pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2019 4.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

Ekonomik Gelişmeler 3

İstanbul Ofis Pazarı 5

Türkiye Perakende Pazarı 6

Dikey Tarım 7

Tanımlar 11

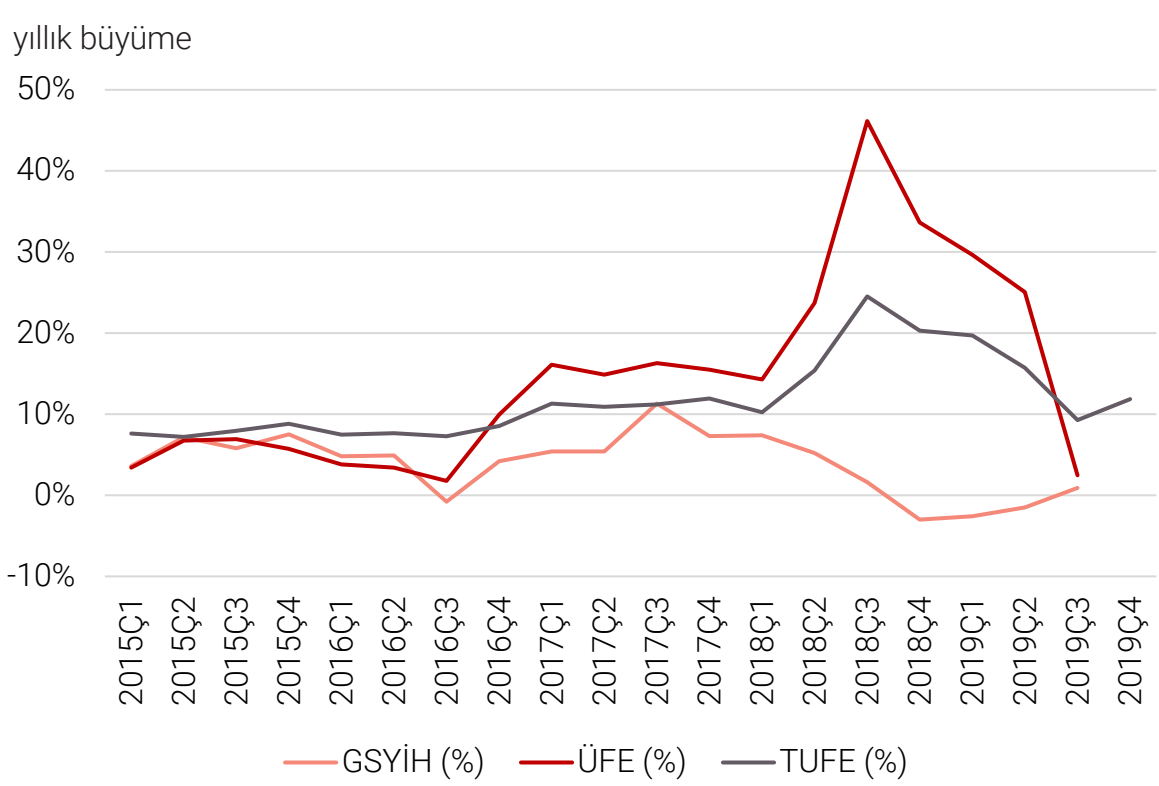
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2019 üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %0,9 büyüdü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre; tarım ve sanayi sektörleri sırasıyla %3,8 ve %1,6 artarken, inşaat sektörü %7,8 azaldı.

OECD Türkiye 2019 Ekonomik Anket Raporu'nda Türkiye için 2019'da %2,6 küçülme, 2020'da %1,6 civarı bir büyüme öngörülmektedir.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler



Kaynak: TUIK

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Aralık 2019

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	0,83%	0,46 %	1,01 %
Yıllık Değişim	11,04%	25,70 %	5,12 %

Konut Satış İstatistikleri, 2019 4.Ç		**Değişim***
Toplam Satış	483.256 konut	29,6 % ↑
İlk Satış	174.570 konut	- 5,9 % ↓
İkinci El Satış	308.686 konut	64,9 % ↑
Yabancılara Satış	13.558 konut	- 12,6 % ↓

(*) Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

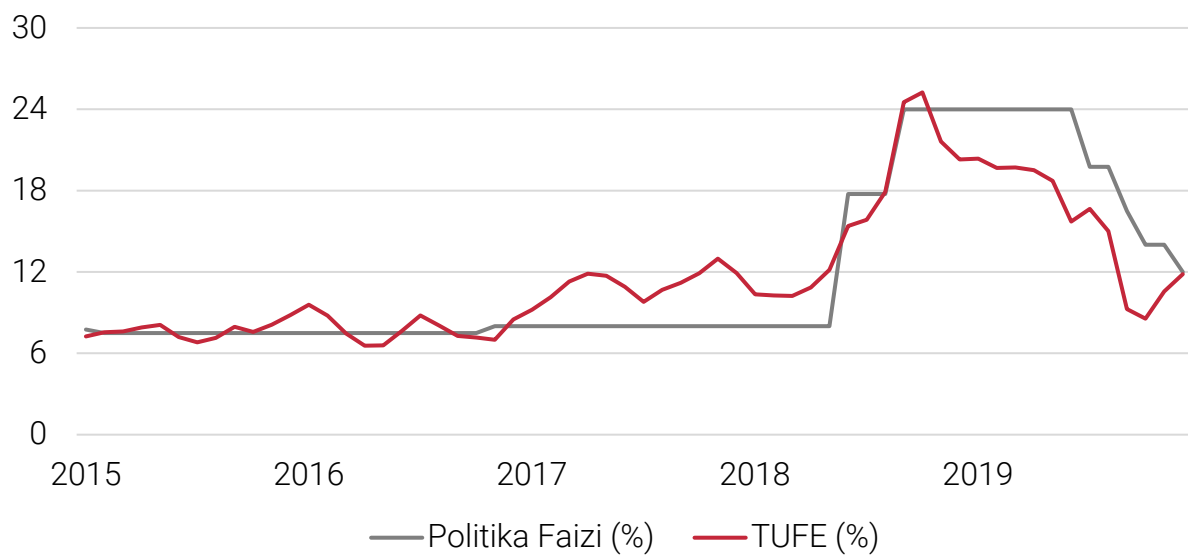
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2019 Aralık ayında bir önceki aya göre %0,74, bir önceki yılın aynı ayına göre %11.84 arttı. TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar aylık bazda gıda ve alkolsüz içeçekler, ulaşım ve sağlık, yıllık bazda ise alkollü içecekler ve tütün, eğitim ve sağlık gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %2,93 ile gıda ve alkolsiz içeçekler grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %43,12 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB Ekim 2019 Para Politikası Kurulu toplantısında 250 baz puan, Aralık toplantısında ise 200 baz puan indirerek politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %12,00'ye indirilmesine karar verdi. Önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısını sürdüreceği, enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceği öngörülmektedir.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

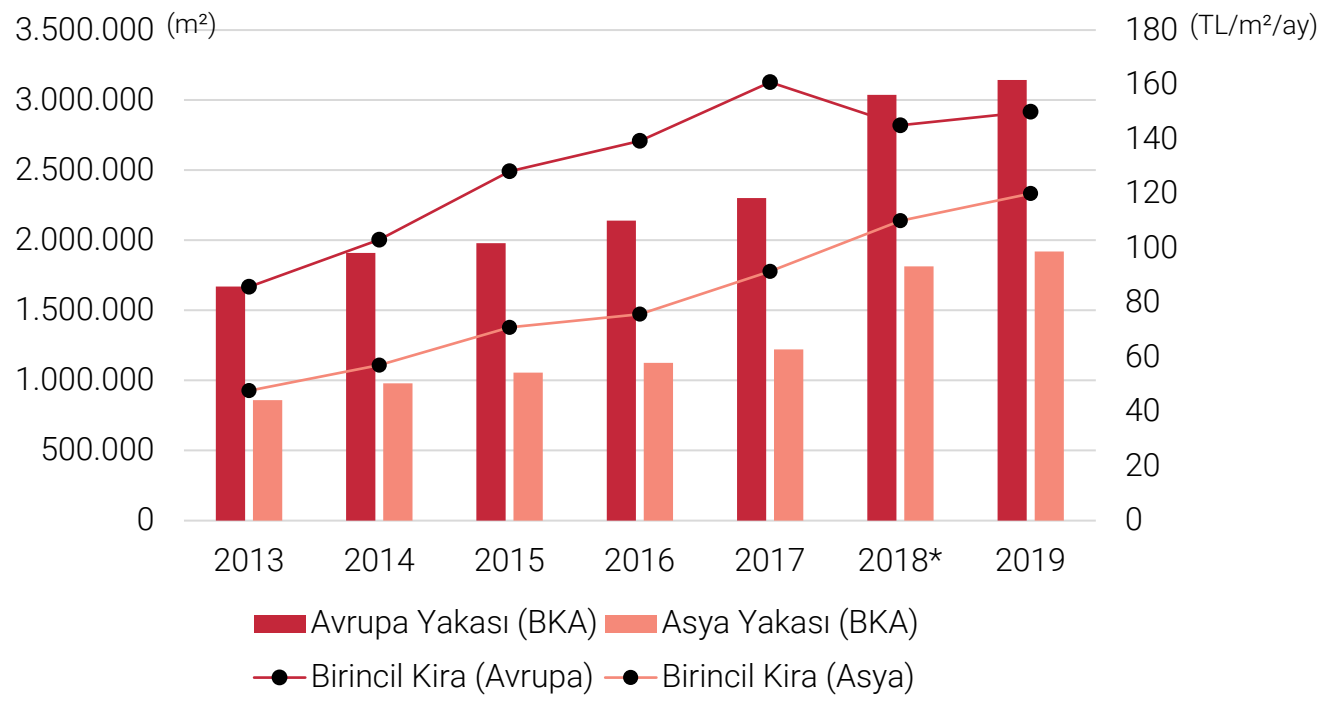
Arz ve Talep

2019 dördüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.06 milyon m² olarak değişmedi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %59'unu oluşturan 21.915 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %43'ü Kozyatağı, %18'i Kağıthane, %13'ü Maslak, %9'u Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %9'u Ümraniye ve %8'i Levent - Etiler bölgelerinde kaydedildi.

Kiralar ve Boşluk Oranları

İstanbul A sınıfı ofis pazarında, ortalama kira rakamları bir önceki çeyreğe kıyasla stabil görünümünü korumaktadır. İstanbul ana ofis bölgelerinde boşluk oranı, Avrupa Yakası'nda %28'de ve Asya Yakası'nda %30'da değişmezken, toplam boşluk oranı %29 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %35,9'a, Kozyatağı'nda %29,6'ya, Ümraniye'de %29,6'ya, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %28,5'e ve Levent-Etiler'de %16,8'e düşmüştür. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 150 TL/ m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 5. İstanbul A Sınıfı Ofis Stoğu ve Birincil Kira Değeri



(*) Kağıthane, Kavacık ve Maltepe-Kartal alt ofis bölgelei stoğa eklenmiştir.

Kaynak: Pamir&Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

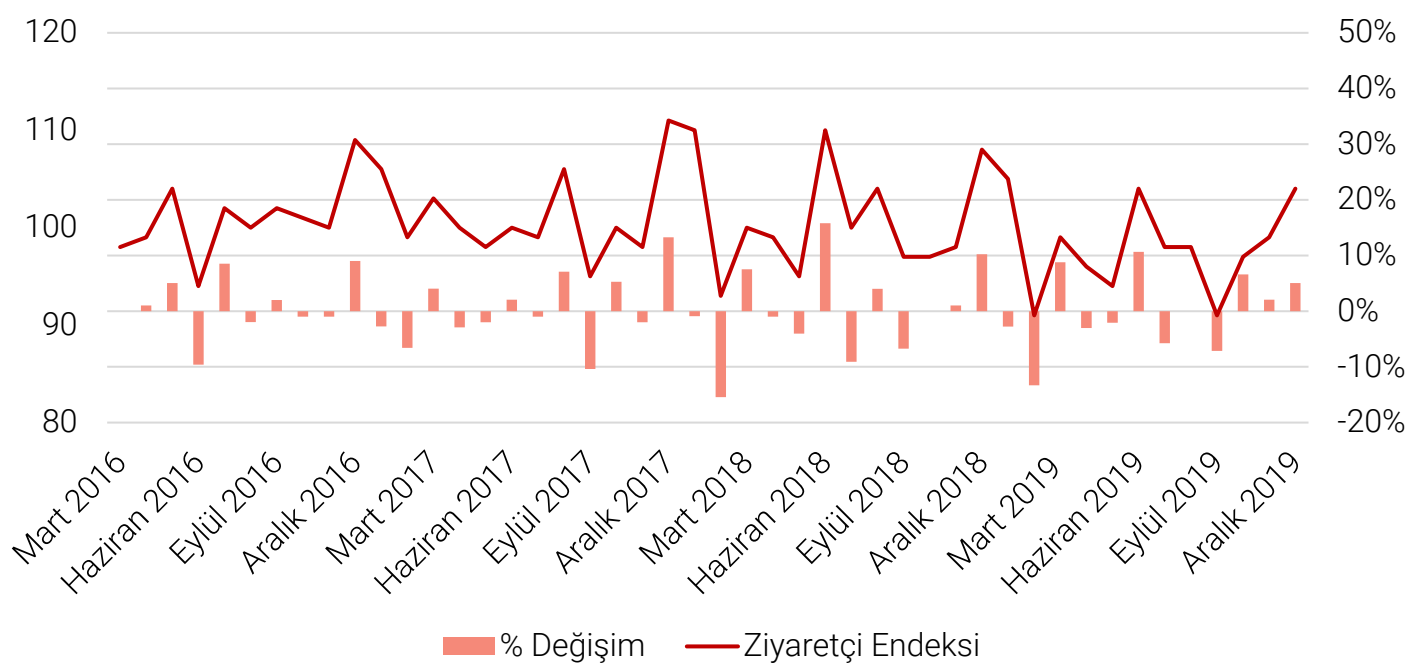
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2019 Aralık ayında perakende ciro endeksi, 2018 Aralık ayına göre %17,2 artarak 375 puana yükseldi. Aralık 2019'da ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %3,8 düştü. Aralık 2019'da kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.826 TL, Anadolu'da 1.160 TL ve Türkiye genelinde ise 1.428 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2019 dördüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı, İstanbul'da Lens Alışveriş Merkezi (38.540 m²), Ankara'da Kuzu Effect Alışveriş Merkezi (30.000 m²), İzmir'de Hilltown Karşıyaka Alışveriş Merkezi (68.000 m²), Adana'da 01 Burda Alışveriş Merkezi (65.000 m²) ve Konya'da Kıvılcım Alışveriş Merkezi (12.000 m²) açılışı ile 12,72 milyon m²'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 155,11 m²/1000 kişi'ye yükseldi. İstanbul 326,79 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken onu 301,02 m²/1000 kişi ile Ankara ve 281,16 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 6. Alışveriş Merkezleri Ziyaretçi Endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Dikey Tarım

Dikey Tarım Nedir?

Modern dikey tarım kavramı, 1999 yılında Columbia Üniversitesi Çevre ve Sağlığı Bilimleri bölümü öğretim üyesi Profesör Dickson Despommier tarafından geliştirilmiştir. Despommier ve öğrencileri, katlarda tarım yapılabilen bina fikrini geliştirdiler, diğer bir deyişle çağdaş dikey tarım kuleleri tasarladılar.

Hızlı kentleşme nedeniyle, içme suyu temini, biyolojik çeşitlilik, toprak & toprak kaynakları tehdit altındadır. Tarımsal alanların kıtlığı ve doğal kaynakların hızla tükenmesi, akılcı çözümlerle alternatif yöntemlerin kullanımı zorunlu hale getirmiştir. Kentsel tarım uygulamalarının bir biçimi olarak dikey tarım, binaların katları arasında meyve, sebze ve tahıl yetiştirme yöntemidir. 3 tip dikey tarım tekniği vardır; hidroponik, aeroponik ve aquaponik.

Hidroponik; en yaygın dikey tarım yöntemidir. Topraksız, mineral besin içeren bir su çözücü içinde yapılan tarımsal faaliyettir.

Aeroponics; NASA bilim adamı tarafından geliştirilmiştir. Bu yöntemde bitki köklerine doğrudan bir pompa tarafından atomize edilmiş besin çözeltisinin püskürtülerek tarım yapılmaktadır.

Aquaponik sistemde bitkiler topraksız bir su yatağının üzerinde yetiştirilir. Hidroponik'ten farklı olarak, su kütlesi içerisinde bitkiler için gübre üreten balık popülasyonları yer almaktadır. Buna karşılık, bitkiler su kütlesi içerisindeki nitrat ve amonyakları emerek balıklar için temiz su üretirler.

Dikey Tarım

Dikey Tarımın Faydaları

Sosyo – Ekonomik Faydalar

Yıl Boyunca Üretim
Sebzeler kontrollü bir ortamda yetiştirilir, zararlılardan, rüzgarlardan ve sellerden korunur

Yüksek Getiri Oranları
Getiri oranları (yields) üretilen bitkinin cinsine bağlı olarak 6 ve üstüdür

Pestisit Yok
Yetiştirilen bitkilerde tarım ilaçları kullanılmadığı için daha sağlıklı ve daha güvenlidir

Daha Lezzetli
Daha lezzetli olmasına katkı sağlayan çözelti içerisinde yetiştirirler. Her gün hasat edilir ve hızla tüketiciye sunulur

Alan Tasarrufu
Geleneksel tarım yöntemlerine göre arsa kullanımı çok az olmasına rağmen geleneksel tarımdan daha verimlidir

Yeni İş Olanakları

Dikey Tarım

Çevresel Faydalar

Düşük Karbon Emisyonu
Fosil yakıt kullanımında azalma (traktör, tarım makinesi veya nakliye yok)

Yeşil Teknolojiler
Organik atıklar tarımda kullanılmak üzere yüksek kaliteli gübreye dönüştürülür (Azaltın, yeniden kullanın ve geri dönüştürün)

Enerji Tasarrufu
Nem ve ısının mutlak kontrolü, enerji kullanımında büyük bir oranda tasarruf sağlar

Su Tasarrufu
Sulama, yenilikçi yöntemlerle çok az su kullanarak gerçekleşir. Sulama suyu geri dönüştürülür ve tekrar kullanılır

Çevre Dostu
Ekosistem restorasyonu ve patojenlerin azaltılmasını sağlar

Dikey Tarım

The Plant, Şikago

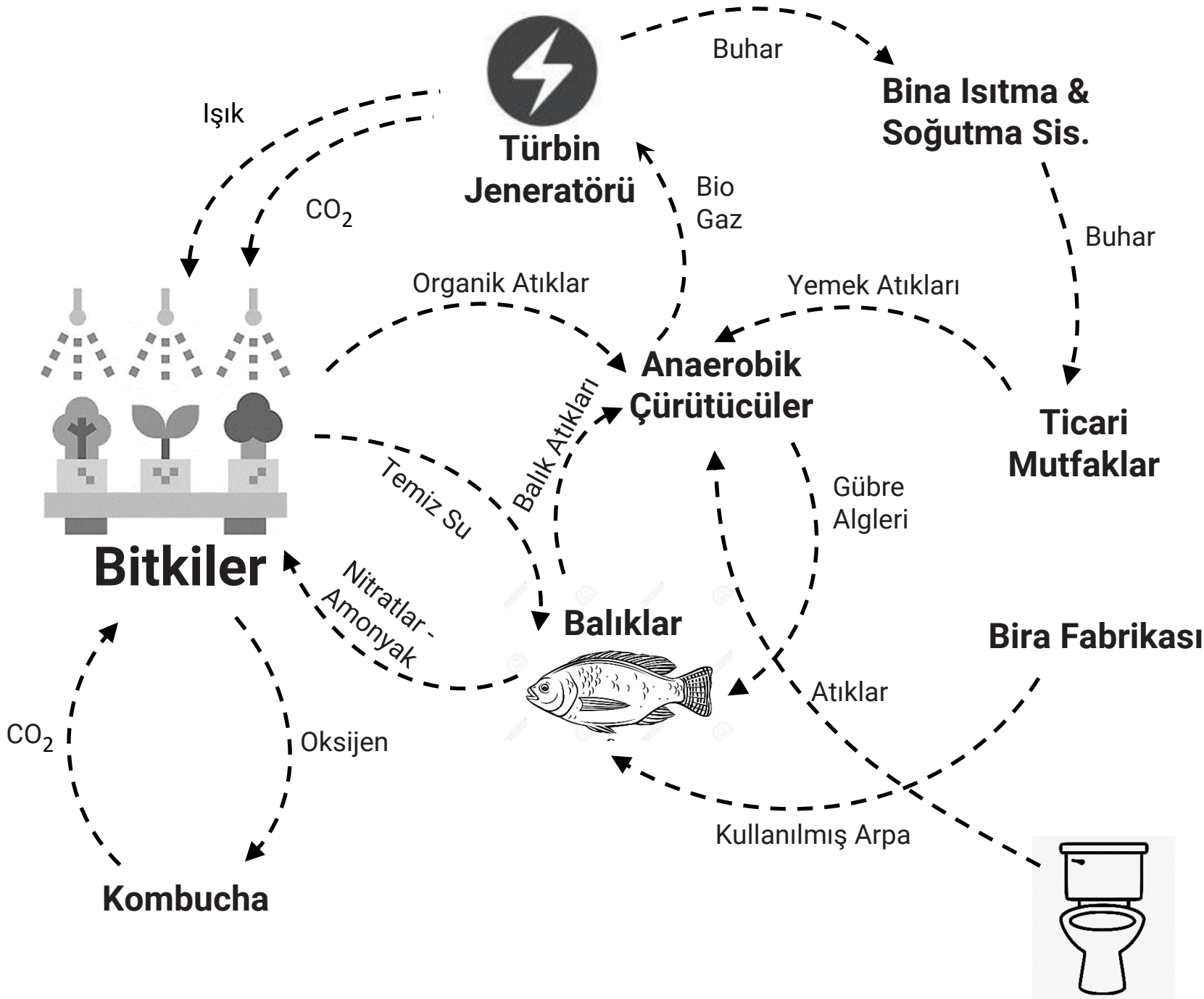
The Plant, eski bir depo binasından dönüştürülen sıfır atık sıfır enerji felsefesine göre tasarlanmış kentsel tarım alanıdır (8.686 m²). Bölge yüksek boşluk oranları ile ekonomik verimliliğini kaybetmiştir. Uzun süre boş kalan bina, 2012 yılında atık malzemelerin % 80'inin binanın yeni inşasına geri konduğu bir “deconstruction“ metodu ile yenileniyor ve kentsel tarıma uygun hale getiriliyor.

Ana yetiştirme sistemi aquaponik tarımdır. Yapraklı bitkiler nitratlı bir su çözeltisi içerisinde yetiştirilirler. Bitkiler tarafından nitrattan arındırılmış temiz su balıkların (Tilepai) kullanıma için yeniden sirküle edilir. Bu kapalı devre yaşam kültürü bina boyunca kullanılır. Bira yapımı için kullanılan tahıl ve arpa atıkları anaerobik çürütücüler ve balıkları besler. Anaerobik çürütücülerin ürettiği biogaz ile enerji üretimi sağlanır. Üretilen enerji ile aydınlatma ve ısıtma&soğutma sistemi çalışır. Kombucha fermante yöntemi ile oksijen, karbondioksite dönüştürülerek tekrar bitkiler için kullanılır. (https://plantchicago.org/)

Dikey Tarım

The Plant, Şikago

Sıfır Enerji & Atık Çemberi



Daha fazla bilgi için lütfen linki tıklayın
https://www.youtube.com/watch?v=Uh_zJ09jUc0

Tanımlar

Ofis

İstanbul ana ofis bölgeleri: Pamir & Soyuer ofis veri tabanı; ana ofis bölgelerinde (Avrupa yakasında Maslak, Levent - Etiler, Şişli - Zincirlikuyu - Beşiktaş ve Asya yakasında Kozyatağı, Ümraniye ve Ataşehir) yer alan, toplam kiralanabilir alanı 3.500 metrekareden büyük A sınıfı ofis binalarını kapsamaktadır.

Net alan emilimi: Pazara giren yeni arz ve boşalan mevcut ofis alanların da dikkate alındığı, dönem boyunca toplam kiralanan ofis alanlarını temsil eder.

Yeni arz: Tam amlanarak operasyonel hala gelen yeni ofis alanlarıdır.

Ortalama kira: Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak TL/m2/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. Ortalama kira, pazardaki tüm istenen kira değerlerinin, kiralanabilir toplam alana göre ağırlıklı ortalaması alınarak hesaplanır.

En yüksek kira: Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak TL/m2/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. En yüksek kira, bütün kiralama işlemleri içinde, uç değerlerin hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Getiri oranı: Gayrimenkulün toplam yıllık kira değerinin satış değerine oranının yüzde olarak ifade edilmesidir. En iyi getiri oranı, uç değerler hariç tutularak belirtilen dönem içinde gözlemlenen en düşük getiri oranıdır.

Boşluk oranı: Mevcut ofis stoku içinde taşınmaya hazır durumda olan elverişli ofis alanlarını temsil eder.

Perakende

AVM sınıfları ve tanımları: Alışveriş merkezi, sadece bu amaç için inşa edilmiş, market alanı hariç tutulduğunda minimum 5.000 metrekare kiralanabilir alana sahip ve en az 30+ mağazadan oluşan mekân olarak tanımlanır. Pamir & Soyuer AVM veri tabanı sadece işletmeye açık merkezleri kapsar. Mevcut bir alışveriş merkezinin daha sonra genişletilmesi ya da ek alanların eklenmesi veri tabanına yeni arz olarak eklenir.

Ana AVM sınıfları aşağıda belirtilen British Council of Shopping Centre (BCSC) standartları temel alınarak tanımlanır:

Kentiçi AVM: Şehrin ana merkezi ya da MİA'sında yer alan alışveriş merkezidir.

Bölgesel AVM: Kent merkezi dışında banliyöde yer alan alışveriş merkezidir.

Outlet merkezler: Mağazaların çoğunluğunun markalı ürünleri tavsiye edilen perakende fiyatından oldukça indirimli sattığı merkezlerdir.

Perakende parklar: 1.000 metrekareden küçük olmamak kaydıyla en az 3 perakende satış mağazasından oluşan, ayrı girişleri ve ortak park alanı bulunan özel amaçlı inşa edilmiş merkezlerdir.

Uyarılar
Bu raporda yer alan değerlemeler ve tahminler firmamız tarafından yapılan dikkatli ve özenli bir araştırma sonucunda elde edilmiş olmasına rağmen doğruluğu garanti edilemez. Bu rapor, firmamızın yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, raporun tümü veya bir bölümü için atıfta bulunulamaz. Ayrıca bu rapor, firmamızın yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.
© Pamir & Soyuer 2020

Hakkımızda

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. Ali Pamir ve Firuz Soyuer tarafından 1993 yılında kurumsal ve üst gelir bireysel yatırımcılara gayrimenkul danışmanlık hizmetleri vermek üzere kurulmuştur.

Kariyerlerine yatırım bankacılığı alanında başlayan Pamir ve Soyuer 1986 yılından itibaren Türkiye Gayrimenkul sektöründe hizmet vermektedir. Sektörün en deneyimli ve başarılı şirketleri arasında yer alan Pamir & Soyuer 1993 yılından itibaren müşterileri adına 1 milyar ABD $ tutarı üzerinde alım satım işlemi gerçekleştirmiştir.

Pamir & Soyuer'in yönetim ofisi İstanbul'da yer almakta olup Bodrum'da temsilcilik ofisi bulunmaktadır.

Hizmetlerimiz

Pamir & Soyuer ticari gayrimenkul ve konut sektöründe aşağıdaki hizmetleri sunmaktadır:

- Yatırım Danışmanlığı
- Proje Geliştirme Danışmanlığı ve Yönetim
- Proje Pazarlama
- Kiracı Temsilciliği
- Bina Temsilciliği
- Pazarlama ve Fizibilite Danışmanlığı
- Değerleme

Araştırma
Hazal Bali
Uzman
+90 (212) 231 55 30 ext.119
ozkanh@pamirsoyuer.com.tr

Yatırım
Firuz Soyuer
Yönetici Ortak
+90 (212) 231 55 30 ext.117
fs@pamirsoyuer.com.tr

Pamir & Soyuer araştırma raporlarına ulaşmak için https://pamirsoyuer.com.tr/research/

INVESTMENT | BROKERAGE | ADVISORY | DEVELOPMENT

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş.
Hakkı Yeten Cad. 15/7 Şişli 34365 İstanbul Turkey

pamirsoyuer.com.tr

pamir&soyuer
REAL ESTATE