

TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB'ye kote olmuşlardır. SPK tebliğleri kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları olan GYO'lar, 1 Ocak 2010 tarihinden itibaren geçerli mevzuat değişikliği gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdür.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde;

- ✓ Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- ✓ Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- ✓ Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- ✓ Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yıllarında bu kâr ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

- ✓ Kurumsallaşmaya katkısı ve finansman imkânları açısından şirketlere,
- ✓ Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- ✓ Yatırım ortaklığı ve gayrimenkul portföyü yönetim şirketi kimliğiyle bireysel ve kurumsal yatırımcılara,
- ✓ Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete faydası vardır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

GYO'lara yatırım yapan yatırımcıların bir kısmının da uluslararası kuruluşlar olduğu görülmektedir. Bu kuruluşlar, gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul getirilerinden faydalanmak amacıyla, organize bir şekilde işleyen ikincil piyasalarda işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını almayı, doğrudan gayrimenkul yatırıma tercih etmektedirler.

Üç tür GYO bulunmaktadır. Birinci tür, belirli bir proje için kurulan; ikinci tür, belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan; üçüncü tür ise, amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lardır. Türkiye'de kurulan GYO'lar genellikle üçüncü türe girmektedir. Avrupa ve Uzakdoğu'da yaygın olan GYO'lar ise, gayrimenkul sektörüne finansman yaratan yatırımcı şirketlerdir.

Türkiye'de faaliyet gösteren 31 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2017/1. çeyreği itibarıyla aktif büyüklükleri toplamı yaklaşık 62,8 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %76'si portföydeki gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşmuştur.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler¹

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurları arasındadır. Türk konut sektörü son 15 yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörü önemli bir 'çarpan' etkisine sahiptir. Bu etki 2008 küresel krizinde daha iyi anlaşılmıştır. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, ilgili koşullarda meydana gelecek değişikliklere de duyarlı davranmaktadır.

Sosyo-ekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de 'konut fiyatlarıdır.' Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamının doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum Merkez Bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları 2012/Ocak ile 2017/Ocak arasında, reel olarak %43,09 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %35,72'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1 milyon adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye nüfusu 79,8 milyon kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise %1,35 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde

¹ GYODER'in 29 Mayıs 2017 tarihli Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 1. Çeyrek Raporu

15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yıla göre artarak %68 (54,3 milyon kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise % 23,7'ye (18,9 milyon kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e (6,6 milyon kişi) yükselmiştir.

Türkiye köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir. Türkiye'de kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Türk inşaat ve konut sektörü, büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir.

İnşaat Sektöründe Büyüme

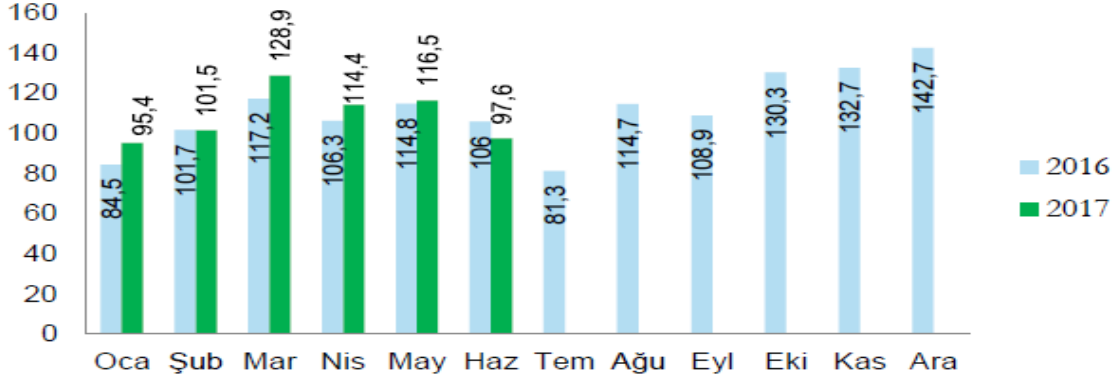
DÖNEM	İNŞAAT (%)	GSYİH (%)
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,1
2013	7,4	4,2
2014	2,2	2,9
2015	4,9	6,1
2016	7,2	2,9
2017 1.ç.	3,7	5,0

Kaynak: Tuik

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,1 oranında azalarak 97.579 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17.970 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10.160 konut satışı ve %10,4 pay ile Ankara, 6.034 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 2 konut ile Hakkari, 20 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu. Böylece Ocak-Haziran döneminde bu yıl 654.363 adet konut satışıyla geçen yılın aynı dönemine göre % 3,7 oranında artış kaydedildi.

Konut satış sayıları, 2016-2017 (bin Adet)

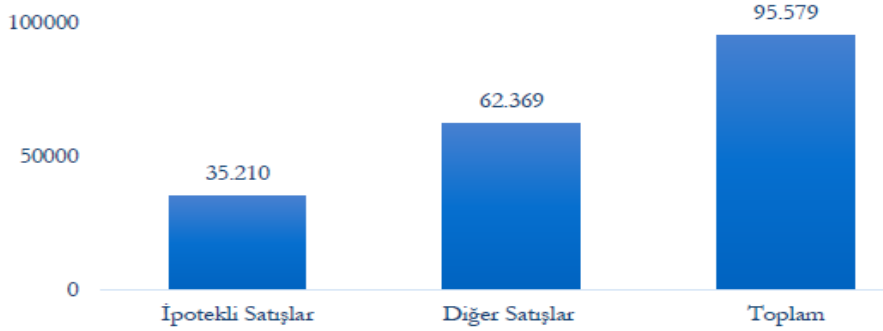


Kaynak: Tuik

İpotekli konut satışları

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalış göstererek 35.210 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.963 konut satışı ve %19,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %56,1 ile Artvin oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2017



Kaynak: Tuik

Diğer satış türleri

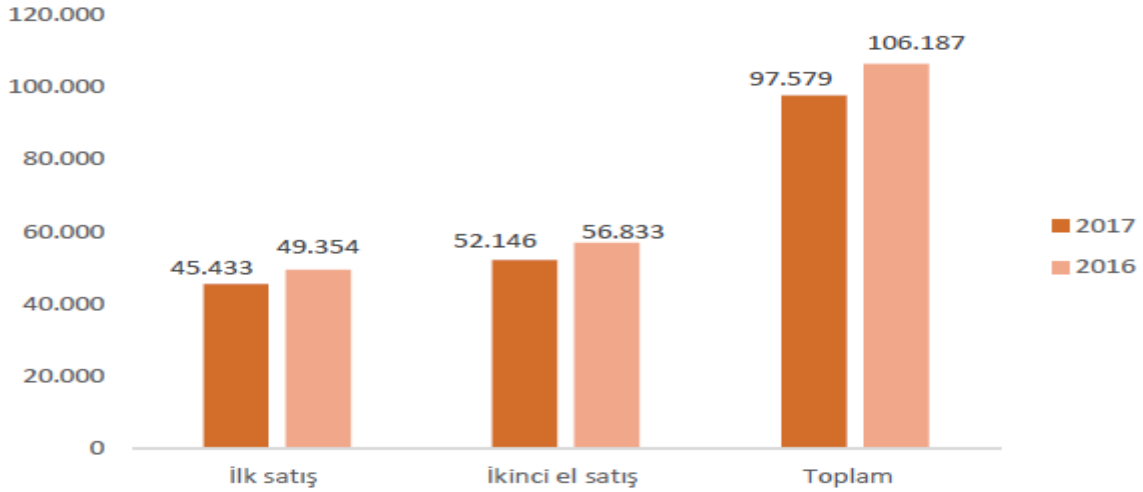
Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %10,7 oranında azalarak 62.369 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.007 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %61,3 oldu. Ankara 5.981 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.684 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

İlk ve İkinci el konut satışlarında

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,9 azalarak 45.433 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.656 konut satışı ve % 19,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.585 konut satışı ile Ankara ve 2.341 konut satışı ile İzmir izledi.

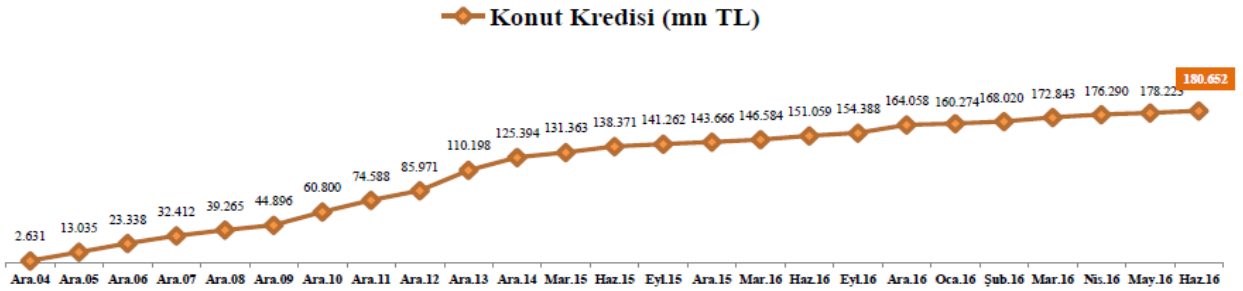
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalış göstererek 52.146 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.314 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,8 oldu. Ankara 6.575 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.693 konut satışı ile İzmir izledi.

Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2016- Haziran 2017



Kaynak: Tuik

Konut kredileri hacmi ise Haziran sonu itibarıyla, 181 milyar TL seviyesine ulaştı ve toplam kredilerin içindeki payı % 9,26 oldu.



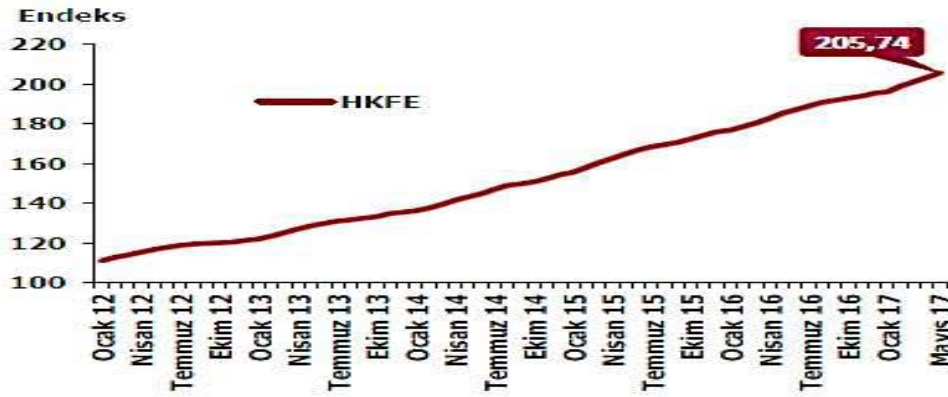
Kaynak: Tuik

Yabancılara 2017 yılı Haziran ayında 1.926 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,8 artarak 1.926 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Haziran 2017’ de ilk sırayı 903 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 408 konut satışı ile Antalya, 93 konut satışı ile Bursa, 77 konut satışı ile Aydın, 68 konut satışı ile Ankara ve 60 konut satışı ile Muğla izledi.

Konut Fiyat Endeksi (Mayıs 2017)

Türkiye’deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 1,16 oranında artarak 205,74 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: Tuik

**Ticari Gayrimenkuller
Ofis**

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2017 yılı ikinci çeyreğindeki genel tabloya bakıldığında yılın ilk çeyreğine göre ortalama kira rakamlarının tüm bölgelerde düştüğü görülmüştür. Aynı dönemde boşluk oranlarının, Asya Yakası’nda gerilediği, Avrupa Yakası’nda ise Maslak hariç yükseliş eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir.

Arz ve A Sınıfı Ofis Stoku (Merkezi İş Alanları ve Asya Oranları)

İstanbul’daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku mal sahiplerinin kullandığı binaları dışında bıraktığımızda 2017 yılı ikinci çeyreğinde 2.157.702 m²’ye ulaşmıştır. Aşağıdaki tabloda Avrupa ve Asya Yakası’ndaki A ve B Sınıfı ofis stokunun dağılımı gösterilmektedir.

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA & ASYA
A	1.359.742	797.960	2.157.702
B	853.637	255.663	1.109.300

Gelecek Stok

Önümüzdeki iki yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.139.240 m² ofis alanının inşaat ve planlama aşamasında olduğu ve yeni ofis stokunun dağılımının Asya Yakası ile Avrupa Yakası’nın eşit oranda olacağı görülmüştür. Bu stokun büyük kısmı Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere gibi alternatif ve yeni gelişen bölgelerde yer almakta olup, MİA bölgesinin bu iki alternatif bölgeyi takip ettiği gözlemlenmiştir.

Boşluk Oranları

Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları 2017 yılının ilk çeyreğinde %33,77 iken bu oranın 2017 yılının ikinci çeyreğinde %35,03'e yükseldiği görülmüştür. Aynı dönemde Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %36,67 iken bu oranın yılın ikinci çeyreğinde %34,36'ya gerilemiştir.²

Perakende

Türkiye Perakende Sektörü, son 15-20 yılda ağırlıklı olarak alışveriş merkezleriyle birlikte büyüdü. Sektörün önemli markaları, bir yandan alışveriş merkezlerinde pazar paylarını ve iş hacimlerini büyütürken, diğer yanda da marka bilinirliğini artırmak için şehrin önemli alışveriş caddelerine yöneldi. Markalar, bu yüzden ses getiren kiralamalara imza atarken, dönüşümden faydalanarak satın alma yoluna bile gidebiliyor. Tüm bu hareket de İstanbul'un popüler caddelerinde kira ve fiyatların katlanmasını beraberinde getirdi.

2017'nin ilk çeyreğinde alışveriş merkezi arzı 375 merkezde 11,2 milyon m² olup, bu alanın %37'sini İstanbul'daki Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) oluşturmaktadır. 2017 ilk çeyreği itibari ile İstanbul'da inşaat halindeki TKA, aktif TKA'ların yaklaşık %47'si kadardır. 2017 yılının ilk çeyreğinde yeni arz bulunmamaktadır.

Perakende sektöründeki oyuncuların, gerek ekonomik gerekse siyasi koşullar sebebi ile iştahsız davranması birincil kira seviyelerinde geçen yılın ilk çeyreğine göre yaklaşık %23 düşüşe yol açmıştır.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Mayıs 2017'de İstanbul'da 959 TL, Anadolu'da 735 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2017'de 824 TL'ye ulaştı. Mayıs 2017 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 5,8'lik bir düşüş yaşandığı gözlemlendi.³

Sektörün 2017 yılında gelişim ve büyümesinin olumlu yönde etkileyecek faktörlerden biri de yine önceki yıllarda olduğu gibi, kentsel dönüşüme bağlı olarak sektöre desteğe devam edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan konutların KDV avantajı gibi nedenlerle kentsel dönüşüm projeleri olması beklenmektedir.

Ayrıca 8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı bazı alacakların yeniden yapılandırılması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun'un 7.maddesi ile katma değer vergisi kanununun 13.maddesinin 1. Fıkrasına eklenen i) bendinde Türkiye'de yerleşik olmayanlara yapılan konut ve işyeri teslimleri KDV'den istisna edilmiştir. Bu düzenlemeye göre, çalışma veya oturma izni olarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlar bu KDV istisnasından faydalanabilir. İstisna, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde, bedelin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi halinde uygulanır. Bu düzenlemenin de konut ve iş yeri satışları üzerinde olumlu etki yaratması beklenmektedir.

² Colliers International 2017 2.Çeyrek Raporu

³ AYD

2017 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında “Mütekabiliyet yasası” ile birlikte bireyler, n gayrimenkul satın alımındaki mütekabiliyet şartının kaldırılması ile özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edimi konusunda sağladığı olanaklar ile sadece konut değil, ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Özellikle 2014’ün son çeyreğinde katkılarını gördüğümüz bu yasaların etkileri 2015 yılı içinde de artarak devam etmiştir. 2016 yılında yabancılara satışta bir miktar azalma gözlenmiş olsa da 2017 yılı için yabancılara satış için planlanan düzenlemelerle bu satışların yine artarak devam ettiği görülmekte olup, yılın geri kalanında da bu artışın devam etmesi beklenmektedir. Bunların yanı sıra 2B yasası ile Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlanması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi de bulunmaktadır.

Türkiye’de faaliyet gösteren 31 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2017/1. çeyreği itibarıyla aktif büyüklükleri toplamı yaklaşık 62,8 milyar TL’dir. Bu GYO’ların Fiyat/Kazanç (F/K) ve Piyasa Değeri/Defter Değeri (PD/DD) oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BIST KODU	F/K	PD/DD	Son Dönem
AGYO	13,1	0,7	6/2017
AKFGY	A/D	0,9	6/2017
AKMGY	10,5	4,1	6/2017
AKSGY	3,4	0,6	6/2017
ALGYO	3,5	0,7	6/2017
ATAGY	26,7	2,6	6/2017
AVGYO	8,9	0,9	6/2017
DGGYO	21	1,2	6/2017
DZGYO	9,8	0,7	6/2017
EKGYO	5,7	0,9	6/2017
HLGYO	7,8	0,5	6/2017
IDGYO	A/D	2,9	6/2017
ISGYO	3,4	0,4	6/2017
KLGYO	2,3	0,6	6/2017
KRGYO	11,2	1,4	6/2017
MRGYO	A/D	0,4	3/2017
MSGYO	2,3	1,6	6/2017
NUGYO	6,5	1,8	6/2017
OZGYO	4,9	0,5	6/2017
OZKGY	11,5	0,5	6/2017
PAGYO	7,9	0,4	6/2017
PEGYO	A/D	0,6	6/2017
RYGYO	2,6	0,4	6/2017
SNGYO	A/D	0,5	6/2017
SRVGY	3,8	0,5	6/2017
TRGYO	3,3	0,5	6/2017
TSGYO	A/D	0,8	6/2017

VKGYO	17,3	0,7	6/2017
YGGYO	7,1	0,7	6/2017
YGYO	A/D	0,7	6/2017
YKGYO	A/D	1,6	6/2017

Tablodan da görüleceği üzere Borsa İstanbul (BİST)' da işlem görmekte olan birçok GYO Şirketi defter değerlerine göre önemli oranlarda iskontolu işlem görmektedir. Sonuç olarak gerek GYO sektörüne ilişkin olumlu beklentiler, gerekse BİST' te işlem gören GYO şirketlerinin iskontoları göz önüne alındığında GYO sektörünü genel olarak beğeniyor ve sektörün BİST getirisi üzerinde bir performans gösterme potansiyeli olduğunu öngörüyoruz.

GENEL MÜDÜRLÜK

Adres : Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok Kat:17 1.Levent / İstanbul
Telefon : 0 212 344 09 00
Fax : 0 212 344 09 13
Email : info@metroyatirim.com.tr

UYARI

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti SPK tarafından yayımlanan tebliğ çerçevesinde, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak bir sözleşme çerçevesinde sunulur. Burada ulaşılan sonuçlar, tercih edilen hesaplama yöntemi ve veya yorum tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi sağlıklı sonuçlar doğurmayabilir. Ayrıca burada yer alan bilgiler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir.