

# İstanbul

DEĞERLEME

DANIŞMANLIK

ARAŞTIRMA

## 2024 GAYRİMENKUL PIYASASI RAPORU

Raporun hazırlanmasında kullanılan tüm görseller yapay zeka yardımı ile oluşturulmuş ve [abrakadabra.istanbul](https://www.abrakadabra.istanbul) tarafından düzenlenmiştir.





## KONUT

### Genel Bakış

Türkiye, şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremlerle sarsıldı. Birçok vatandaşın hayatını kaybettiği depremler, 11 ilde ağır hasarlara yol açtı. Deprem sonrasında büyükşehirlere ve çevredeki illere geçici ve kalıcı olarak gidenler olduğu görüldü. Bununla birlikte depreme dayanıklılık, kentsel dönüşüm gibi konu başlıkları yıl boyunca gündemde yer buldu.

Türkiye ekonomisi<sup>1</sup> 2023 yılının üçüncü çeyrek döneminde, yıllık bazda %5,9 büyüdü. Aynı dönemde inşaat sektörü %8,1 olarak 2017 yılı üçüncü çeyrekte bu yana en ivmeli büyümesini kaydetti. Söz konusu büyümede, yaşanan deprem felaketinin ardından başlayan imar faaliyetleri rol oynadı. İnşaattaki büyümenin üçüncü çeyrek GSYH'sine katkısı ise 0,4 puan seviyesinde oldu.

Konut piyasasına doğrudan etkisi olan, 2023 yılındaki düzenlemelerin bazıları şöyle özetlenebilir:

- Ocak 2023'te ilk defa ev alacaklara yönelik yeni evim desteği kapsamında Yeni Konut Finansman Programı'na ilişkin kanun yasalaştı.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK), Şubat 2023'te kullanılacak kredilere ilişkin oranları ve azami tutarları açıkladı. Açıklama kapsamında, konutun değeri yükseldikçe kredi kullanılabilir miktarın azalacağı öğrenildi. Ayrıca BDDK, Ağustos 2023'te ikinci konut alımlarında kullanılabilir azami kredi kullanım oranını en fazla %22,5 olacak şekilde sınırlandırdı.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM)'nde kabul edilen, İcra ve İflas Yasası'ndaki yeni düzenlemelere göre; konut sahipleriyle kiracıları arasında yaşanacak uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurulması zorunlu hale getirildi, Mart 2023.
- Temmuz 2022'de başlayan konut kiralardaki yıllık artışın maksimum %25 olması Haziran 2023'te bir yıl süreyle uzatıldı.
- Ticaret Bakanlığı, Taşınmaz Ticareti Yönetmeliğinde yaptığı değişikliklerle gayrimenkul piyasasının daha güvenilir, manipülasyondan uzak ve şeffaf olması adına adım attı. Buna göre, 1 Kasım 2023 itibarıyla geçerli olmak üzere, gayrimenkul ilanlarının yayımlanmasından önce; gayrimenkulün varlığının teyidi, ilanı verenin gayrimenkulle olan ilişkisinin belgelenmesi şartı getirildi.

<sup>1</sup> Zincirlenmiş hacim endeksine göre

- Yabancıya vatandaşlık başvurularında Nisan 2022'deki düzenlemede "en az 400.000\$ veya karşılığı döviz tutarındaki taşınmaz" olan ibare, Aralık 2023'te "400.000\$ tutarındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmaz" olarak değiştirildi.
- Yabancıların ikamet izni alabilmeleri için alacakları taşınmazlarda geçerli olan 75.000\$ alt sınırı, 16 Ekim 2023'te 200.000\$'a yükseltildi.
- 1 Ocak 2024 tarihinde başlamak üzere, konutların turizm amaçlı kiralanmasına dair kanun düzenlemesi yapıldı. Airbnb Kanunu olarak adlandırılan yasaya göre kısa süreli konut kiralamaalarında konut sahibinin turizm konutu izin belgesi alma zorunlu oldu.

Bu düzenlemelerin de etkisiyle 2023 yılında Türkiye'deki konut piyasası geçtiğimiz yıllara kıyasla yavaşladı ve krediden ziyade nakdin yönlendirdiği bir piyasa haline geldi.

İnşaat maliyet endeksi Aralık 2023'te yıllık olarak %67,3 yükseldi. Endekste malzeme maliyetindeki artışın %54,3 ve işçilik maliyetindeki %111,8 olduğu belirlendi. Geçen yıla göre endeksteeki hızlı yükselişin yavaşlaması sonucunda 2023 yılında ülke genelinde yaklaşık 843 bin konut için yapı ruhsatı verildi. Böylece bir önceki yıla oranla artış yaklaşık %21 oldu.

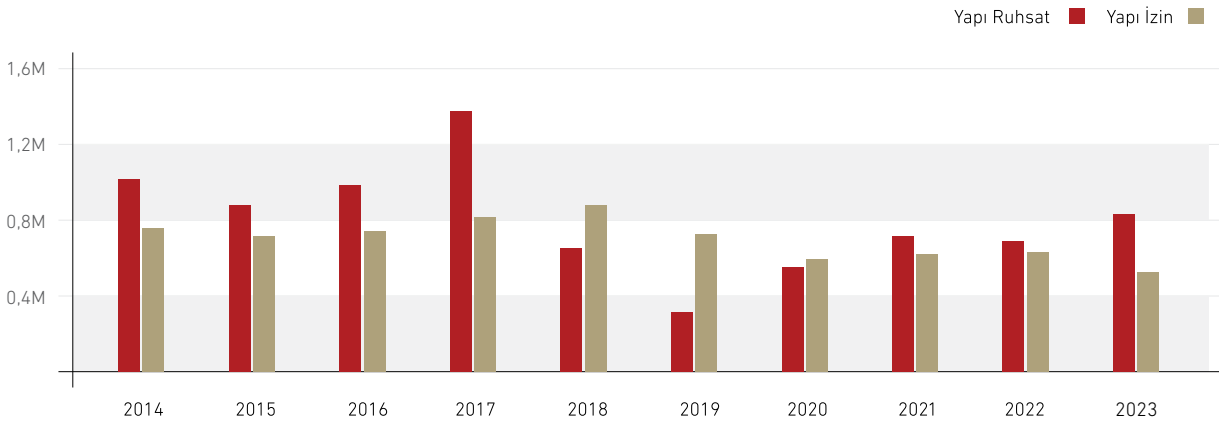
2023 yılındaki konut satışı, son üç yılın gerisinde kaldı. Yıl boyunca yaklaşık 1,2 milyon konut el değiştirirken, 2022 yılına göre satışların adet bazında %14 düştüğü hesaplandı. Piyasadaki mevcut koşullar sebebiyle ipotekli konut satışlarının oranı belirgin şekilde azaldı; yıl sonunda, yıllık bazda %14,5 olarak kayıtlara geçti.

Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde son bir yılda konut fiyatlarındaki nominal artış %83 ve reel artış %13 oldu. Haziran 2024'e kadar sıkılaştırılan para politikasının diğer sektörler gibi konut piyasasının da yönünü belirlemesi beklenmektedir.

## Konut Arzı

2023 yılı sonunda Türkiye genelinde 843 bin adet yapı ruhsatı ve 533 bin adet yapı kullanma izni (iskân) verildiği açıklandı. 2022 yılına kıyasla 2023 yılında ruhsat sayısının %21 arttığı ancak iskân sayısının %17 düştüğü belirlendi.

TÜİK tarafından açıklanan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi (iskân) verileri, Türkiye'deki konut arzıyla yani mevcut stokla ilgili çalışmalarda kullanılır.



Türkiye'deki Konut Yapı Ruhsatları- Yapı Kullanma İzin Belgeleri (Adet)

Kaynak: TÜİK

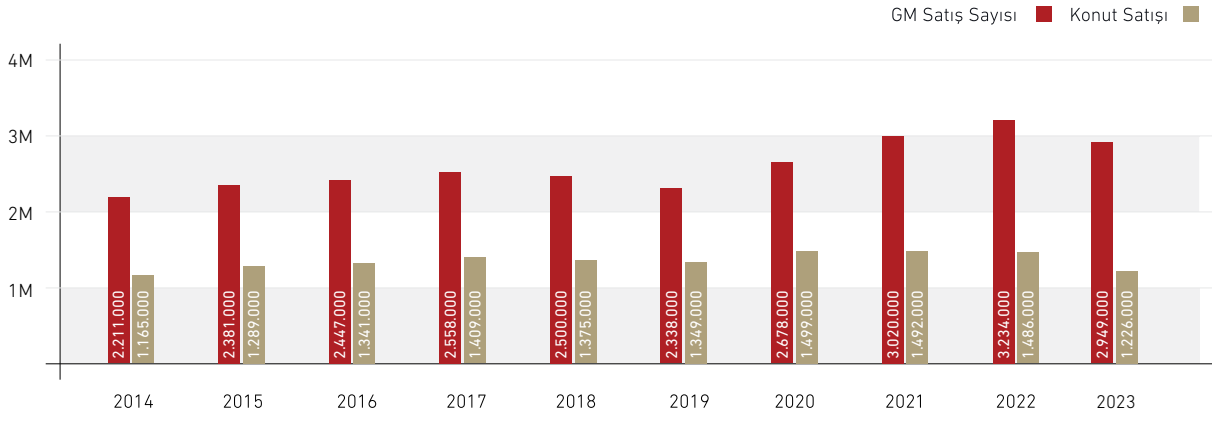
## Konut Talebi

### Konut Satışları

Türkiye’de 2023 yılı boyunca satılan toplam gayrimenkul sayısı 2,9 milyon seviyesindeyken konut satışı 1,2 milyon adet oldu. Ulaşılan bu seviyelere göre adet bazında 2020 yılından itibaren kademeli artan gayrimenkul satışları, bu yıl %9 daraldı. Geçtiğimiz senelerde hafif gerileme gözlenen konut satışları ise bir önceki seneye göre 2023 yılında, %17,5 ile belirgin şekilde azaldı. Bu şekilde konut satışları son dokuz yılın en düşük seviyesinde kaydedildi. Satılık konut ilanlarının yayında kalma süresi, 2022 yılına göre 2023 yılında, %10 uzadığı tespitiyle konut satışının zorlaştığı söylenebilir.

Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içindeki payı, son üç senedir %50 seviyesinin de altında seyrediyor. Önceki yıllarda %55 ve üzerinde olan konutun payı, 2021 yılı itibarıyla gerilerken 2023 yılında %42 olarak tespit edildi. Pandemi sonrasında tarla ve arsaya ilginin yükselmesinin yanı sıra konut fiyatlarının hızlı artışı, konut satışlarının payının azalmasında etkiliydi.

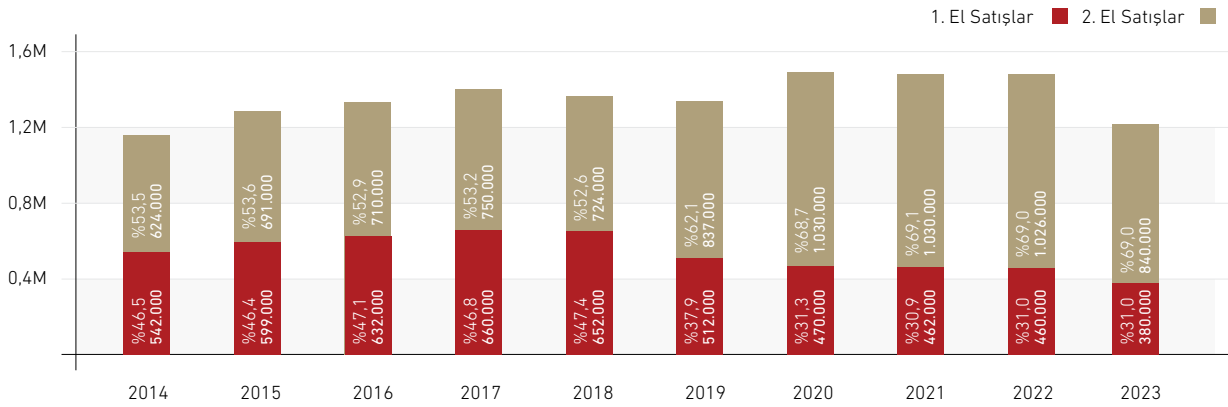
2023 yılındaki mesai günü başına ortalama konut satışının yaklaşık 5.000 adet olduğu hesaplandı. Geçtiğimiz yıllarda satışlar 6.000 ortalama seviyesindeydi.



Türkiye’deki Gayrimenkul ve Konut Satışları (Adet)

Kaynak: TÜİK

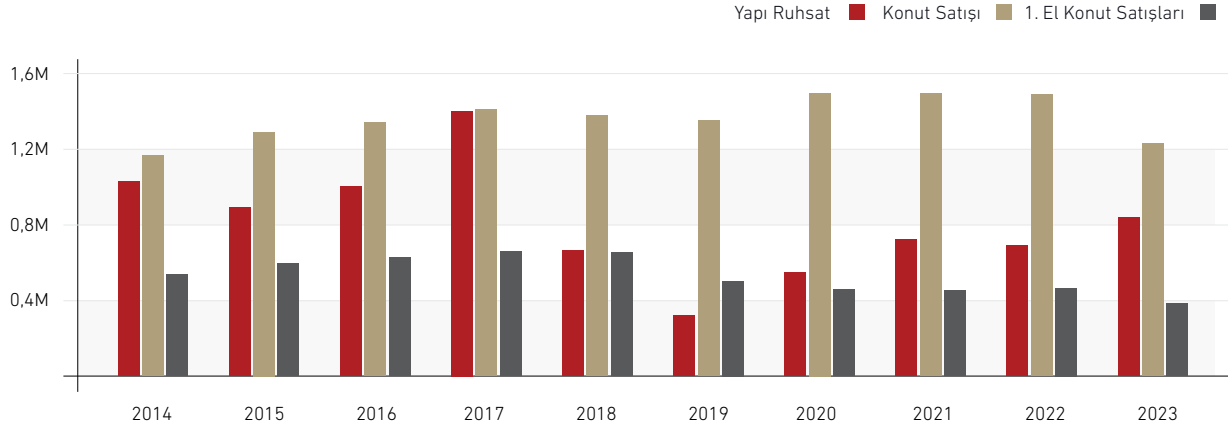
2014 ile 2023 yılları arasındaki dönemde Türkiye’deki birinci (sıfır konut) ve ikinci el satışlar incelendiğinde; ilk beş yılda birinci el satışlarının toplam konut satışlarına oranı %45 - 47 bandında olduğu görüldü. Ancak bu oran 2018 yılından sonra düşmeye başladı. Son yıllarda %31’e kadar inen birinci el konut satışları oranında, konut arzındaki yavaşlama rol oynadı. 2020 yılı itibarıyla ikinci el konut satışlarının oranının %68 - 69 bandında, durağan olduğundan söz etmek mümkündür.



Konutlarda Birinci ve İkinci El Satışlar (%)

Kaynak: TÜİK

Son on yılda konut sektöründeki arz ve talebe ilişkin yapı ruhsatları ve satışlar analiz edildiğinde; 2017 yılından sonra yıllık yapı ruhsat sayısının belirgin bir şekilde düştüğü görüldü. 2018 yılında yarıya düşen ruhsat sayısı, takip eden yıllarda hafif yükselse de genel olarak bu düşük seyrini korudu. Konut satışları, bazı dönemlerde gerilemesine rağmen, 1,2 milyon olan seviyesini yıllar içinde 1,5 milyona çıkardı. 2023 yılında ise 1,2 milyon mertebesinde kaydedildi. Birinci el konut satışları, konut arzındaki çarpıcı düşüşle paralel olarak, 2018 yılındaki 652 bin düzeyinden sonra aşağı yönlü hareket etti. 2023 yılı sonunda verilen yapı ruhsatı sayısı 843 bin iken aynı dönemde gerçekleşen birinci el konut sayısı 380 bin oldu.



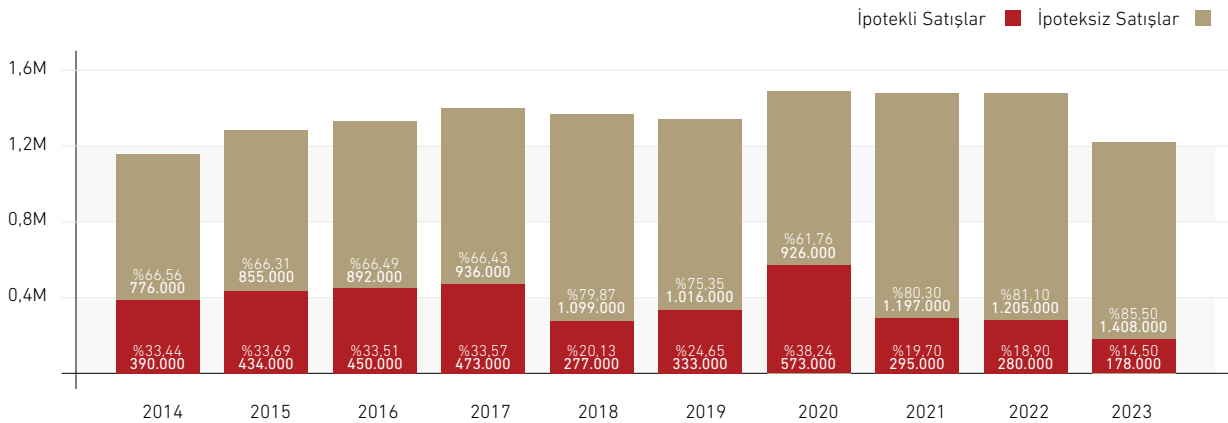
Yapı Ruhsat- Konut ve Birinci El Konut Satışlarının Karşılaştırılması (Adet)

Kaynak: TÜİK

2023 yılı boyunca 178 bin konutun satış işlemi konut kredisi kullanıldı. Gelenen seviyede ipotekli konut satışlarının toplama satış oranı yıllık bazda %14,5 olarak hesaplandı.

Türkiye'de genel olarak konut satışlarının üçte birinde konut kredisi kullanılır ve satış ipotekli olarak gerçekleşir. İpotekli konut satışlarının oranı, piyasadaki finansman koşullarıyla doğrudan ilişkilidir.

Son üç yıldaki finansman kaynakları dolayısıyla söz konusu oran beşte birin altında kalmaktadır.



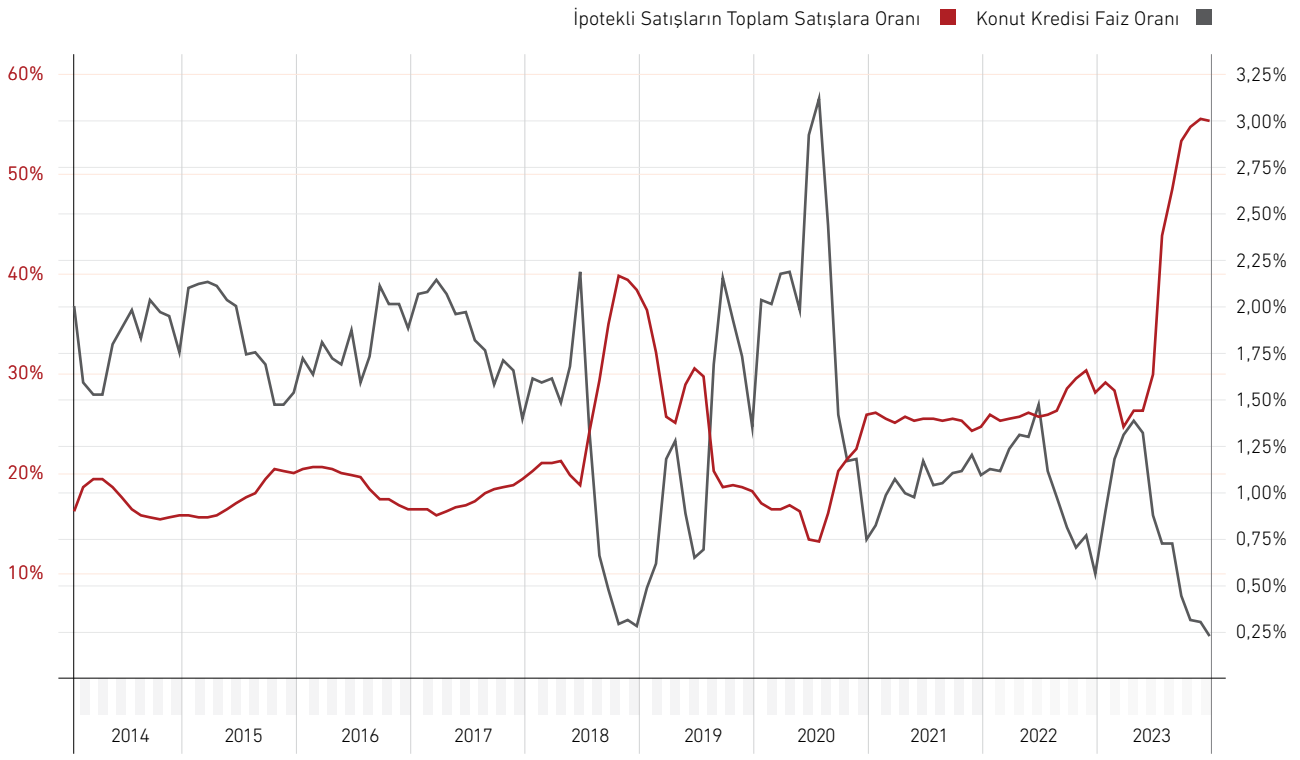
Türkiye'de İpotekli Konut Satışlarının Oranı

Kaynak: TÜİK

## Konut Finansmanı

2023 yılı başında<sup>2</sup> kullanılan konut kredilerindeki aylık faiz ortalaması %1,58 idi. Yılın ilk yarısında belirgin olmayan iniş çıkışlar yaşandı. Aynı dönemde %16,6 olan kullanılan ipotekli konut satışının oranı, Nisan 2023'te %25,4'e kadar yükselse de aydan aya geriledi. Politika faizinin artışıyla paralel olarak; Temmuz 2023'te %2 seviyesinin üzerine çıkan aylık faiz ortalaması<sup>3</sup> eylül ayında %2,86 ve aralık ayında %2,97'ye tırmandı. Bu yükseliş karşısında Eylül 2023'ten sonra konut kredisi kullanılan işlem sayısı, 10 bin seviyesinin altına düştü. İpotekli işlem sayısı payı da kademeli olarak geriledi ve Aralık 2023'te %4,4 ile son on yılın dip değeri olarak kayıtlara geçti.

Türkiye'deki konut finansmanını sağlayan bankaların açıkladığı kredi faiz oranı, kredilerin ana unsurlarından biri olmakla birlikte ipotekli yapılan konut satışlarının oranlarında rol oynar. Kredi faiz oranları düştüğünde ipotekli konut satışlarının oranı yükselir.



Konut Kredisi Faiz Oranı-İpotekli Satışların Oranı Karşılaştırılması

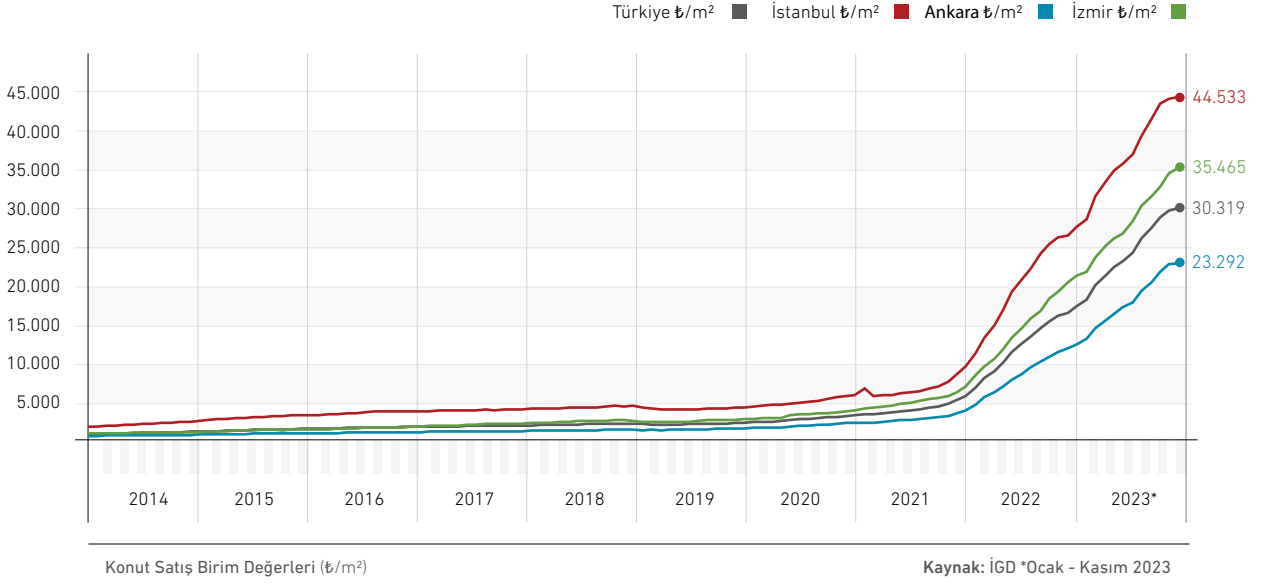
Kaynak: TÜİK

## Konut Satış Birim Fiyatları

Konut satış birim fiyatları geçtiğimiz iki yılda ivmeli tırmanıştaydı. Bu tırmanışla üç büyükşehirde ve Türkiye ortalamasında konut satış birim fiyatlarının yaklaşık 5 kat arttığı gözlemlendi. Kasım 2023'te 30.319₺/m<sup>2</sup> olan Türkiye konut satış birim fiyatı ortalamasınının 2022 yılının aynı dönemine göre artışı %79 olarak belirlendi.

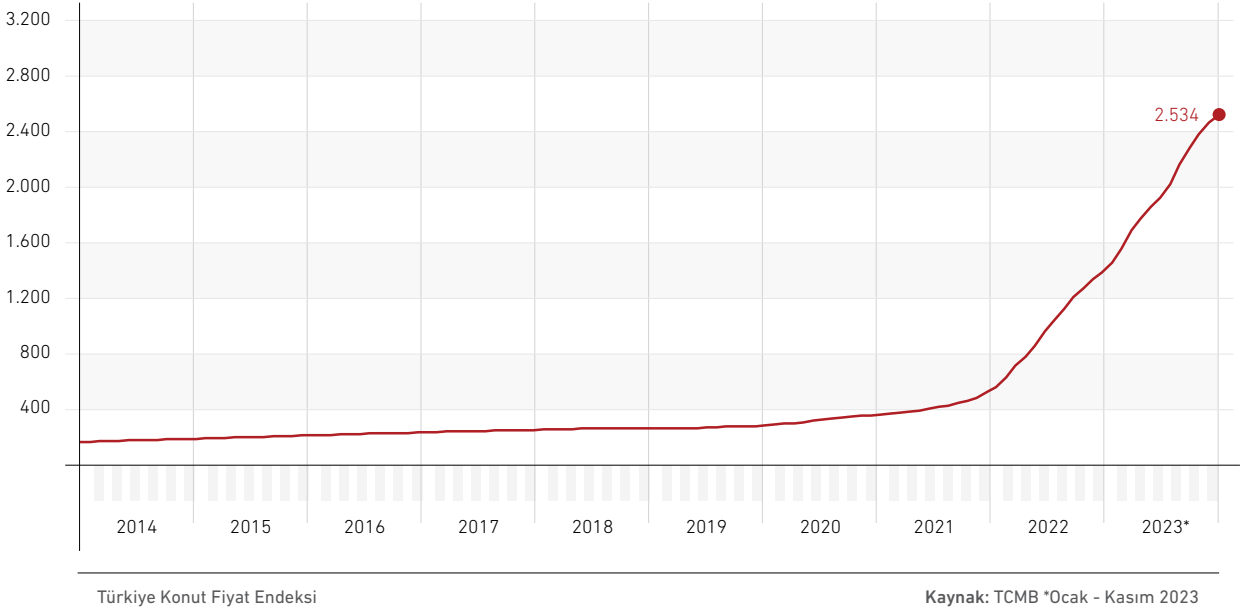
Elde edilen birim değerlerine göre; İstanbul 44.533₺/m<sup>2</sup> ile Kasım 2023 sonunda Türkiye'deki en yüksek konut birim rakamına sahip il oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre artış %66 olmasına rağmen Türkiye ortalamasındaki artışın gerisinde kaydedildi. Aynı dönemdeki en hızlı artış ise %87 olarak Ankara'da tespit edildi. Kasım 2023 itibarıyla Ankara'daki ortalama 23.292₺/m<sup>2</sup> mertebesindeydi. İzmir'deki konut satış birim fiyatı bu dönemde %70 yükselişle 35.465₺/m<sup>2</sup> oldu.

<sup>2</sup> Kamu ve özel bankaların verdiği konut kredilerinin kullanımına bağlı olarak hesaplanan ağırlıklı ortalama



## Konut Fiyat Endeksi

2010 yılında 100 olarak kayıtlara geçen Konut Fiyat Endeksi (KFE), 2021 yılı sonunda 545 seviyesindeydi. Takip eden iki yıl boyunca hızlı bir şekilde tırmanan KFE, 2022 yılı ortasında 1.000 ve 2023 yılı ortasında 2.000 düzeyini aştı. Kasım 2023'te 2.534 olan KFE'nin son iki yıllık dönemin sonunda beş katına çıkması dikkat çekti.

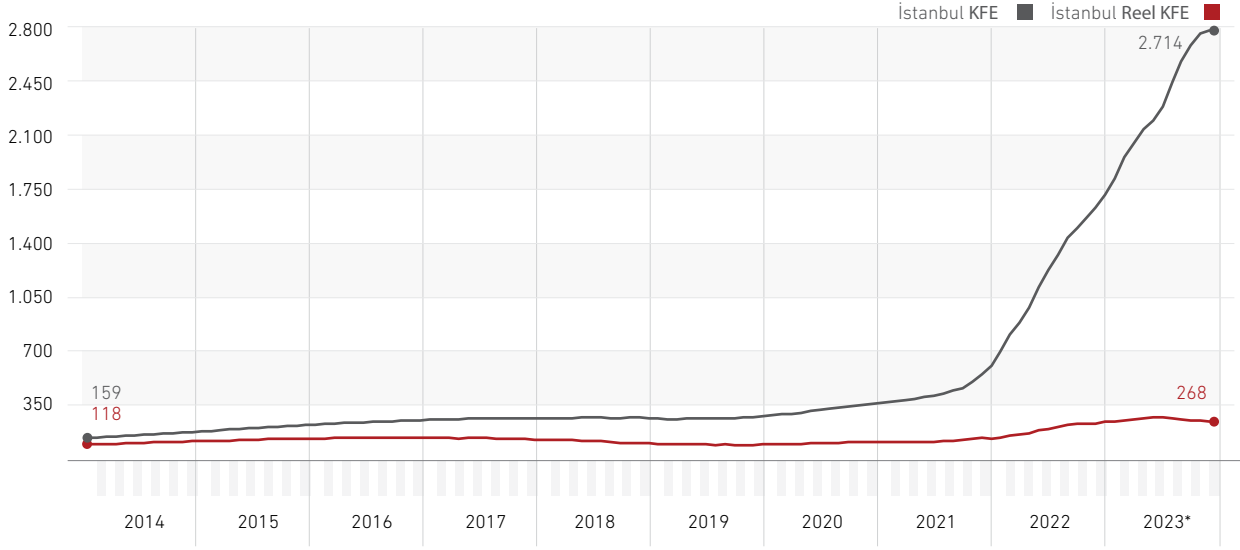


İstanbul KFE, 2014-2023 yılları arasında Türkiye KFE ile benzer bir eğilimdeydi. Endeks Kasım 2023'te 2.714 ölçüldü. Geline seviyede, bir önceki yılın aynı dönemine göre endeksteki artışın %69 olduğu tespit edildi.

Bununla birlikte İstanbul Reel<sup>4</sup> KFE, son on yıllık dönemi hafif dalgalı geçirdi. 2022 yılı başından itibaren yukarı yönlü hareketlenen İstanbul Reel KFE, Haziran 2023'te 288 seviyesine kadar yükselişini sürdürdü. 2023 yılının ikinci yarısında düşmeye başlayan endeks kasım ayında 268 düzeyindeyken, yıllık bazda artış %4 oldu.

<sup>4</sup> KFE'nin enflasyondan arındırılmış değeri





İstanbul Konut Fiyat ve Reel Konut Fiyat Endeksleri Karşılaştırması

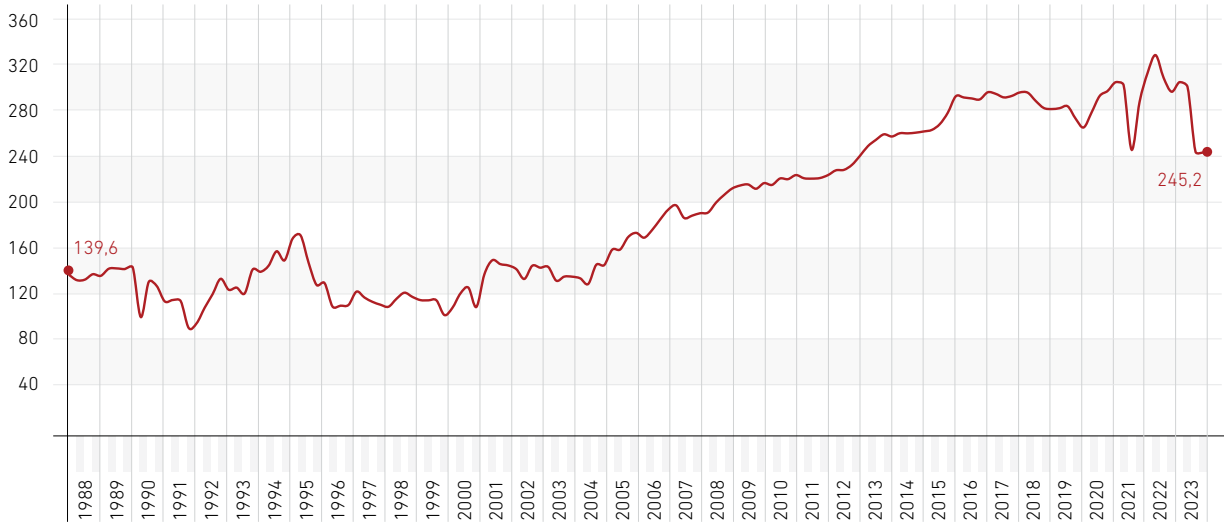
Kaynak: TCMB \*Ocak - Kasım 2023

## Konutta Kira-Fiyat İlişkisi

İstanbul kira çarpanı, 2023 yılının ilk çeyreğinde 306 ay (25,5 yıl) seviyesindeydi. Birinci yarıdan sonra 300 ay seviyesinin altına düştü. 2023 yılını ise 245 ay (20,4 yıl) düzeyinde tamamladı. 2022 yılı sonuna kıyasla 2023 yılı sonunda, kira çarpanı %18 azaldı.

Enflasyondan arındırılmış (reel) olarak İstanbul konut fiyat ve kira endeksleri analiz edildiğinde; 1988 yılı başında 100 olan iki değer, bazı dönemlerde gerilese de, genel olarak yükselme eğiliminde olduğu görüldü. 2023 yılı sonunda, konut fiyat endeksi 405 ve kira endeksi 232 düzeyinde kaydedildi.

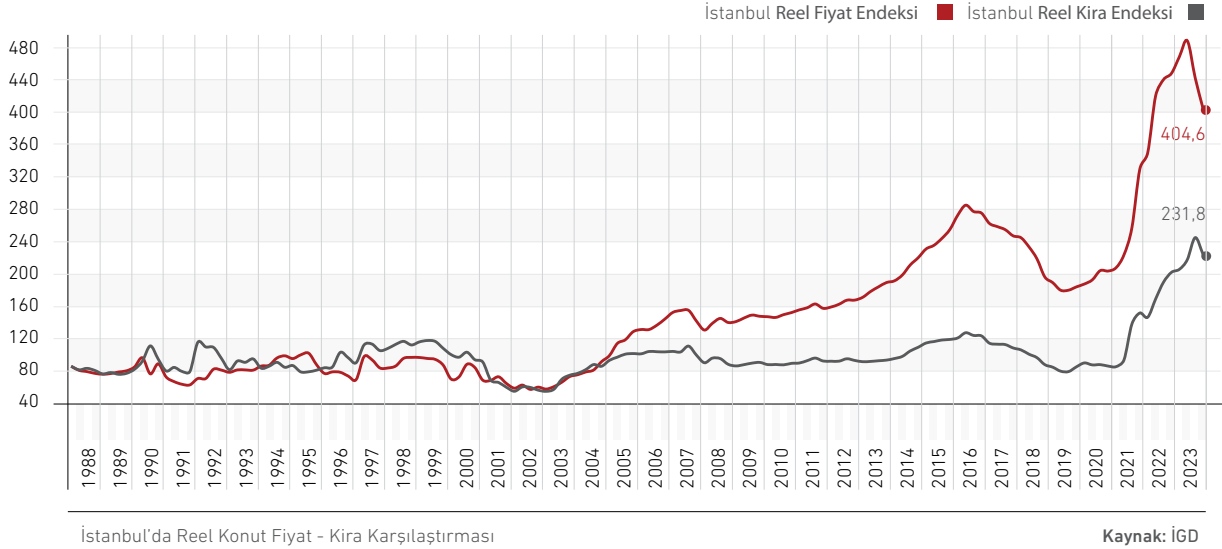
Gayrimenkulün faydasını oluşturan iki faktör olan gayrimenkulün değeri ile brüt geliri arasındaki ilişki oran, Kira Çarpanı olarak tanımlanır. Amortisman süresi olarak da ifade edilen bu çarpan ay veya yıl cinsinden hesaplanır. Kira çarpanı zaman ve lokasyona göre değişkenlik gösterirken piyasadaki ekonomik dalgalanmalardan da etkilenir.



Kira Çarpanı

Kaynak: İGD

2020 yılını durağan seyrinde geçiren iki endeks, 2021 ve 2022 yıllarında ivmeli yükseliş sergiledi. Konut fiyat endeksi 2022 yılı ortasında 400; kira endeksi ise 2022 son çeyrekte 200 seviyesini geçti. 2023 yılı başında artışta olan iki endeksin yıl sonunda düşmeye başladığı görüldü. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2023 son çeyrekte, konut fiyat endeksinin %9 daraldığı ancak kira endeksinin %10 yükseldiği hesaplandı.

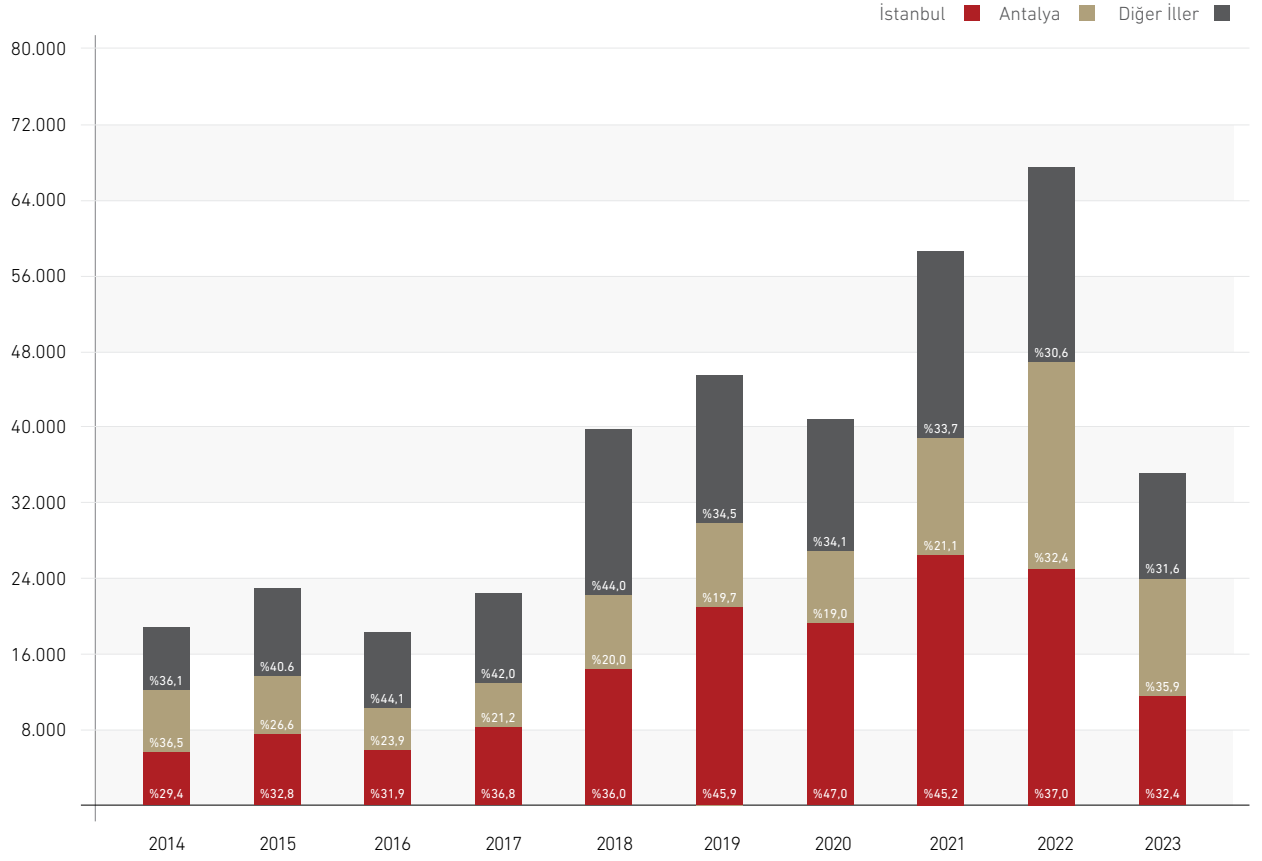


## Yabancılara Konut Satışı

Yabancı uyruklu kişilere Türkiye'de satılan konut sayısı 2023 yılında yaklaşık 35 bin seviyesindeydi. 2022 yılına göre bu yılki konut satışları, adet bazında, yaklaşık %48 daraldı. Türkiye genelinde yapılan toplam konut satışına göre yabancı uyruklulara satılan konutların oranı %2,9 seviyesindeydi. Geçtiğimiz yıllarda yukarı yönlü hareketin yaşandığı yabancılara konut satışında son altı yılın en düşük seviyesinde olmasında 2023 yılında yapılan düzenlemeler etkili oldu.

Karşılıklılık şartının 2012 yılında kaldırılması ve yabancılara vatandaşlık hakkı sağlanması için yapılan düzenlemeler (Ocak 2017'de asgari 1 milyon \$ Eylül 2018'de min. 250 bin \$, Nisan 2022'de asgari 400 bin \$ değerinde gayrimenkul alınması) sonucunda 2013-2022 arasındaki on yıllık sürede yabancı uyruklu kişilere konut satışı genel olarak yükseldi, 2022 yılında yaklaşık 67 bin olarak zirve yaptı.

- Antalya (13 bin adet - %36) İstanbul (11 bin adet - %32) ve Mersin (3 bin adet - %9) yabancılara en fazla konut satılan ilk üç il olarak sıralandı. Bu üç ildeki satılan konut sayısının toplama göre oranı %77 olarak hesaplandı.
- Uyruklara göre konut satışları incelendiğinde 2022 yılıyla paralellik olduğu görüldü, ilk üç ülke değişmedi. Toplam içindeki %48 paya sahip olan bu ülkeler; Rusya Federasyonu (11 bin adet), İran (4 bin adet) ve Irak (2 bin adet)'tir.



Türkiye'de İllere Göre Yabancılara Konut Satışı (%)

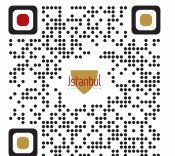
Kaynak: TÜİK

# GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN PRATİK İSTATİSTİK

İGD tarafından yayımlanan kitaplarımıza sağ alt köşedeki QR kodu okutarak ya da [igd.com.tr/urun-kategori/kitap/](http://igd.com.tr/urun-kategori/kitap/) adresinden ulaşabilirsiniz.



EXCELE UYGUN  
KAĞIT, KALEM VE  
HESAP MAKİNESİ İLE  
KOLAYLIKLA TAKİP EDİLEBİLİR.



## TİCARİ

## Genel Bakış

İstanbul Ofis Piyasası, 2023 yılına hızlı başladı; mayıs ayındaki Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekili seçimlerinden dolayı belirsiz bir dönem geçirdi. Seçim sonrası ani yükselen döviz kuru ve giderek enflasyonist koşulların şekillendirdiği piyasada, bir önceki seneye göre daha çok mal sahibinin kira rakamlarını ABD Doları cinsinden açıkladığı görüldü. Bir yandan da şubat ayında Kahramanmaraş merkezli depremlerin de etkisiyle kullanıcıların deprem güvenliği olan alanlara talebi ciddi şekilde arttı.

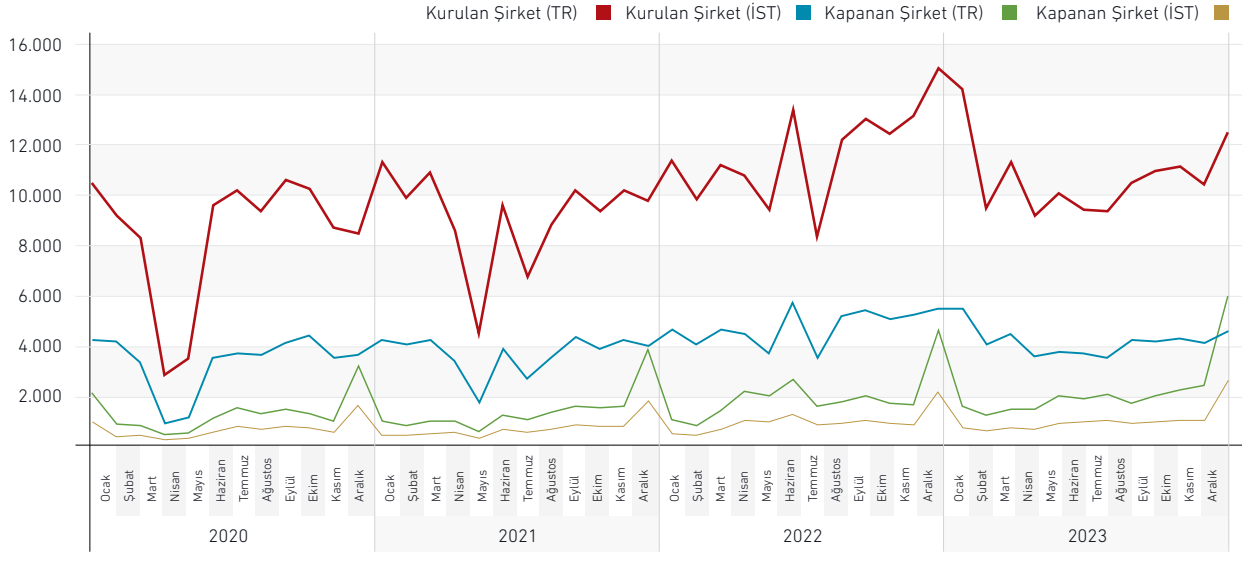
Nitelikli ofis alanlarına olan talebin mevcut ofis alanlarında karşılanmaya başlamasıyla kiralama işlemleri tamamlandı. Ağırlıklı olarak küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında tamamlanan işlemler, birçok bölgedeki boşluk oranının seri olarak gerilemesinde rol oynadı. Giderek daha sınırlı hale gelen kiralık ofis stokuyla birlikte istenilen kira rakamları da paralel olarak yükseldi. 2022 yılına göre hızlı artan döviz kuruna rağmen ortalama kira rakamları tablosuna belirgin yükseliş olarak yansdı.

2023 yılı, İstanbul Ofis Piyasası'nın talep tarafında dinamik geçerken, arz tarafı durağandı. İstanbul'da yıl boyunca az sayıda yeni ofis projesi operasyona açıldı. Birçok ofis binasının fonksiyon değişikliği sonucu stoktan çıkmasıyla arzda daralma belirlendi. 2023 yılındaki kısmi büyümenin kaynağı ise İstanbul Finans Merkezi (İFM) oldu. Tek elden planlanan, karma kullanımlı projenin ofis bölümlerinde finans ve bağlantılı sektörlerde çalışan firmaların başvurularının değerlendirmeye tabi olması İstanbul Ofis Piyasası'nda yaşanan ilklerdendi.

Değişen iş hayatının bir parçası olarak günün koşullarına ayak uyduran, fiziki ve sosyal olarak firmaların ihtiyaçlarını karşılayabilen modern ofis binalarının önümüzdeki dönemde de öne çıkmaları beklenmektedir. Diğer yandan tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de sürdürülebilirlik kavramı gün geçtikçe önem kazanıyor. Bu kapsamda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından hazırlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporları Standartları (TSRS), Resmî Gazete'de 29.12.2023 tarihinde yayımlandı. 01.01.2024 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe girdi. TSRS'ye göre, uygulamanın kapsamı ve geçiş dönemi ilkeleri belirlendi.

Türkiye'de ofis piyasasının potansiyel kullanıcılarına dair göstergelerden biri de kurulan şirket sayısıdır. Açıklanan verilere<sup>1</sup> göre, 2023 yılında kurulan şirket sayısı aylık ortalaması 10,7 bin Bir önceki yıl 11,6 bin mertebesinde olan ortalama şirket sayısı, yaklaşık %8 azaldı. İstanbul'daki aylık ortalama ise 2022 yılında 4,7 bin iken 2023'te 4,1 bin oldu.

<sup>1</sup> Türk Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından aylık açıklanan veriler



Türkiye'de Kurulan ve Kapanan Şirket Sayısı

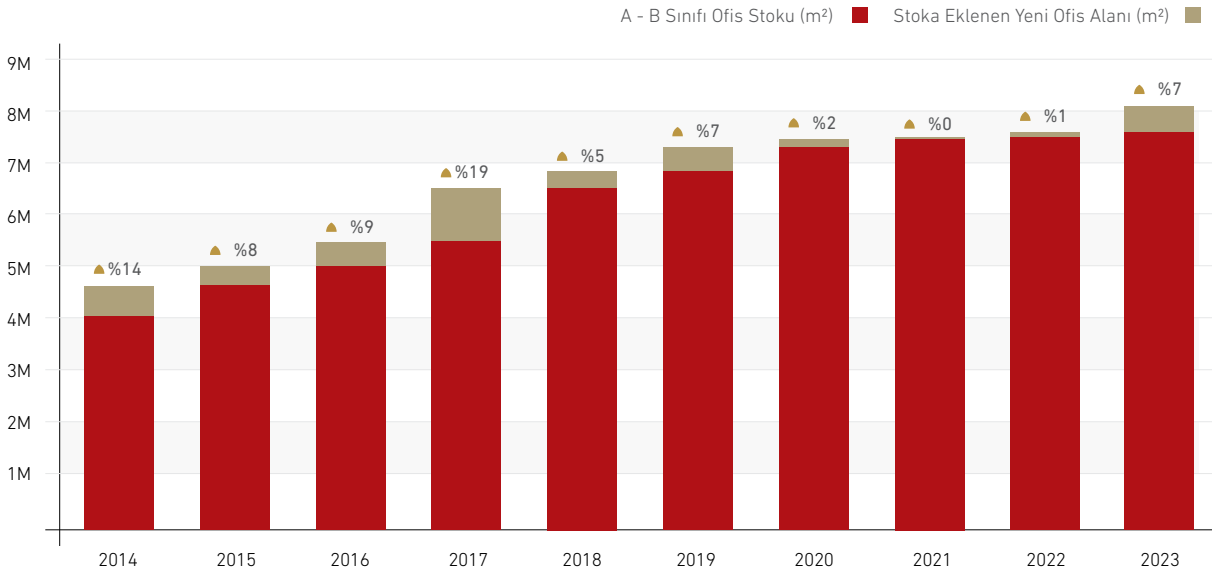
Kaynak: TOBB

## Ofis Arzı

İstanbul A ve B sınıfı ofis binalarındaki toplam stok, 2023 yılı sonunda 8,2 milyon m<sup>2</sup> olarak kayıtlara geçti.

İstanbul ofis stokundaki büyüme, 2020 yılından başlayarak üç yıl boyunca oldukça yavaşladı, durma noktasına geldi. Mevcut ekonomik koşullar ve enflasyonist piyasa, artmaya devam eden inşaat maliyetleri ve yükselen döviz kuru, 2023 yılında yeni ofis alanı geliştirilmesinin öndeki negatif faktörler olarak sıralandı. Böylece, 2023 yılında, İstanbul genelinde sınırlı sayıda ofis projesi operasyona başladı. Bu yıl gerçekleşen stok büyümesinin ana kaynağı Ataşehir'de açılan İFM idi.

Karma kullanıma sahip 2016 yılında inşaat başlayan İFM'deki ofis alanı toplamı 1,3 milyon m<sup>2</sup> olarak açıklandı. Bu ofislerin büyük bir kısmı projeyi oluşturan kurum ve kuruluşlar tarafından kullanılıyor. İFM'deki yaklaşık 540 bin m<sup>2</sup> ofis alanı ise finans ile belirlenmiş faaliyet alanlarında hizmet gösteren ve tanımlanmış şartları sağlayabilen firmaların kullanımına sunuluyor. Bu firmaların yaptıkları başvurularının değerlendirilmesi sonucunda kiralama tamamlanıyor.



İstanbul A - B Sınıfı Ofis Stoku Gelişimi

Kaynak: İGD

\* **Boşluk oranı**, analizlerin yapıldığı dönemde, hizmete açılan ancak kullanılmayan boş ofis alanlarının toplam ofis alanlarına oranıdır.

Genel olarak, ofis stokunun hızlı arttığı dönemlerde yeni ofis alanları kullanıcı taleplerinin üzerindeyse, o bölgedeki boşluk oranları da yükselir. Ülkedeki ekonomik koşullar kullanıcıları etkilerken; ofis alanlarının mimari özellikleri, istenilen kira rakamları, kiralama paketleri gibi konular kullanıcı taleplerinde rol oynar.

\* **İstanbul'daki ofis kümelenmelerini coğrafi olarak buldukları lokasyonlara ve gösterdikleri benzerliklere göre üçe ayırmak mümkündür. MİA, MİA Dışı Avrupa ve MİA Dışı Asya olarak adlandırılan bu üç ana grup İstanbul'daki ofis piyasasıyla ilgili analizleri yapmayı kolaylaştırır. Üç ana grup dışında farklı konumlarda ofis binaları bulunmakla birlikte bu binalar belirli bir kümelenme göstermedikleri için bu rapora dahil edilmemiştir.**

**Merkezi İş Alanı (MİA):** Bankacılık başta olmak üzere ulusal ve uluslararası finans şirketi genel merkezlerinin bulunduğu, Beşiktaş'tan Maslak'a kadar uzanan Büyükdere Caddesi boyunca yer alan bölge. Ana ulaşım akslarının geçtiği ve erişimin kolaylıkla sağlanması sebebiyle MİA'ya olan talep yüksektir.

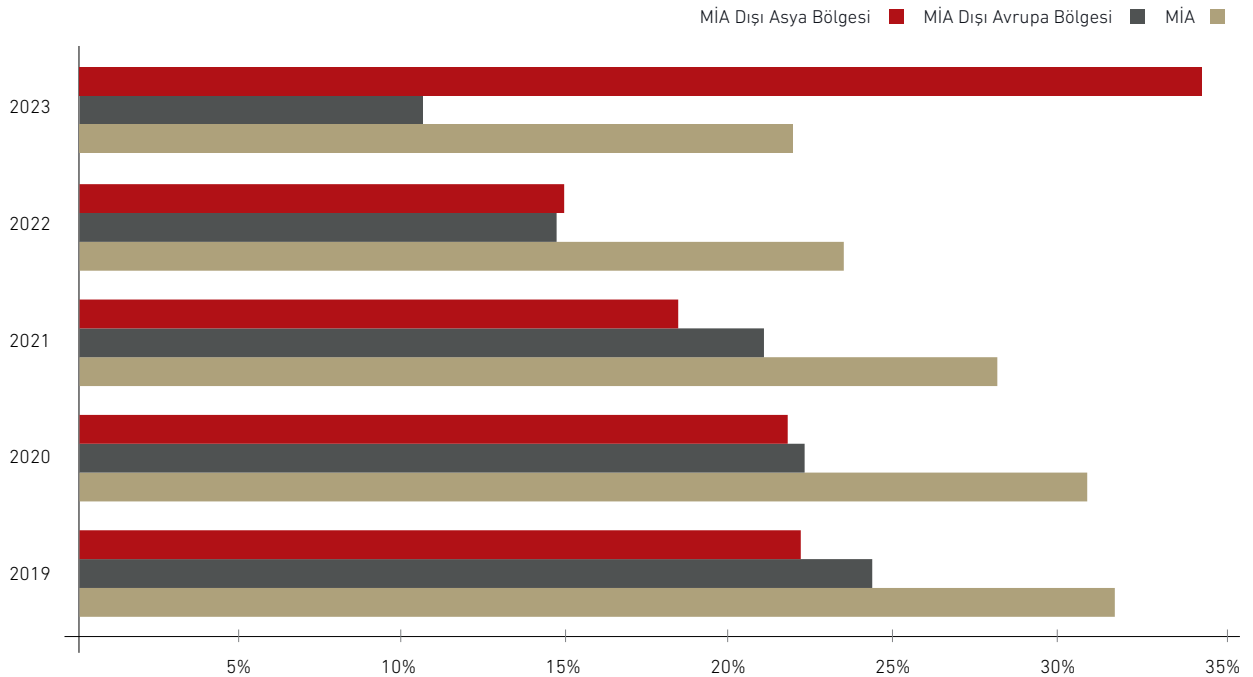
**MİA Dışı Avrupa Bölgesi:** Avrupa Yakası'ndaki MİA dışında kalan Şişli-Mecidiyeköy, Taksim, Atatürk Havalimanı çevresindeki ofis alanlarıyla, Kağıthane, Bomonti gibi gelişimi devam eden ofis kümelenmelerinden oluşur.

**MİA Dışı Asya Bölgesi:** Kozyatağı, Ümraniye gibi yerleşik alanlara ek olarak Asya Yakası'ndaki Kartal ve Ataşehir gibi son yıllarda hızlı büyüme gösteren ofis alanlarını içerir.

Yukarıda detayları verilen arzdaki kısmi büyümenin yanı sıra ofis olarak inşa edilen bazı binaların fonksiyon değişikliğiyle otel, hastane ya da okula dönüştürülmesi sonucunda stokta daralma olduğu belirlendi. Bu gelişmeler sonucunda 2023 yılında İstanbul'daki ofis stoku yaklaşık %7 oranında büyüdü. Coğrafi olarak İstanbul ofis stokunun eriştiği büyüklüğe göre; MİA'nın stok payı %30'ü iken MİA Dışı Avrupa %32 ve MİA Dışı Asya Bölgesi'nin payı %38 seviyesindeydi.

## Boşluk Oranları

İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2023 yılı sonunda düşüşte olduğu belirlendi. Son yıllarda ofis arzındaki büyümenin limitli olmasına rağmen kullanıcıların 2023 yılında ihtiyaçlarına uygun ofis alanlarına geçme yönündeki talepleri yüksekti. Bu yüksek talep, halihazırda operasyonda olan ofis alanlarında karşılancınca birçok bölgede boşluk düştü.



2023 yılında ofis arzının büyümesinde büyük rolü olan MİA Dışı Asya'da, İFM'deki ofis alanlarının stoka eklenmesi buradaki boşluk oranının yükselmesiyle sonuçlandı. Ayrıca inşaatı tamamlanan ancak farklı sebeplerle işletmeye açılmayan ofis binalarının özellikle MİA'daki boşluk oranını olduğundan daha yüksek seviyede grafiklere yansımaya yol açtığı belirlendi.

## Kira Rakamları

İstanbul Ofis Piyasası'nda ABD Doları bazındaki kira rakamları, 2022 yılına kıyasla, 2023 yılında yükseldi. Bu yükselişte, piyasadaki yoğun talebe karşılık nitelikli ofis alanlarının azalması rol oynadı.

Döviz kurlarının Mayıs 2023'ten sonra hızlı yükselişiyle birlikte enflasyonist piyasa koşulları diğer sektörlerde benzer şekilde, İstanbul Ofis Piyasası'nın da gündemindeydi. Bu durum karşısında, kira sözleşmeleri Türk Lirası (TL) olarak imzalanırsa da, kira rakamının ABD Doları cinsinden açıklandığı bina sayısı arttı. Piyasada kullanıcı ihtiyaçlarını/beklentilerini karşılayan ofis alanının sınırlı olması, kira ortalamalarını yukarı yönlü hareketlendi. Bu hareketle, bir önceki yıla göre MİA'daki ortalama kira rakamının %18 artışla 2023 yılı sonunda 19,5\$/m<sup>2</sup> olduğu belirlendi.

### İstanbul A Sınıfı Ofis Binalarında Ortalama Aylık Kira Rakamları

Ofis Bölgeleri / Aylık Kira Rakamları	2023 Yıl Sonu ***	Kasım 2022 **	Eylül 2021 *	2020 Yıl Sonu	2019 Yıl Sonu
MİA	19,5 \$/m <sup>2</sup>	16,5 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	18 \$/m <sup>2</sup>
MİA Dışı Avrupa Bölgesi	11 \$/m <sup>2</sup>	9,5 \$/m <sup>2</sup>	10 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>
MİA Dışı Asya Bölgesi	11,5 \$/m <sup>2</sup>	9,5 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	14 \$/m <sup>2</sup>
Beşiktaş - Balmumcu	17 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>
Zincirlikuyu - Gayrettepe - Esentepe	18 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	17 \$/m <sup>2</sup>
Levent	24 \$/m <sup>2</sup>	21 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>
Maslak	16 \$/m <sup>2</sup>	14,5 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>
Şişli - Fulya - Mecidiyeköy	17 \$/m <sup>2</sup>	13,5 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>
Kağıthane - Cendere - Ayazağa	12,5 \$/m <sup>2</sup>	10 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	8 \$/m <sup>2</sup>
Havaalanı	9,5 \$/m <sup>2</sup>	7,5 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	10 \$/m <sup>2</sup>
Altunizade	11 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>
Ümraniye	10,5 \$/m <sup>2</sup>	8,5 \$/m <sup>2</sup>	10 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>
Ataşehir - Kozyatağı	12 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>

Kaynak: İGD \*1\$= 8,90₺ \*\*1\$= 18,50₺ \*\*\*1\$= 30,00₺

## Gelecek Ofis Arzı

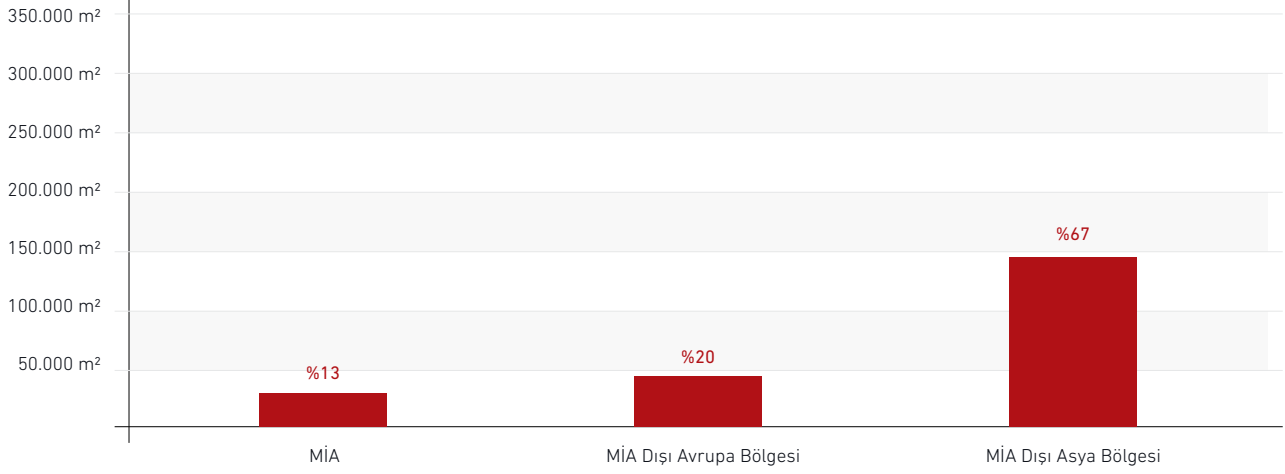
Ofis geliştiricilerinin piyasa ile paylaştığı verilerle yapılan analize göre, 2024 yılında da arzdaki büyümenin yavaş seyretmesi öngörülmüyor.

Lansmanı yapılan proje bilgileriyle paralel olarak açılışların gerçekleşmesi halinde, mevcut ofis bölgelerinde yaklaşık 215 bin m<sup>2</sup> kiralabilir ofis alanının 2024 yılında operasyona açılması bekleniyor. 2024 yılında stoka eklenmesi beklenen yeni ofis alanları ağırlıklı olarak MİA Dışı



Asya'da konumlanıyor. Bununla birlikte gelecek arzla ilgili analize ofis kümelenmelerinden bağımsız olarak geliştirilen ofis alanları dâhil edilmemiştir.

Mart 2024'te yapılacak olan yerel seçimlerin ardından oluşacak piyasa koşulları sebebiyle proje açılışlarına dair programlarda değişiklik yaşanması gündeme gelebilir. Bundan dolayı, öngörülen stok büyüklüğü ve zamanlama açısından kesinlik bulunmamaktadır.



# SORULARLA GAYRİMENKUL YATIRIMI

İGD tarafından yayımlanan kitaplarımıza sağ alt köşedeki QR kodu okutarak ya da [igd.com.tr/urun-kategori/kitap/](http://igd.com.tr/urun-kategori/kitap/) adresinden ulaşabilirsiniz.



**4** GENİŞLETİLMİŞ  
BASKI



## Genel Bakış

Turizm sektörü, 2023 yılına 2022 yılındaki toparlanma sürecinin katkısıyla, iyimser bir perspektif ve 60 milyon turist - 56 milyar\$ gelir hedefiyle başladı. 6 Şubat'ta meydana gelen depremlerle sarsılan ülkede turizm, diğer sektörlerle benzer şekilde, bu durumdan etkilendi. Ayrıca 2023 yılı boyunca genel seçim, maliyetlerdeki artışlar-fiyatların yükselişi, kayıt dışı konaklama tesisleri, düşen otel dolulukları ile Rusya-Ukrayna krizinin devam etmesi ve İsrail'in Filistin topraklarını işgali, piyasadaki diğer önemli başlıklar oldu.

Konaklama Vergisi olarak bilinen Gelir Vergisindeki düzenleme, önceki senelerdeki ertelemelerin ardından 1 Ocak 2023'te yürürlüğe girdi. Bu düzenleme uyarınca konaklama tesislerinde elde edilen ciro üzerinden %2 vergi alınmaya başlandı. Ayrıca 10 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe giren Kararname uyarınca, konaklama tesislerinin ödediği Katma Değer Vergisi (KDV) tutarı %8'den %10'a yükseldi. Böylece tesislerin ödediği toplam vergi %12 oldu.

Son yıllarda piyasada gündem olan kayıt dışı konaklama tesisleriyle ilgili Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına yönelik Kanun ile bu faaliyetlerin düzenlenmesi için Yönetmelik, 2023 yılında yayımlandı. 1 Ocak 2024 tarihinden başlayarak, 100 gün altındaki konut kiralama düzenlemeye gidildi. Günlük ve kısa dönem kiralama için yönetmelikteki unsurların yerine getirilmesi ve Airbnb platformundan kiralama yapabilmek için Turizm Bakanlığında onaylı turizm konutu belgesi almak zorunlu hale geldi.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tarafından hazırlanan 'Dünya Turizm Barometresi' raporunda, 2023 yılının ilk dokuz ayında dünyadaki turist sayısının 975 milyon olduğu açıklandı. Bu rapora göre, turist sayısında bir önceki yılın aynı dönemine oranla %38 artış yaşanırken pandemi öncesindeki seviyenin %87'sine ulaşıldı. Ocak-Eylül 2023 arasındaki dönemde Ortadoğu en hızlı toparlanma gösteren destinasyondur. Bölgeye gelen turist sayısı, pandemi öncesi referans kabul edilen, 2019 yılındaki düzeyin %20 üzerinde kaydedildi. Bu hızlı yükselişte; vize kolaylaştırma önlemleri, yeni destinasyonların oluşması, yeni turizm projelerine yapılan yatırımlarla büyük etkinliklere ev sahipliği gibi faktörler etkiliydi. Avrupa ise 550 milyon turist ile toplam hacmin %56'nı oluşturdu. Dünyada en fazla ilgi gören turizm destinasyonu olan Avrupa, bu değerleriyle 2019 yılının %94'üne erişti. Aynı dönemde 2019 seviyelerine göre destinasyonlar şöyle sıralandı: Afrika (%92), Amerika (%88) ve Asya-Pasifik (%62). Açıklanan veriler ışığında, dünya üzerindeki turizm gelirinin 2023 yılı sonunda, 1,4 trilyon \$ ile pandemi öncesi dönemin %93 seviyesine ulaşması öngörülmüyor.

Türkiye'ye giriş yapan yabancı turist sayısı, 2023 yılındaki 11 ay sonunda 46,7 milyon<sup>1</sup> düzeyindeydi. 2022 yılının aynı dönemine göre turist sayısı %11 yükseldi. Ocak - Eylül 2023 dönemindeki turizm gelirinin ise 42 milyar\$ olduğu açıklandı.

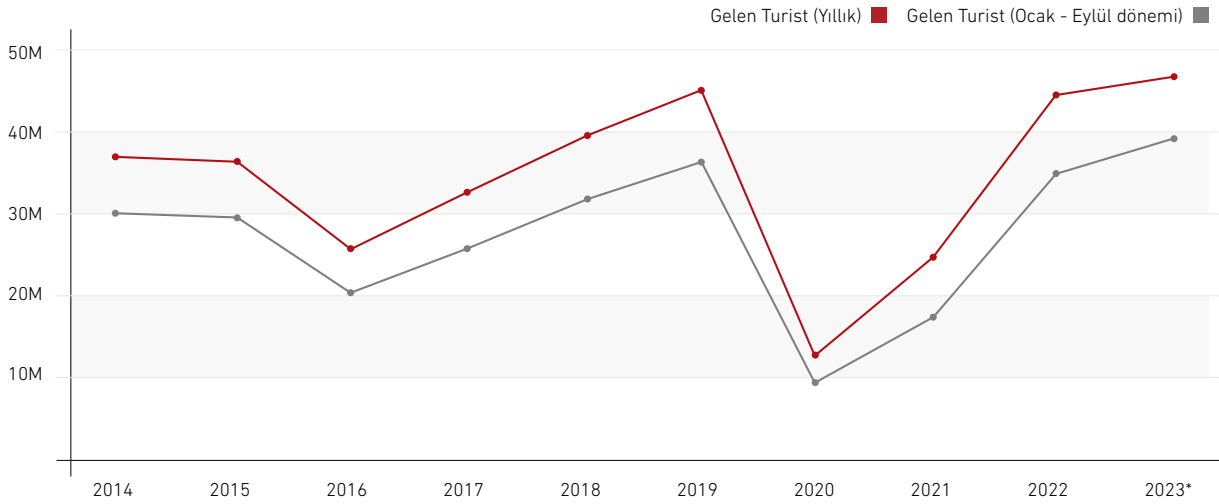
<sup>1</sup> TC Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre

12. Kalkınma Planında<sup>2</sup> 2028 yılına yönelik hedefler belirlendi. Bu hedefler doğrultusunda 2028 yılında 82,3 milyon ziyaretçi gelmesi ve turizm gelirinin 100 milyar \$ seviyesinde olması öngörülüyor. Turizm gelirinin 2023 yılında %5,2 olan GSYH içindeki payının 2028'de %6,3'e yükselmesi bekleniyor. Önümüzdeki dönemde; tüm ülkede ve 12 aya yayılan turizmin oluşması adına teşviklerin geliştirilmesi, sürdürülebilir sektör için fiyatlandırma konusunda yenilikler ('her şey dâhil' yerine 'kullandığın kadar öde' gibi) yapılması gündemde olacak.

## Turist Profili

Türkiye'ye gelen turist sayısında 2021 yılında başlayan yükseliş, 2022 yılında hızlandı. Pandemi koşullarının tamamıyla bitişi, tüm dünyayla benzer şekilde, 2023 yılında Türkiye'de de gözlemlendi. Uluslararası krizlerin devam ettiği coğrafyada yer alan Türkiye'ye talebin yıl boyunca devam ettiği görüldü. Ocak-Kasım 2023 arasındaki dönemde 46,7 milyona ulaşan yabancı turist sayısı son on yılın zirvesi oldu.

- Gelen turist sayısı son on yılda dalgalı bir seyirdeydi. Bu seyrinde pandemi başta olmak üzere ülkelerarası krizler, güvenlik gibi pek çok başlık rol oynadı.
- Rusya krizinin de etkisiyle düşen turist sayısı, 2017'de yükselmeye başladı ve 2019 yılında 45 milyon ile son yıllardaki en yüksek değerlerden birine ulaştı.
- 2020 yılında pandemi koşulları sebebiyle uluslararası seyahatlerin kısıtlanması sonucu gelen turist sayısı, 12,7 milyon olarak son on yıldaki dip seviyesini gördü.



Yıllara Göre Gelen Turist Sayısı

Kaynak: TC Kültür ve Turizm Bakanlığı \* Ocak-Kasım 2023

Ocak- Kasım 2023 arasındaki dönemde;

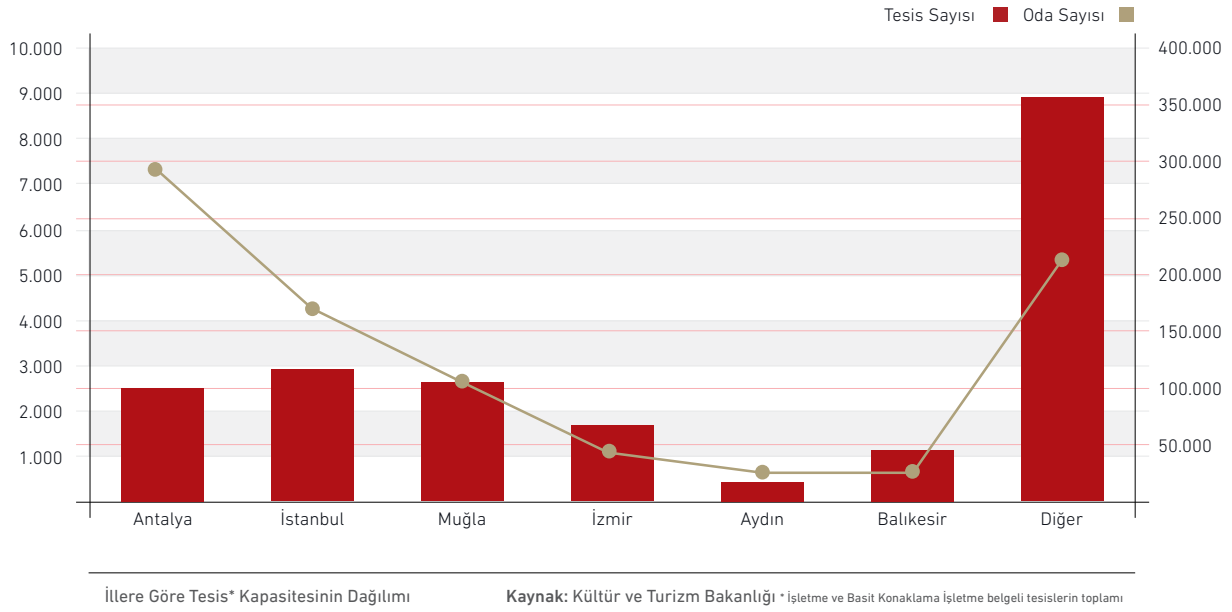
- Türkiye'ye en çok turist gönderen ülke, Rusya Federasyonu'ydu. 2022 yılının aynı dönemine göre gelen turist sayısı 1,1 milyon arttı ve 6,1 milyon olarak kaydedildi. Böylece Rusya'nın toplam içindeki payı %13'e yükseldi.
- Geçen yılın aynı döneminde en çok turist gönderen ülke olan Almanya, Rusya Federasyonu'nu 6 milyon ile takip etti. Diğer ülkeler ise İngiltere (3,7 milyon), Bulgaristan (2,6 milyon) ve İran (2,3 milyon) olarak sıralandı.
- Türkiye'ye gelen turistlerin en çok tercih ettiği ulaşım türü havayolu oldu. Bir önceki yıl %76 olan havayolunun payında bir değişiklik gözlenmedi. Diğer yandan gelen kurvaziyer gemiler artması sonucunda denizyoluyla Türkiye'ye gelen turist sayısının 2,4 milyona ve toplam içindeki payın %5,1'e yükselmesi göze çarptı.

<sup>2</sup> Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığının hazırladığı 2024-2028 yıllarını kapsayan 5 yıllık Kalkınma Planı.

## Mevcut Stok

Aralık 2023 itibarıyla Türkiye genelinde -İşletme ve Basit Konaklama İşletme<sup>3</sup> belgeli- 20.268 turizm konaklama tesisindeki toplam yatak kapasitesinin 1,8 milyon olduğu açıklandı<sup>4</sup>. Söz konusu veriler ışığında, 2023'te Türkiye'de tesis başına düşen ortalama oda sayısı; İşletme Belgeli tesislerde 102 ve Basit Konaklama İşletme Belgeli tesislerde ise 22 oldu.

Türkiye'deki önemli turizm merkezlerinden Antalya, İstanbul ve Muğla, tesis ve oda kapasitesi açısından diğer illeri geride bırakıyor. Bu üç ildeki oda sayısı 2023 yılında ülkedeki toplam hacmin %65'ini oluşturdu. Bununla birlikte, toplam oda sayısı kapasitesinin %43'ünü barındıran Antalya'daki ortalama oda sayısının Türkiye ortalamasınının 1,6 katı olduğu hesaplandı.



Yukarıda detayları verilen mevcut konaklama tesisleri dışında Türkiye'de 723 'Yatırım Belgeli' tesis bulunuyor. Bu tesislerdeki toplam oda kapasitesi 75,4 bin seviyesinde. 2023 yılı sonunda illere göre belgelerin dağılımına göre 107 tesisle İstanbul birinci sırada yer aldı. İstanbul'u takip eden iller; Antalya (87), Muğla (77), İzmir (62), Mersin (31), Çanakkale (22) ve Bursa (20). Türkiye'deki 20 ilde yatırım belgeli tesis bulunmadığı belirlendi.

## Turizm Geliri ve Oda Fiyatları

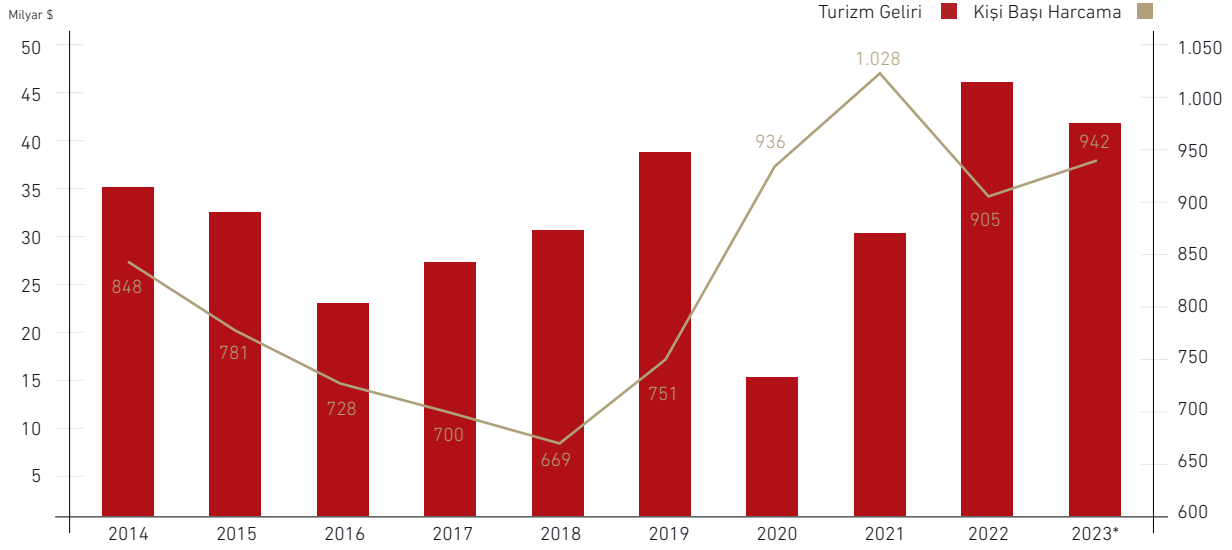
Türkiye'deki -gelen yabancı turist ve yurtdışında yaşayan vatandaşların ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2023 yılının ilk üç çeyrek dönemi sonunda 42 milyar \$ oldu.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in 2022 üçüncü çeyrek sonunda güncellediği hesaplama yöntemine göre 2019 yılında 38,9 milyar \$ ile zirve gören turizm geliri, 2021 yılından sonra yeniden yükseldi. 2022 yılını 46,5 milyar \$ seviyesinde kapatan turizm geliri, aynı yılın ilk üç çeyrek dönemi sonunda 35,2 milyar \$ olarak kaydedilmişti. Bu verilerle Ocak- Eylül 2023 döneminde %20 oranında arttı. Artan fiyatlar ve enflasyonist piyasa, turizm gelirinin hızlı yükselişinde rol oynadı.

2023 ilk dokuz ayı sonunda, kişi başı ortalama harcama 942\$ oldu. Buna göre 2022 yılında 905\$'a gerilemiş olan kişi başı harcama, %4 büyüdü.

<sup>3</sup> Önceden Belediye Belgeli olan işletmelerin uymak zorunda oldukları fiziki şartların sağlandığını ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan işletmecilik esaslarına uyduğunu gösteren belge.

<sup>4</sup> TC Kültür ve Turizm Bakanlığı



Turizm Geliri ve Kişi Başı Harcama (\$)

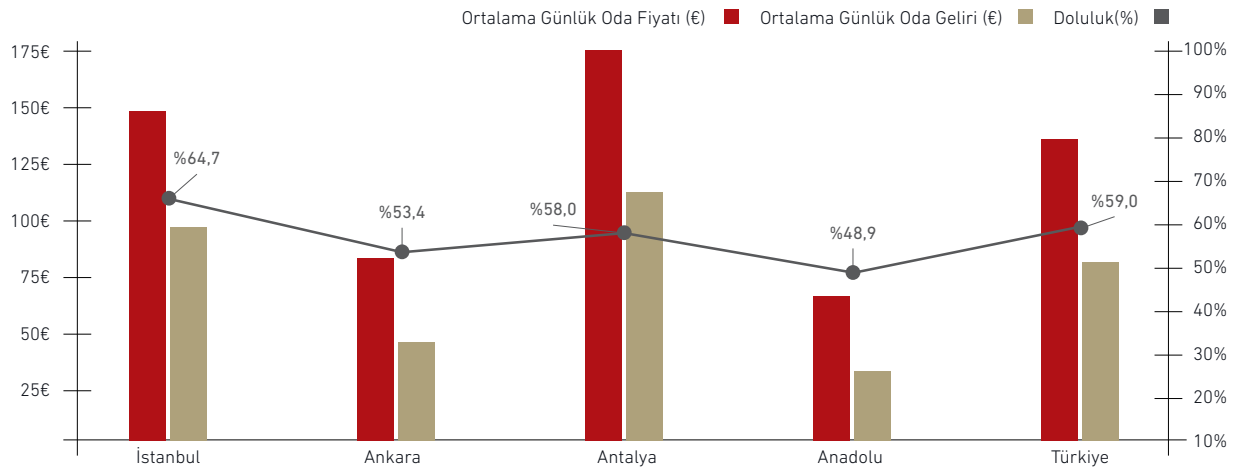
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı \* Ocak-Eylül 2023

STR'nin hazırladığı Ülke Performans Raporu için Avrupa'da 14,917 ve Türkiye'de 414 tesis baz alındı. Bu rapora göre;

- Avrupa otellerdeki Ocak-Eylül 2023 arasındaki dönemde ortalama doluluk oranı %69,6 ve oda fiyatı 145€ seviyesinde tespit edildi. Aynı dönemde Türkiye'deki doluluk %59 ve ortalama oda fiyatı 136€ idi. 2022 yılına göre 2023 yılında Avrupa'daki doluluk oranının (artış: %9), Türkiye'ye (artış: -%12) oranla büyüdüğü görüldü. Öte yandan ortalama oda fiyatı olarak Avrupa'daki (artış: %9) büyümenin Türkiye'ye (artış: %16) göre göreceli olarak daha yavaş olduğu belirlendi.

## Oda Başı Değer

İGD<sup>5</sup> araştırma birimi, 2023 yılında piyasada yayımlanmış ve istatistiğe uygun olan 1.100 satılık otel ilanını inceledi. Türkiye'de turizm konusunda öncü iller ve coğrafi bölgeler bazında analizler yapıldı. Bu analizlerle "Oda Başı Değer" çalışması tamamlanırken, ortanca değerlere ulaşıldı.



Otelde Doluluk ve Ortalama Oda Fiyatları (€)

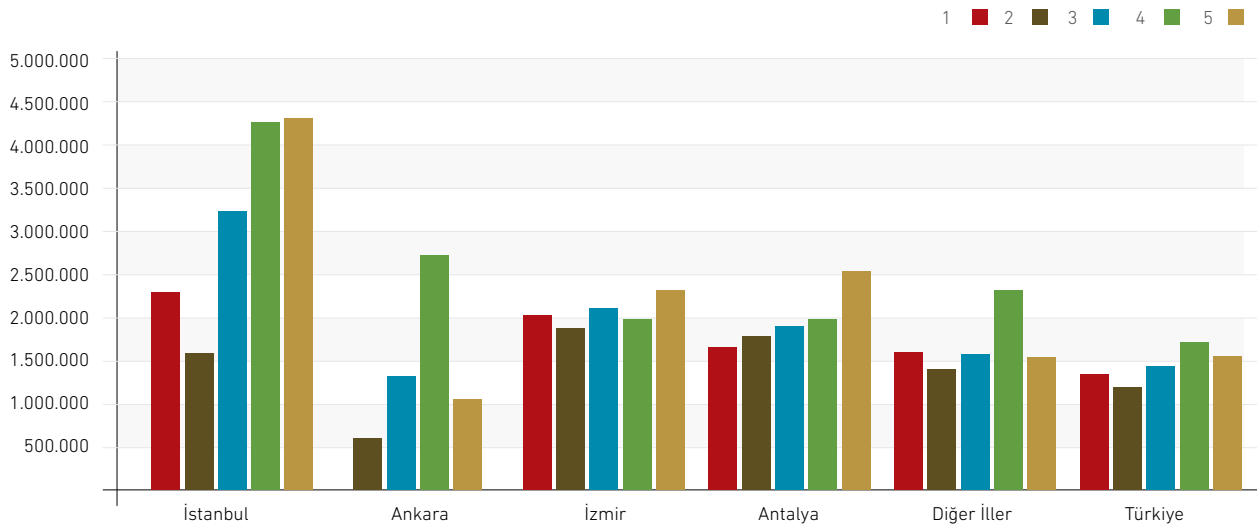
Kaynak: STR- TUROB

<sup>5</sup> İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

Bir gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma (pazar), maliyet ve gelir yaklaşımı olarak farklı yöntemler kullanılır. Seçilecek yöntemde gayrimenkulün niteliği öne çıkar. Piyasada sıklıkla işlem gören konut gibi gayrimenkullerde ağırlıklı yöntem emsal karşılaştırmadır. Sağlıklı bir şekilde otel satış verisine ulaşmanın

sınırlı olduğu piyasada genellikle gelir ve maliyet üzerinden değer hesabı yapılır. Her ne kadar emsal/pazar yöntemi otel piyasasında kısıtlı olsa da, piyasadaki açık bilgilerin analizi sonucunda oda başı şeklinde birim fiyata indirgenmesi bir metod olarak avantaj sağlar.

- 2022 yılı verileriyle karşılaştırıldığında, 2023 yılında Türkiye genelinde oda başı değerler hızlı yükseldi. Geçen seneye benzer şekilde hızla yükselen değerler çoğu lokasyonda ikiye katlandı. İller bazında oda başı değerlerin, Ankara'daki 2 yıldızlı hariç, 1 milyon ₺ seviyesinin üzerinde olduğu görüldü.
- 5 yıldızlı otellerdeki oda başı değerlerin artışı, diğer otel segmentlerine göre daha yavaştı. İzmir ve diğer illerdeki 5 yıldızlı oda başı değerinin 2022 yılına göre yükselişi %25 seviyesindeydi. Ankara'da ise bir önceki seneye göre %49 daralmayla 1,1 milyon ₺ seviyesinde hesaplandı.
- İstanbul 2023 yılında da, önceki senelere benzer şekilde, en yüksek oda başı değerlerinin kaydedildiği il oldu. İstanbul'da değerini ikiye katlayan 1 yıldızlı oteller, en ivmeli değer artışına sahne oldu. Bununla birlikte İstanbul'daki 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki artışlarla (sırasıyla %61 ve %53) ortanca oda başı değerleri 4 milyon ₺ mertebesini geçti. Böylece İstanbul 5 yıldızlı oda başı değeri, Diğer iller'deki değerin %74 üzerinde kaydedildi.
- Antalya, İzmir ve Diğer iller'deki ortanca değerlerine bakıldığında, 5 yıldızlı oteller dışındaki oda başı değerlerin ivmeli yükseldiği görüldü. 2022 yılında yaklaşık 467.000 ₺ olan İzmir 1 yıldızlı ortanca oda başı değerinin 2023 yılında 2,1 milyon ₺'ye fırlayarak 4 katın üzerinde büyümesi dikkat çekti.
- Ankara'daki 4 yıldızlı otellerde oda başı değer, 2,7 milyon ₺ ile bu ildeki en yüksek değer oldu.

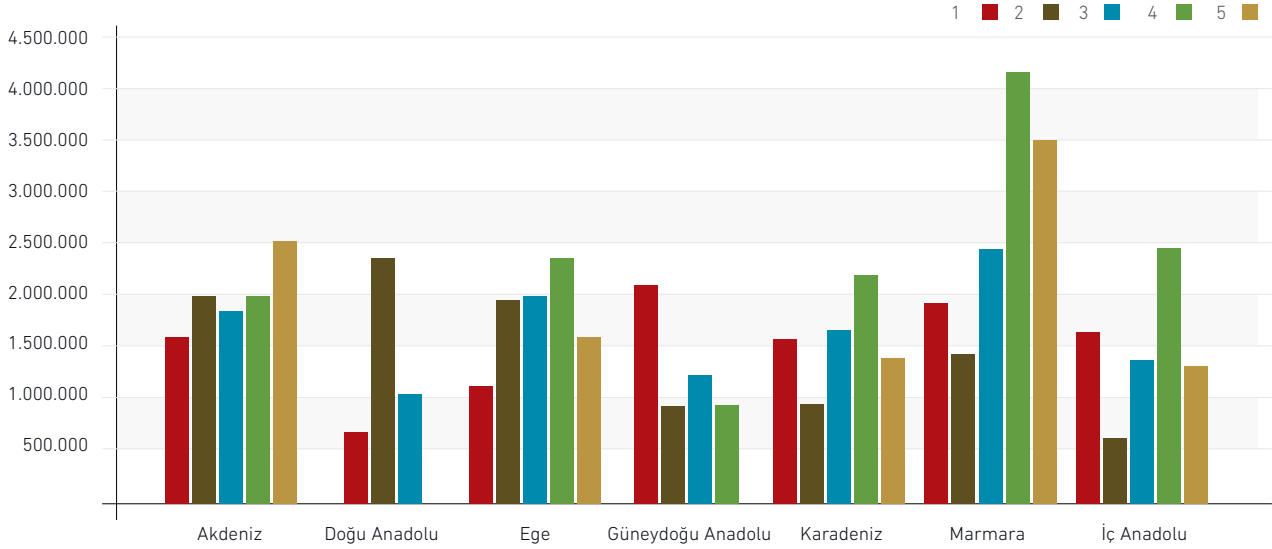


Yıldız Sayısına Göre Ortanca Odabaşı Otel Değeri (Türkiye-İller)

Kaynak: İGD

Coğrafi bölgelerdeki ortalama oda başı otel değerleri incelendiğinde;

- Türkiye ortalamasındaki ortalama oda başı değerleri ağırlıklı olarak yükselme eğilimindeydi; 2023 yılında değerler 1,2 milyon ₺'nin üzerinde kaydedildi. Doğu Anadolu (1 yıldız) ve İç Anadolu (2 yıldız) bölgelerindeki oda başı değerleri dışında bölgelerin genelinde değerlerin 1 milyon ₺ ve üstünde olduğu belirlendi.
- 2023 yılında 4 yıldızlı otellerdeki performans öne çıkan başlıklardan oldu. Türkiye ortalamasının yanı sıra Ege, Karadeniz, Marmara ve İç Anadolu bölgelerindeki en yüksek oda başı değerlerin 4 yıldızlı otellerde olduğu gözlemlendi.
- Marmara, geçtiğimiz yıllara benzer şekilde, bölgesel bazda en yüksek oda başı değerlerine sahip bölgeydi. 2023 yılında Marmara'daki en hızlı büyüme, 669.000 ₺'den 1,9 milyon ₺'ye sıçrayan 1 yıldızlı otel değerinde tespit edildi. Bu bölgedeki en yüksek oda başı değer, 4,2 milyon ₺ ile 4 yıldızlı otellerde kaydedildi.
- Oda başı değeri 1,5 milyon ₺ seviyesinin üzerinde seyreden Akdeniz'de, 1 yıldızlı otellerdeki değerlerin 2023'te yaklaşık 3 katına yükselmesi göze çarptı. Bölgedeki en yüksek değer, 2,5 milyon ₺ ile 5 yıldızlı otel kategorisinde tespit edildi.
- Ege Bölgesi'nde 2,3 ve 4 yıldızlı otellerin oda başı değerlerinde 2023 yılında ivmeli artış yaşandı. Bu segmentlerdeki değerlerin en az iki katına çıktığı hesaplandı. Bölgedeki en yüksek oda başı değeri ise 2,4 milyon ₺ olarak 4 yıldızlı otellerdeydi.
- Güneydoğu Anadolu'da en hızlı değer artışı 1 yıldızlı otellerde olduğu saptandı. Öte yandan 4 yıldızlı otellerdeki oda başı değeri 1,7 milyon ₺ seviyesinden %45 gibi dramatik bir düşüşle 2023 yılında 938.000₺ oldu.
- Doğu Anadolu'da analiz kapsamına giren 2 yıldızlı otellerdeki ortalama oda başı değerlerin 4 katına çıkması çarpıcı tespitler arasında yer aldı.



Yıldız Sayısına Göre Ortanca Odabaşı Otel Değeri (Coğrafi Bölgeler)

Kaynak: İGD



## Genel Bakış

2022 yılının ikinci yarısından itibaren ibresini toparlanma yönüne çeviren Alışveriş Merkezi (AVM) Piyasası, KOVID-19 salgınının yol açtığı olumsuz etkiden 2023 yılında tamamıyla arınmış oldu. 2023 yılı, ciro ve ziyaretçi sayısı açısından olumlu başladı. Ancak tüm Türkiye'yi sarsan Şubat 2023'teki depremler ve genel seçim süreci sebebiyle tüketici davranışları bir süre yavaşladı. Enflasyonist piyasa koşullarında alım gücü giderek düşen yerli tüketicinin daha çok ihtiyaca yönelik alışveriş yaptığı gözlemlendi. Öte yandan turizmdeki canlılık, piyasanın dengelenmesinde rol oynadı.

2023 yılında dönüşüm, AVM piyasasında öne çıkan başlıklar arasındaydı. Çoğunluğu 15 yaş üzerinde olan AVM'lerin çekim güçlerini artırmak adına yapılan çalışmalar yapılmaya son dönemde ağırlık veriliyor. Bu çalışmalar kapsamında mimari dönüşümün yanı sıra dijitalleşme, sürdürülebilirlik, enerji verimliliği, katmanlı finansal<sup>1</sup> yapılarla ilgili konular ele alınıyor.

AVM'ler günümüzde sadece perakende mağazalarından alışveriş yapılan yerler olmaktan çıkmaya başladı. Deneyime önem veren alanların çoğaldığı merkezlerde, ziyaretçilere yönelik kültür-sanat, bilim, eğlence etkinliklerinin sayıları gün geçtikçe artıyor. Bunlarla birlikte diş/ estetik kliniği, veteriner, lojistik/teslim noktası, şarj istasyonları gibi farklı fonksiyonların da dâhil edilmesiyle AVM'ler birer 'yaşam merkezi'ne dönüşüyor. Açık hava kullanımına önem gösteren yeni AVM'ler sosyalleşme alanları haline gelirken, aile fertlerinin uzun zaman geçirebileceği mekânlar tasarlanıyor.

50 milyar ABD Dolarının üzerinde yatırım hacmine sahip AVM arzı, son yıllardaki sınırlı büyüme eğilimini 2023 yılında da sürdürdü. Geliştiricilerin açıkladığı takvime göre bazı AVM açılışlarının ertelendiği görüldü. 2023 yılında stok, 189 bin m2 yeni kiralanabilir alanıyla bir önceki yıla göre %1 büyüdü. Diğer taraftan rekabet, fiziki koşullar başta olmak üzere işlevini sürdüremeyen birçok AVM kapandı. Ayrıca M1 Gaziantep, Ege Park Balçova, İstiklal AVM, Sapphire 2023 yılında el değiştiren AVM'ler oldu. AVM piyasasının talep tarafında ise ziyaretçi sayıları önceki yıllara göre ivmeli yükseldi, 2019 yılı seviyesine yaklaştı. 2023 yılında artan metrekare verimliliğinde fiyatlardaki yükseliş etkiliydi.

2016 yılında yürürlüğe giren "AVM'ler Hakkında Yönetmelik", Ticaret Bakanlığı tarafından Ağustos 2022'de güncellenmişti. Bu güncellemeyle 'ortak gider' ve 'ortak gelir' tanımlandı. Yapılan düzenlemenin ardından ek maddeler Şubat 2023'te yayımlanarak yürürlüğe girdi. Bir yandan da 2018 sonrası kiraların TL olarak ödenmesine karşılık AVM geliştiricilerin döviz cinsinden kredi borçları, kira ödemeleri konusunda tarafları karşı karşıya getirmeye devam etti.

Açıklanan Elektronik Ticaret Bilgi Sistemi (ETBİS) verilerine göre, 2023 yılının ilk altı ayında e-ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı dönemine nazaran %109,7 oranında artışla 652,7 milyar TL oldu. Aynı dönemdeki adet bazındaki artış ise %20 seviyesindeydi. 2023'ün ilk yarısı sonunda, genel ticaret içinde e-ticaretin hacmi %19,1 olarak kaydedildi. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde %18,5 olan hacmin bu yıl %3,2 oranında yükselmesi dikkat geçti. 2022 yılı sonunda 800,7 milyar TL olan e-ticaret hacminin 2023 yılı sonunda 1,8 trilyon TL seviyesine gelmesi öngörülüyor.

<sup>1</sup> Katmanlı Finansal Yapı: Mevcut riskleri dağıtmak ve getiriye arttırmak amacıyla farklı finansal enstrüman ve araçların bir araya getirilmesi

Alışveriş merkezleri kiralanabilir alanlarına göre sınıflandırılır. Alan büyüklüklerine göre (küçükten büyüğe doğru) sınıflar; mahalle merkezi, topluluk merkezi, bölgesel merkezler ve süper bölgesel merkezler olarak isimlendirilir.

Büyüklükleri 3.000 ve 15.000 m<sup>2</sup> arasında değişen küçük ölçekli merkezler, mahalle merkezleri'dir. Kendi yakın çevresini hizmet eden bu merkezler genellikle karma projeler içinde yer alır, cadde perakende birimleri olarak tasarlanır.

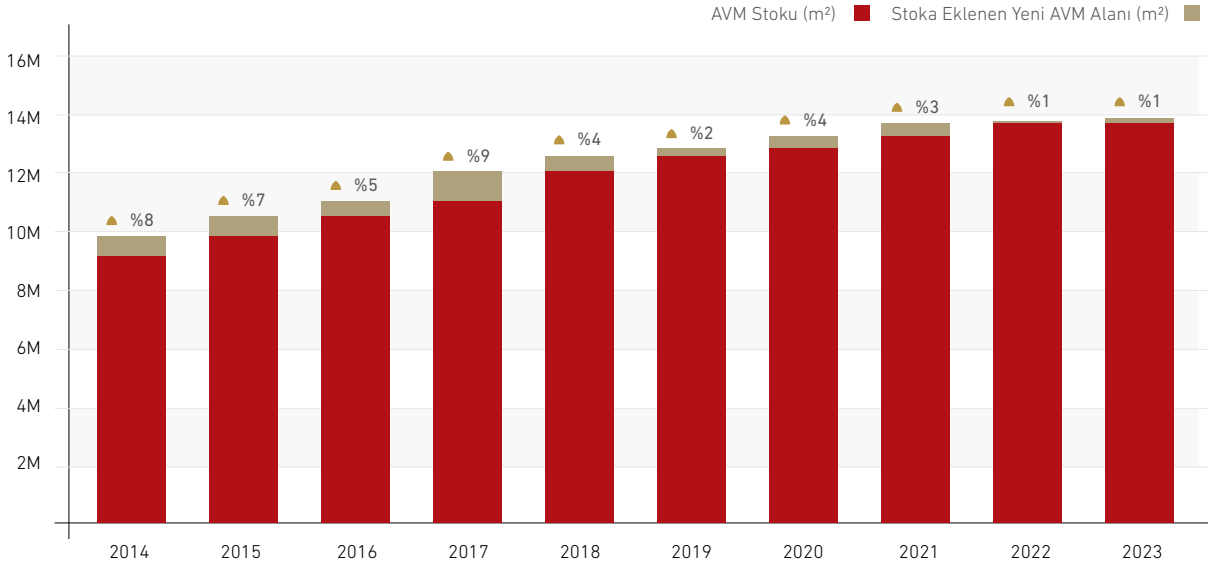
Türkiye'deki alışveriş merkezleri ağırlıklı olarak topluluk merkezi (community center) 10.000- 35.000 m<sup>2</sup>) ve bölgesel merkezler (40.000- 80.000 m<sup>2</sup>) kategorisindedir. Multi, Esas, Rönesans, ECE, Turkmall gibi ulusal ve uluslararası AVM geliştiricilere ait projelerin genellikle 20.000 ve 70.000 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip merkezler olduğu görülmektedir.

Süper bölgesel olarak bilinen 80.000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki merkezler Türkiye'de az sayıdadır. Büyüklüklerine bağlı olarak kiralama, yönetim gibi zorlukları sebebiyle üst düzey profesyonellik gerektiren bu merkezler geliştirilmesi sebebiyle sınırlıdır. Kiralanabilir alanları 130.000 ile 175.000 m<sup>2</sup> arasında değişen Marmara Forum, İstanbul Forum, Emaar Square, Mall of İstanbul bu merkezlerdendir.

## AVM Arzı

### Mevcut Stok

Türkiye AVM piyasası kiralanabilir alan açısından son on yılda büyüdü. Öte yandan son iki yıldaki büyüme sınırlı seviyede gerçekleşti. 2023 yılında yaklaşık 189 bin m<sup>2</sup> toplam kiralanabilir alan (TKA) stoka eklendi. Böylece bir önceki yıla göre artış %1 olarak hesaplandı. Kapanan AVM'ler de düşünüldüğünde, 2023 yılı sonunda ülkedeki toplam 457 AVM'de mevcut TKA 13,9 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı.



Yıllara Göre Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) Artışı (m<sup>2</sup>)

Kaynak: İGD

İnşaat ve finansman maliyetlerinin hızlı artışı karşısında yüksek yatırım gerektiren yeni AVM arzı son yıllarda durma noktasına geldi. Planlanan takvime göre 2023 yılında açılışı ertelenen projeler olduğu belirlendi. Türkiye'nin farklı şehirlerinde operasyona başlayan sekiz AVM'nin biri bölgesel merkez, beşi ise topluluk merkezi kategorisinde yer aldı. Son yıllarda hukuki problemlerinden ötürü açılış sürecinde sıkıntılar yaşanan ve ismi VanMALL olarak değiştirilen merkez de bu yıl içinde operasyona başlayan projeler arasındaydı. 2023 yılı sonunda Türkiye'de AVM bulunmayan il sayısı 14 olarak tespit edildi.

AVM	İl	TKA m <sup>2</sup>
Downtown	Bursa	72.000
Enntepe AVM	Konya	35.000
Wins Town	Diyarbakır	26.000
VanMALL	Van	17.500
Royal Gold	Düzce	12.500
Miliamall	Bingöl	11.000
Sky Tower	Bursa	9.050
Manisa Meydan	Manisa	6.000

AVM Açılışları 2023

Kaynak: İGD

## AVM Yoğunluğu

Türkiye'deki AVM yoğunluğuyla ilgili veriler değerlendirildiğinde;

- Türkiye ortalaması 2019'da 154 m<sup>2</sup> iken 2023 yılı sonunda 163 m<sup>2</sup>'ye yükseldi. 2022 yılına göre Türkiye ortalamasında bu yıl değişiklik olmadı.
- AVM yoğunluğunun en yüksek olduğu il İstanbul. 322 m<sup>2</sup> ile İstanbul'daki AVM yoğunluğunun Türkiye ortalamasının iki katı olarak seyrediyor.
- İstanbul'un ardından yoğunluğun yüksek olduğu diğer iller; Ankara (278 m<sup>2</sup>), Kayseri (250 m<sup>2</sup>), Bolu (237 m<sup>2</sup>) ve Karabük (192 m<sup>2</sup>) olarak sıralandı.
- AVM bulunmayan 14 il dışında, Türkiye'de yoğunluğu 100 m<sup>2</sup>/1.000 kişi'nin altında olan il sayısının 34 olduğu belirlendi.
- Gelecek dönemde AVM yoğunluğunun az olduğu illerde potansiyel yatırımlar üzerine çalışılması beklenmektedir.

Geliştiriciler için mevcut AVM sayısı ve bu AVM'lerin toplam stokunun yanı sıra ildeki AVM yoğunluğu da araştırma kriterleri arasındadır. Bir ildeki AVM ihtiyacı il bazında yapılacak mevcut stok yoğunluğu ve alışveriş ihtiyacı analizleri çerçevesinde belirlenir. '1.000 kişilik nüfus başına düşen kiralanabilir AVM alanı' olarak tanımlanan AVM yoğunluğu, nüfus artışı ve yapılan AVM yatırımlarına paralel olarak değişkenlik gösterir.

## Gelecek Stok

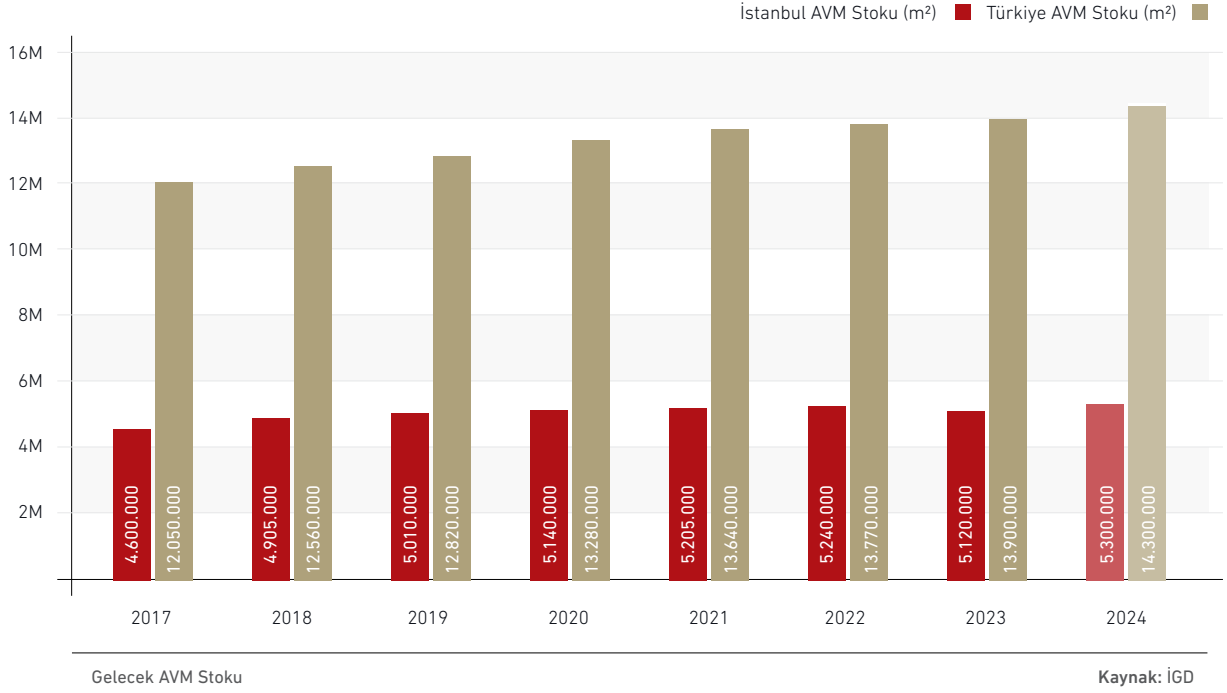
Mevcut AVM'lerin dönüşümü ile ilgili çalışmalar ve yatırımlar sürerken yeni stoka yönelik bilgiler de geliştiriciler tarafından piyasada paylaşılıyor. Paylaşılan söz konusu bilgilere göre, 2024 yılı sonunda AVM stoku yaklaşık 400 bin m<sup>2</sup> büyüyecek. Açılışların planlanan takvimle paralel şekilde gerçekleşmesi halindeyse TKA'nın 14,3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşacak.

Önümüzdeki dönemde AVM'lerin sadece doğru lokasyonda konumlanmaları değil, aynı zamanda dijitalleşmeye uyumlu, açık alan kullanımına önem veren, uzman katkılarıyla müşteri alışkanlıklarına/taleplerine cevap verecek konseptte, fonksiyonlara ve mağaza karmasına sahip olmaları, çekim güçlerini attıran faktörler olacak. Öte yandan uzun soluklu yatırım gerektiren AVM'lerin, geçtiğimiz dönemlere benzer şekilde, hukuki, finansal vb. sebeplerle açılış planlarının değişmesi ya da ertelenmesi söz konusu olabilir.

Bilgileri piyasada paylaşılan 2024 yılı AVM açılış planlarına bakıldığında;

- TKA büyüklüğüne göre gelecek stokun yaklaşık yarısı İstanbul'da, diğer yarısı ise Anadolu ve Trakya'daki il ve ilçe merkezlerinde konumlanıyor.
- İstanbul Finans Merkezi (İFM) içindeki AVM'nin açılmasıyla stoka süper bölgesel bir merkez ekleniyor.

- Niğde'de Tema Park AVM'nin planlanan şekilde operasyona başlamasıyla Türkiye'de AVM olmayan il sayısı 13'e geriliyor.



AVM	İl	TKA m²	AVM	İl	TKA m²
İstanbul Finans Merkezi	İstanbul	100.000	Ernezia AVM	Batman	16.000
Topkapı 29	İstanbul	46.000	Novada Outlet Muğla	Muğla	15.000
OPSmall	Aydın	45.000	Malatya City AVM	Malatya	13.890
MGL Mersin	Mersin	25.000	Piestapark	Bingöl	10.500
EnnTeras	Konya	24.500	Meydan 24 Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Erzincan	10.000
Rüya 48 Outlet	Muğla (Yatağan)	22.000	Marina 24	İstanbul	10.000
Malkara AVM	Edirne (Malkara)	20.000	Parkova AVM	Kocaeli (Çayırova)	7.500
V Metroway	İstanbul	19.110	Tersane İstanbul	İstanbul	
Tema Park AVM	Niğde	16.500			

Planlanan AVM Açılışları 2024

Kaynak: İGD

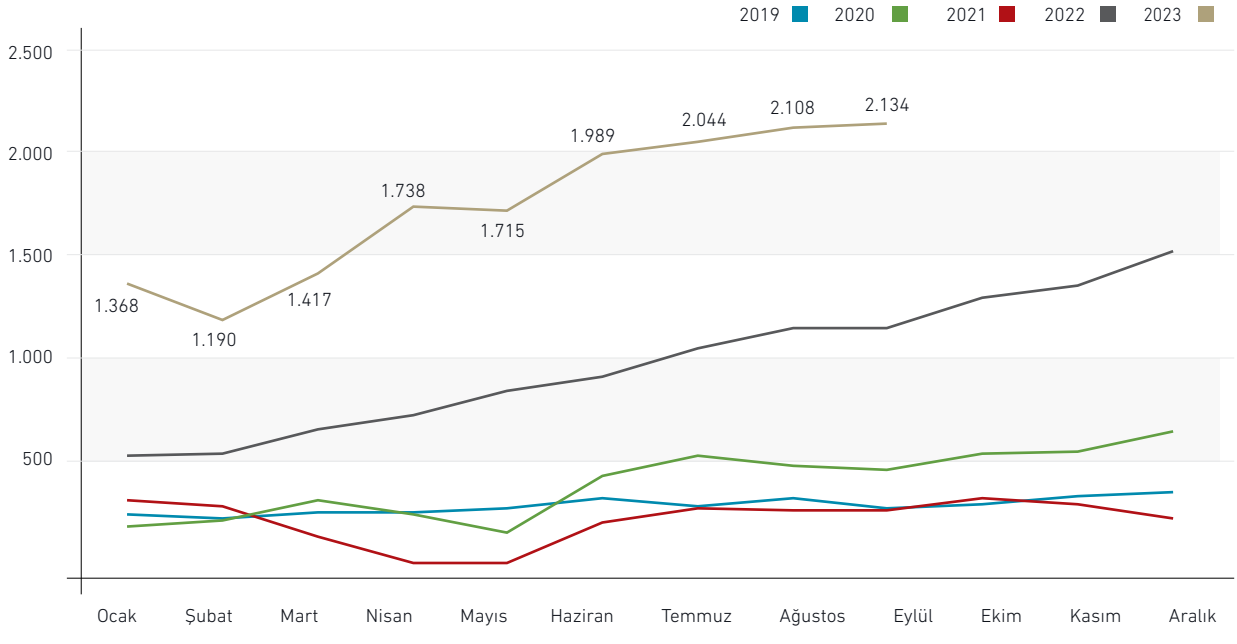
## AVM Talep

### AVM Endeksi ve Verimlilik

Türkiye genelinde Metrekare Verimlilik Endeksi<sup>2</sup> son beş yıllık dönem sonunda yükseldi. Endekste, KOVİD-19'a bağlı fiziki olarak alışverişin sınırlı olduğu dönemlerde düşüşler yaşandı. 2022 yılını 1.500 düzeyinin üzerinde tamamlayan endeks, 2023 yılında yükselişini sürdürdü. 2021 yılına göre 2022 yılında endeksin aylık bazda en az ikiye katlandığı belirlendi. 2023 üçüncü çeyrekte 2.000 seviyesini geçti. Yükseliş ivmesi yavaşlasa da Eylül 2023'de, bir önceki yılın aynı ayına göre, nominal olarak %84,3 artışla 2.134 oldu. Böylece son beş yılın en yüksek değerinde kaydedilen endeks, aynı dönemdeki enflasyon artışının üzerinde kaydedildi.

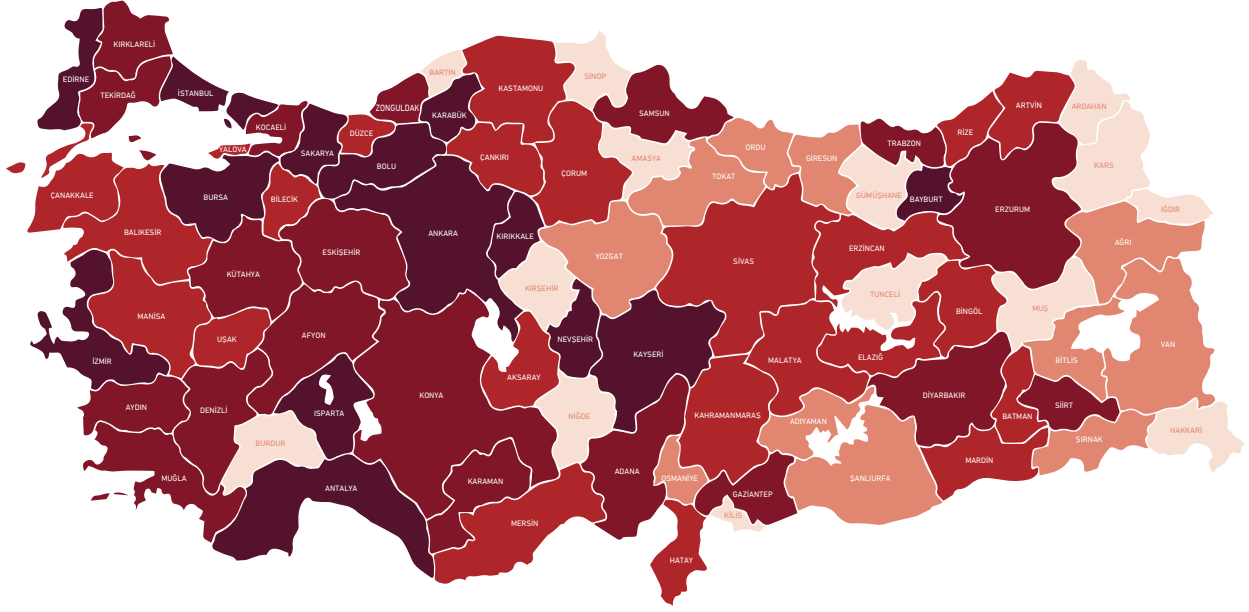
Aynı çalışmadaki ziyaretçi sayılarına yönelik verilere göre, endeks 2022 yılına oranla 2023 yılında yükseldi. 2023 üçüncü çeyrek döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre, artış %10 oldu. Salgın koşullarının ardından 2021 ikinci yarısından sonra yükselişi süren ziyaretçi endeksinin 2019 yılı seviyesine yaklaştı. Yukarıda detayları verilen çalışma sonuçları göz önüne alındığında, endeksteeki ivmeli artışın ağırlıklı olarak fiyat bazlı olduğu söylenebilir.

<sup>2</sup> Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma Şirketi tarafından 2010 yılından bu yana ortaklaşa hazırlanıyor.



Metrekare Verimlilik Endeksi (2019-2023)

Kaynak: AYD, Akadametre



## Türkiye AVM Haritası

İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı	İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı	İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı
● İstanbul	322	133	● Muğla	149	11	● Adıyaman	47	1
● Ankara	278	41	● Erzurum	149	3	● Tokat	47	1
● Kayseri	250	7	● Kocaeli	147	11	● Ordu	45	3
● Bolu	237	3	● Samsun	147	7	● Şanlıurfa	42	4
● Kırıkkale	192	3	● Aydın	140	9	● Van	39	2
● Karabük	191	3	● Eskişehir	137	4	● Yozgat	38	2
● Bursa	191	18	● Adana	133	5	● Osmaniye	35	1
● İzmir	183	27	● Diyarbakır	123	7	● Giresun	31	2
● Bayburt	178	1	● Denizli	120	5	● Bitlis	28	1
● Edirne	177	4	● Siirt	119	3	● Şırnak	20	1
● Antalya	176	19	● Tekirdağ	119	8	● Ağrı	20	1
● Nevşehir	169	2	● Konya	116	9	● Amasya	0	0
● Isparta	158	2	● Trabzon	114	3	● Ardahan	0	0
● Sakarya	153	6	● Gaziantep	114	6	● Bartın	0	0
			● Afyon	113	3	● Burdur	0	0
			● Kırıkkale	112	3	● Gümüşhane	0	0
			● Kütahya	108	3	● Hakkari	0	0
			● Karaman	105	2	● Iğdır	0	0
			● Zonguldak	104	4	● Kars	0	0
			● Balıkesir	99	7	● Kirsehir	0	0
			● Mersin	97	8	● Kilis	0	0
			● Elazığ	96	3	● Muş	0	0
			● Çorum	95	1	● Niğde	0	0
			● Çanakkale	95	4	● Sinop	0	0
			● Rize	93	1	● Tunceli	0	0
			● Düzce	92	3			
			● Artvin	91	2			
			● Batman	89	2			
			● Mardin	88	3			
			● Yalova	88	2			
			● Hatay	85	4			
			● Uşak	82	3			
			● Malatya	79	2			
			● Çankırı	74	1			
			● Kastamonu	68	2			
			● Bilecik	66	1			
			● Bingöl	65	2			
			● Erzincan	63	1			
			● Sivas	55	1			
			● Kahramanmaraş	55	2			
			● Manisa	53	6			
TOPLAM	163	457						



## AKARYAKIT

Bir gayrimenkulle ilgili olarak alım-satım, kredilendirme, teminat, vergilendirme, yatırım kararı gibi farklı sebeplerle "değer belirlenmesi" için çalışma(lar) yapılır. Gayrimenkulün niteliği, değer takdirinde kullanılacak yöntem için belirleyici rol oynamaktadır. Değer tespiti sırasında emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri ya da birkaçı uygulanır. Konut dışı, gelir üreten ticari gayrimenkullerin değer tespitinde diğer yöntemlerin yanı sıra ağırlıklı olarak gelir yaklaşımı kullanılır.

Akaryakıt İstasyonlarının, AVM ve otel gibi gelir getiren ticari gayrimenkul sınıfında olması dolayısıyla değer tespitinde 'gelir yaklaşımı' kullanılması önceliklidir. Türkiye'de akaryakıt istasyonlarının değerlemeleri genellikle teminata olmaları sebebiyle gerçekleşmektedir. Bu kapsamda, işletmenin ticari bir faaliyetle ilişkili olması, temerrüde düşmesi durumunda devir ve ruhsatlarda yaşanabilecek muhtemel engeller ve likidasyon sürecinde kaybedilecek zaman ve güçlükler göz önüne alınarak "değer" tespit edilir. Adil pazar değerinin hesabında ise, piyasa koşullarında bir alıcının ödeyeceği ve bir satıcının baskı altında olmadan satabileceği fiyat belirlenir.

## Genel Bakış

Küresel anlamda en yaygın enerji türü olarak petrol, hem pek çok sektörü etkilemesi hem de hassas arz-talep dengeleri sebebiyle 2023 yılında gündemin öne çıkan konuları arasındaydı. Dünyada gerçekleşen geniş çaplı olaylar dolayısıyla petrol fiyatları, yıl boyunca dikkatle takip edildi.

Petrol piyasası için uluslararası referans kabul edilen Brent petrol, 2023 yılına 86\$/varil seviyesinde başladı. Brent petrol 2023'te 100\$'ın altında seyretti; en fazla, üçüncü çeyrek sonunda 98\$/varil'e kadar yükseldi. Bu yükselişte Rusya ve Suudi Arabistan başta olmak üzere OPEC+ grubu ülkelerin üretimi kısıtlama yönündeki kararlarının yanı sıra küresel petrol arzındaki daralma öngörülleri rol oynadı. Son çeyrekte ise İsrail'in Filistin'e saldırısının kaynaklı çatışmaların bölgeye yayılabileceğine ilişkin endişelerle Kızıldeniz'deki lojistik aksamlar, petrol fiyatlarının dalgalanmasına neden oldu. Bu gelişmelerle yılı 77\$/varil seviyesinde tamamlayan Brent petrol, 2023 yılı sonunda %10,6 düştü.

Türkiye'de 2023 yılı başında akaryakıt fiyatları<sup>1</sup> arasında benzin 20,1 ₺/l ve motorin 22,6 ₺/l seviyesindeydi. Yılın birinci yarısında benzin fiyatı 20-23 ₺/l bandındayken; motorin aynı dönemi daha dalgalı bir seyirle 18-22 ₺/l arasında geçirdi. Temmuz ayından itibaren fiyatlardaki hızlı yükselişle benzin 30,6 ₺/l ve motorin 29,5 ₺/l oldu. Akaryakıt fiyatları 2023 sonunda sırasıyla 34 ₺/l ve 36,4 ₺/l olarak kayıtlara geçti. Gelenen seviyede benzin fiyatındaki yıllık artışın %82, motorinde ise %65 olduğu hesaplandı. Tüm dünyada petrol fiyatlarını takip eden akaryakıt fiyatlarının yanı sıra Türkiye'deki akaryakıt fiyatlarının 2023 yılında tırmanışında, döviz karşısında Türk Lirasının değer kaybı ile Özel Tüketim Vergi (ÖTV)'sinde yapılan yukarı yönlü güncelleme etkiliydi.

<sup>1</sup> Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (EPDK)

## Mevcut Arz

2022 yılı sonunda Avrupa'daki akaryakıt istasyonu<sup>2</sup> sayısı 135 bin seviyesinin üzerine çıktı. Türkiye'de ise 2023 yılı kasım ayı itibarıyla operasyona açık 12.500 akaryakıt istasyonu<sup>1</sup> olduğu açıklandı. Aynı dönemde en yüksek bayi sayısına ulaşan şirket, 1.935 bayi ile Petrol Ofisi oldu. Ayrıca Petrol Ofisi'nin BP Petrollerine ait istasyonların operasyonunu devralması konusunda şirketlerin imzaladığı sözleşme, 2023 yılı sonunda piyasanın gündemine taşındı.

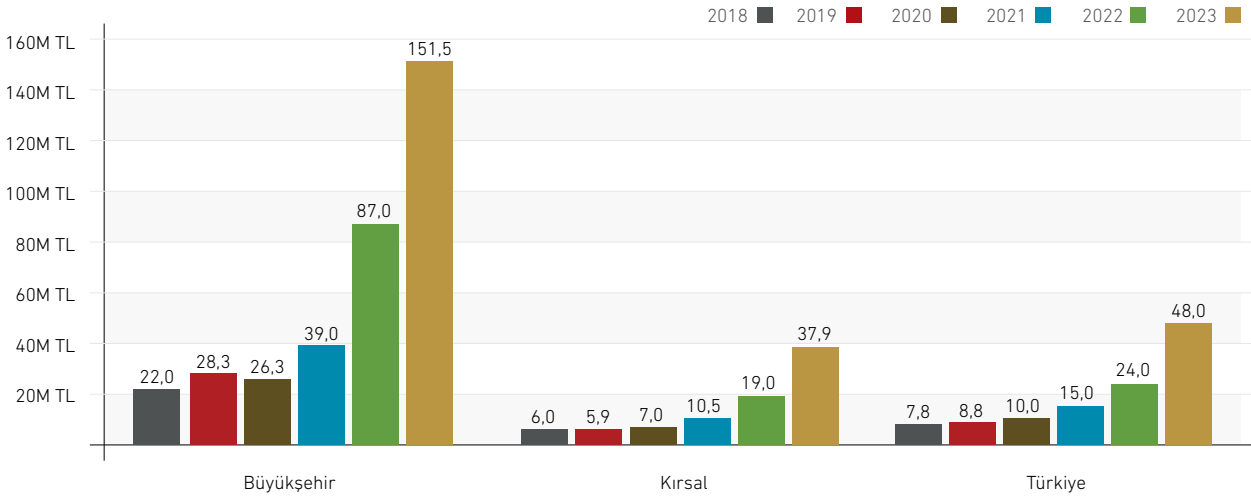
Söz konusu devir işlemi gerçekleştiğinde, tüm bayilerin açık kalabilmesi durumunda toplam bayi sayısını 2.705'e yükseltecek olan Petrol Ofisi, pazarın beşte birini işletecek.

Türkiye'de Ocak-Kasım 2023 dönemindeki akaryakıt satış hacimlerine göre en büyük paya sahip ilk beş şirket: Petrol Ofisi, Shell& Turcas, Opet, BP Petrolleri ve Güzel Enerji (Total) olarak sıralandı. Bu şirketlerin toplam hacmi, tüm satışların %74'ünü oluşturdu.

İGD<sup>3</sup> araştırma birimi, yıllar boyunca şirket bünyesinde hazırlanan değerlendirme raporlarından kazandığı bilgi birikimiyle emlak ilan sitelerinde yayımlanmış satılık ilanlarını analizleriyle aşağıda detaylarını bulacağınız "Akaryakıt İstasyonu Fiyat Araştırması"<sup>4</sup> nı hazırladı.

Ticari gayrimenkul ilanlarının binde ikisine (%0,2) denk gelen akaryakıt istasyonlarına ait ilanlardan elde edilen veriyle, istenen satış fiyatlarına (asking price) göre akaryakıt istasyonları değerleri<sup>5</sup>:

Akaryakıt istasyonları için talep edilen fiyatlar 2023 yılında, büyükşehirde 151,5milyon₺, kırsalda 37,9milyon₺ ve Türkiye genelinde 48milyon₺ olarak tespit edildi. Bir önceki yıla kıyasla büyükşehirdeki artış %74 seviyesindeydi. Kırsal ve Türkiye genelinde fiyatların ikiye katlanması dikkat çekti.



Ortanca Akaryakıt İstasyonu Değeri (TL)

Kaynak: İGD

2023 yılında akaryakıt istasyonları için istenen fiyatlar; İstanbul'da 180milyon₺, Ankara'da 152milyon₺ ve İzmir'de 70milyon₺ oldu. 2022 yılına kıyasla 2023 yılında, üç büyükşehirde fiyatlar yükselirken, İzmir en hızlı yükselişin olduğu şehirdi. İzmir'deki istenen fiyat son bir yılda 2,4 katına çıktı.

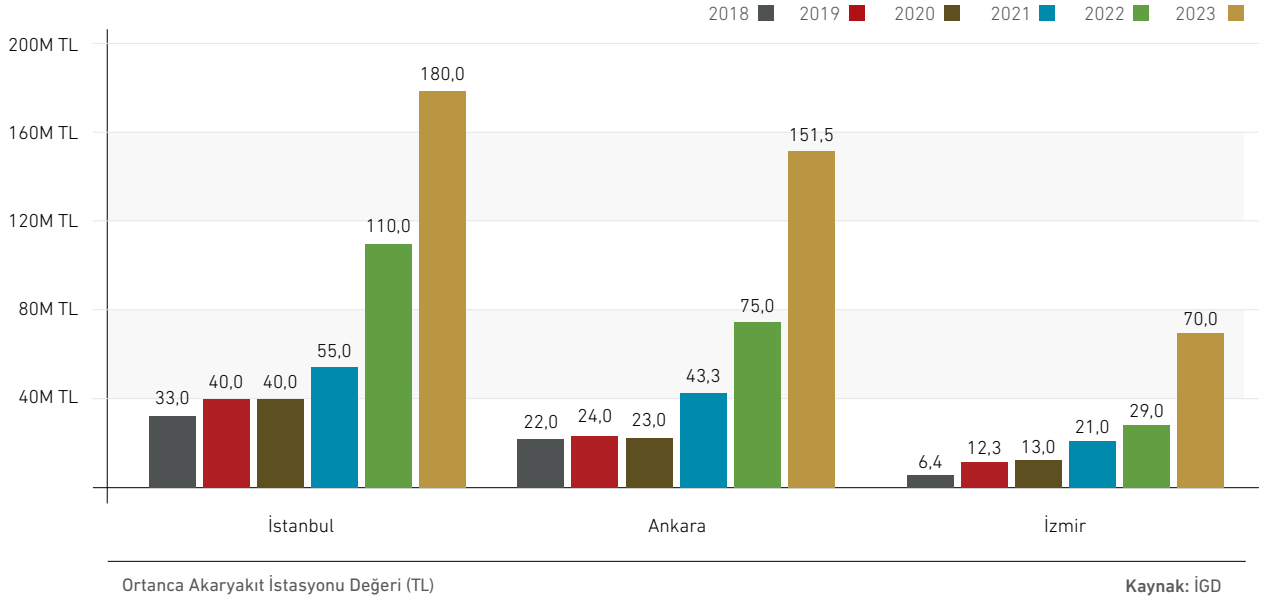
<sup>2</sup> Fuels Europe İstatistik Raporu 2023

<sup>3</sup> İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

<sup>4</sup> 2018 yılından beri hazırlanan çalışmalar için, döneme ait satılık akaryakıt istasyonlarına ilişkin ilanlardan veriler toplandı. Bu veriler içinde gerçekçi olmayan rakamlar ve uç değerler, devreden ilanlar, bir ilanda birden çok istasyonu kapsayanlar ile müşteriye hitap eden ilanlar ile yinelenenler ayrıştırıldı. Geriye kalan sağlıklı ve istatistiğe uygun olan ilan verileri kullanılarak analizler yapıldı.

<sup>5</sup> Ortanca (medyan) değer

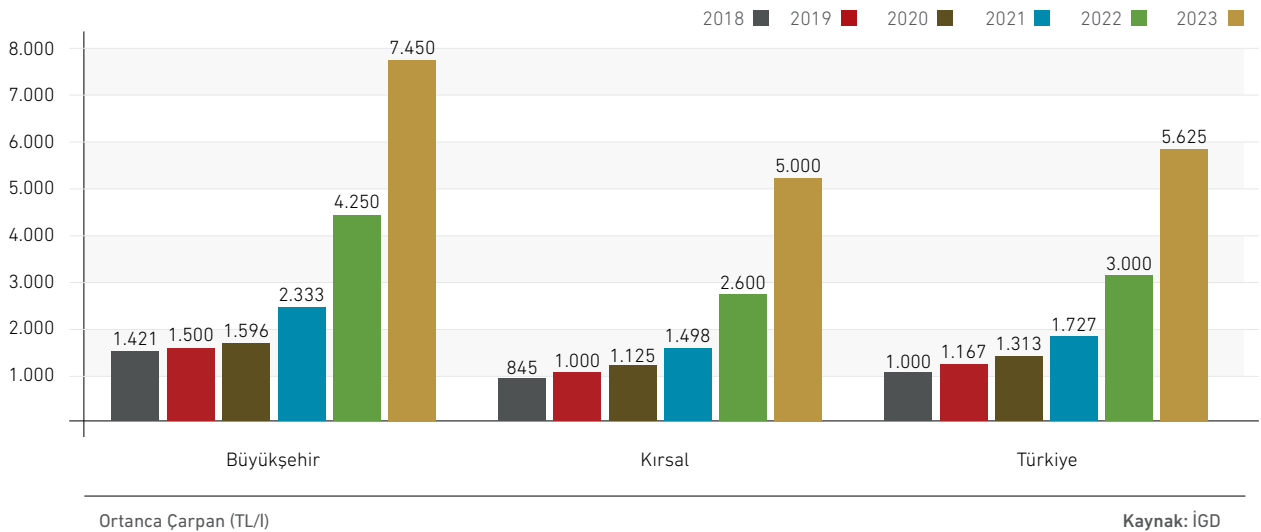




## Litre Başı Çarpan

Türkiye'deki alım-satım işlemleri sırasında değerlendirme raporuna, kredi kullanımı gibi zorunlu durumlar dışında, ne yazık ki hala ihtiyaç duyulmamakta. Taraflar arasında değer tespiti çoğunlukla alıcı ile satıcı arasında yapılır ve 3. şahıslar (uzmanlar) bilgi sahibi olamaz. Alım-satım işlemleri bilgisinin açık kaynaklarda olmadığı ya da zor ulaşıldığı durumlarda uluslararası piyasalarda pratiğe dayanan, el yordamı yöntemlerle (rule of thumb) uzmanların piyasa bilgisine ulaşması sağlanır. Ancak bu yöntemler Türkiye'de yaygın değildir.

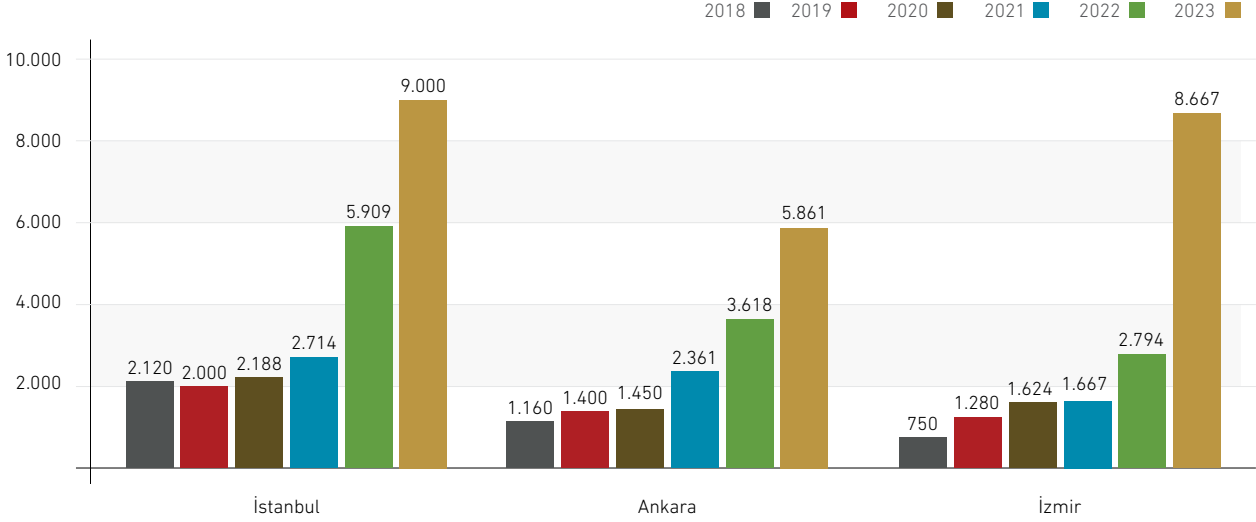
Gelir yöntemi kullanılan akaryakıt istasyonu değerlemelerinde, işletmeden son üç yıla ilişkin satışlar temin edilir. Otomasyon verilerine göre kanopi<sup>6</sup> altı satışlar; aylık ve akaryakıt türüne göre ayrıştırılır. Böylece hem mevsim etkisi anlaşılır hem de akaryakıt türlerine göre farklı kâr marjına sahip akaryakıt satış rakamları elde edilmiş olur. Market gelirleri, yıkama, yağlama, restoran ve kira benzeri yan gelirler için ise bilanço verilerinden yararlanır. Gaz (LPG) satışlarının ton olarak belirtilmesi durumunda ise litreye dönüştürülmesi gerekir. Söz konusu uzun ve detaylı süreç göz önüne alındığında, değeri hızlıca tespit edebilecek daha kolay bir yöntem ihtiyacı duyulur. Bu "el yordamı yöntem" sektörde "litre başı çarpan" olarak bilinir. Elde edilen litre başı çarpan ile akaryakıt istasyonunun bir yıllık satışın günlük ortalama akaryakıt satışı (litre olarak) çarpılması sonucu akaryakıt istasyonu için yaklaşık tahmini bir değer elde edilir. Söz konusu değer bir tür sağlama verisidir.



<sup>6</sup> Akaryakıt istasyonlarında pompa adalarının üzerini kapatan gölgelik alan.

İGD'nin "Akaryakıt İstasyonu Fiyat Araştırması" için yapılan analizlerde değerlerin dışında ortanca liste başı çarpanı da ölçüldü. Ulaşılan veriler; lokasyon bazlı (büyükşehir, kırsal, Türkiye/ İstanbul, Ankara, İzmir) ve günlük satış hacmine bağlı olarak düzenlendi. Yapılan çalışmaların detaylarını sayfa 31 ve 32'de yer alan grafiklerimizde bulabilirsiniz.

Yerleşim yerine göre litre başı çarpan verilerine bakıldığında, 2023'teki en yüksek çarpan 7.450₺/l ile büyükşehirde tespit edildi. Öte yandan bir önceki yıla göre bu yılındaki en ivmeli büyümenin, %92 olarak, kırsalda olduğu gözlemlendi. 2023 yılında ortanca çarpan, kırsalda 5.000₺/l iken Türkiye genelinde 5.625₺/l mertebesinde kaydedildi. (s. 31)

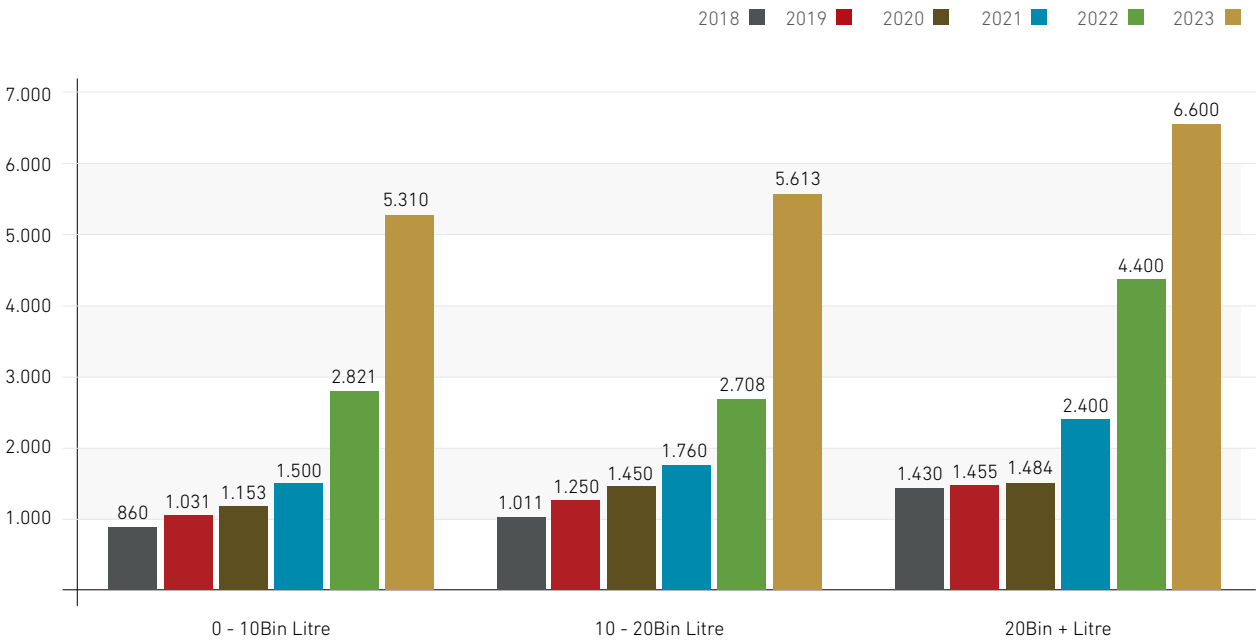


Ortanca Çarpan (TL/l)

Kaynak: İGD

2023 yılında üç büyükşehirde hesaplanan litre başı çarpanları 2022 yılına kıyasla hızlı arttı. Çarpanlar, İstanbul'da 9.000₺/l, Ankara'da 5.861₺/l ve İzmir'de 8.667₺/l olarak hesaplandı. İstanbul ve Ankara'daki son bir seneki artışlar %50-60 düzeyindeydi. Diğer yandan İzmir'deki ortanca çarpanın bir önceki yıla göre üç katın üzerine çıkması çarpıcıydı.

Akaryakıt istasyonlarının günlük akaryakıt satış hacmine göre litre başı çarpanları, 2023 yılında 5.000₺/l düzeyinin üzerindedir. 20 bin litrenin üzerinde satış yapan istasyonlara ait ortanca çarpanın, geçtiğimiz yıllara benzer şekilde, en yüksek seviyede olduğu belirlendi. Söz konusu ortanca çarpan 2022 yılına kıyasla 2023 yılında %50 yükselişle 6.600₺/l oldu.



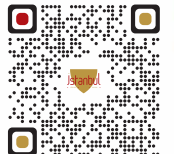
Ortanca Çarpan (TL/l)

Kaynak: İGD

A'dan Z'ye

# KONUT YATIRIMI REHBERİ

IGD tarafından yayımlanan kitaplarımıza sağ alt kösedeki QR kodu okutarak ya da [igd.com.tr/urun-kategori/kitap/](http://igd.com.tr/urun-kategori/kitap/) adresinden ulaşabilirsiniz.





## İLETİŞİM

### Nurbanu TÜRGEN

İş Geliştirme Müdürü  
M: +90 549 737 08 30  
nurbanu.turgen@igd.com.tr

### Recep ERKEK

Kurumsal İlişkiler Yöneticisi  
M: +90 549 737 08 29  
recep.erkek@igd.com.tr

# İstanbul

• İZMİR • ANKARA • ERZURUM •

**İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

- Cumhuriyet Cad. Pak. Apt. No: 30/1 Elmadağ, Taksim /İstanbul
- +90 212 232 93 13
- ekspertiz@igd.com.tr