



Gayrimenkul Haberleri

2020 1.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

Ekonominik Gelişmeler	3
İstanbul Ofis Pazarı	5
Türkiye Perakende Pazarı	6
Net Sıfır Enerjili Binalar	7
Tanımlar	11

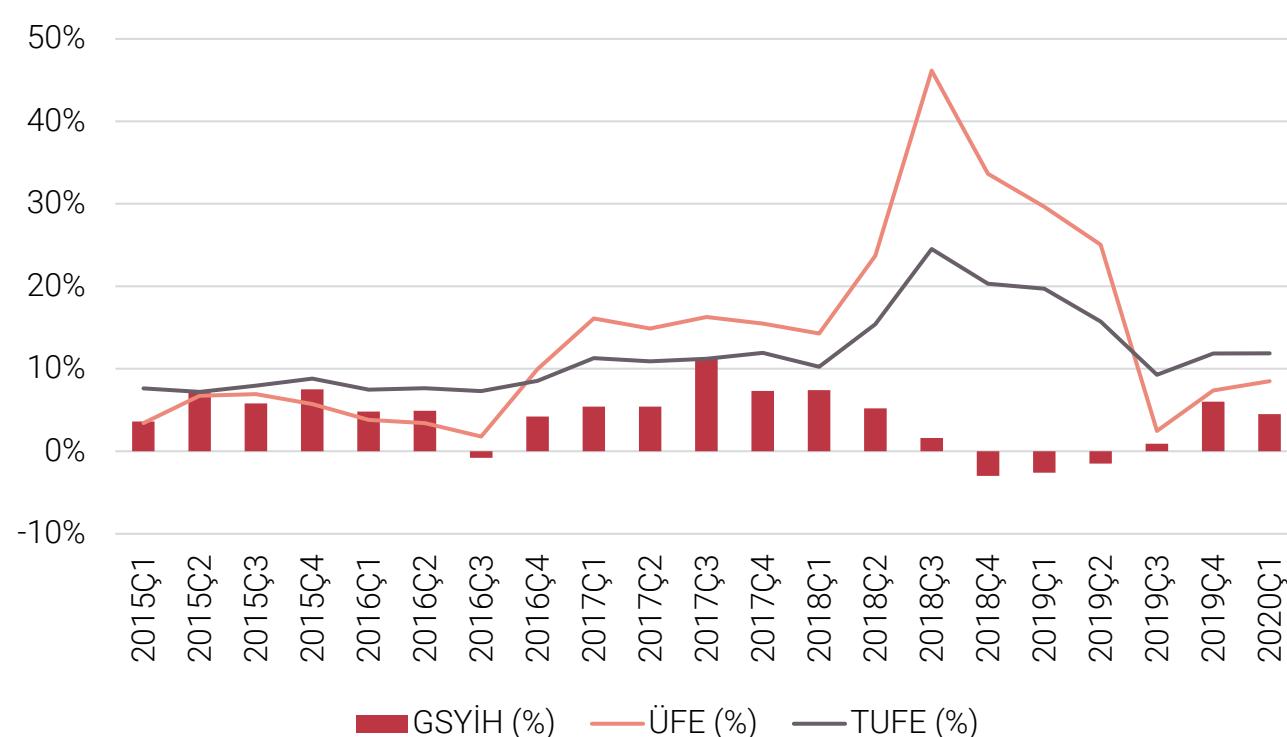
Ekonominik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2020 birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %4,5 büydü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre; bilgi ve iletişim sektörü %10,7 ve sanayi sektörü %6,2 artarken, inşaat sektörü %1,5 azaldı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyümeye



Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Mart 2020

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	0,53%	0,24%	0,94%
Yıllık Değişim	7,88%	15,59%	4,21%

Konut Satış İstatistikleri, 2020 1.Ç



33.0 %
↑

- 0.4 %
↓

57.2 %
↑

Toplam Satış

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

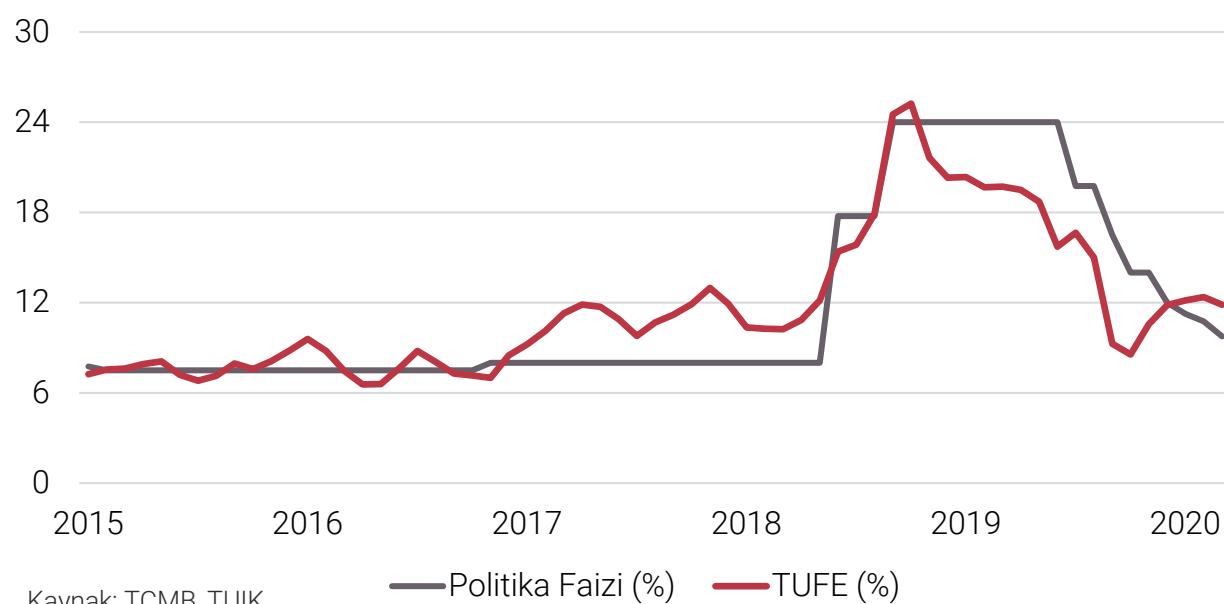
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2020 Mart ayında bir önceki aya göre %0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %11.86 arttı. TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar aylık bazda sağlık, yıllık bazda ise alkollü içecekler ve tütün gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %2,78 ile sağlık grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %40,19 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB Ocak 2019 Para Politikası Kurulu toplantısında 75 baz puan, Şubat toplantılarında ise 50 ve Mart toplantılarında 100 baz puan indirerek politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %9,75' e indirilmesine karar verdi. Önümüzdeki dönemde net ihracatın büyümeye katkısını sürdüreceği, enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın devam edeceğini öngörmektedir.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



İstanbul Ofis Pazarı

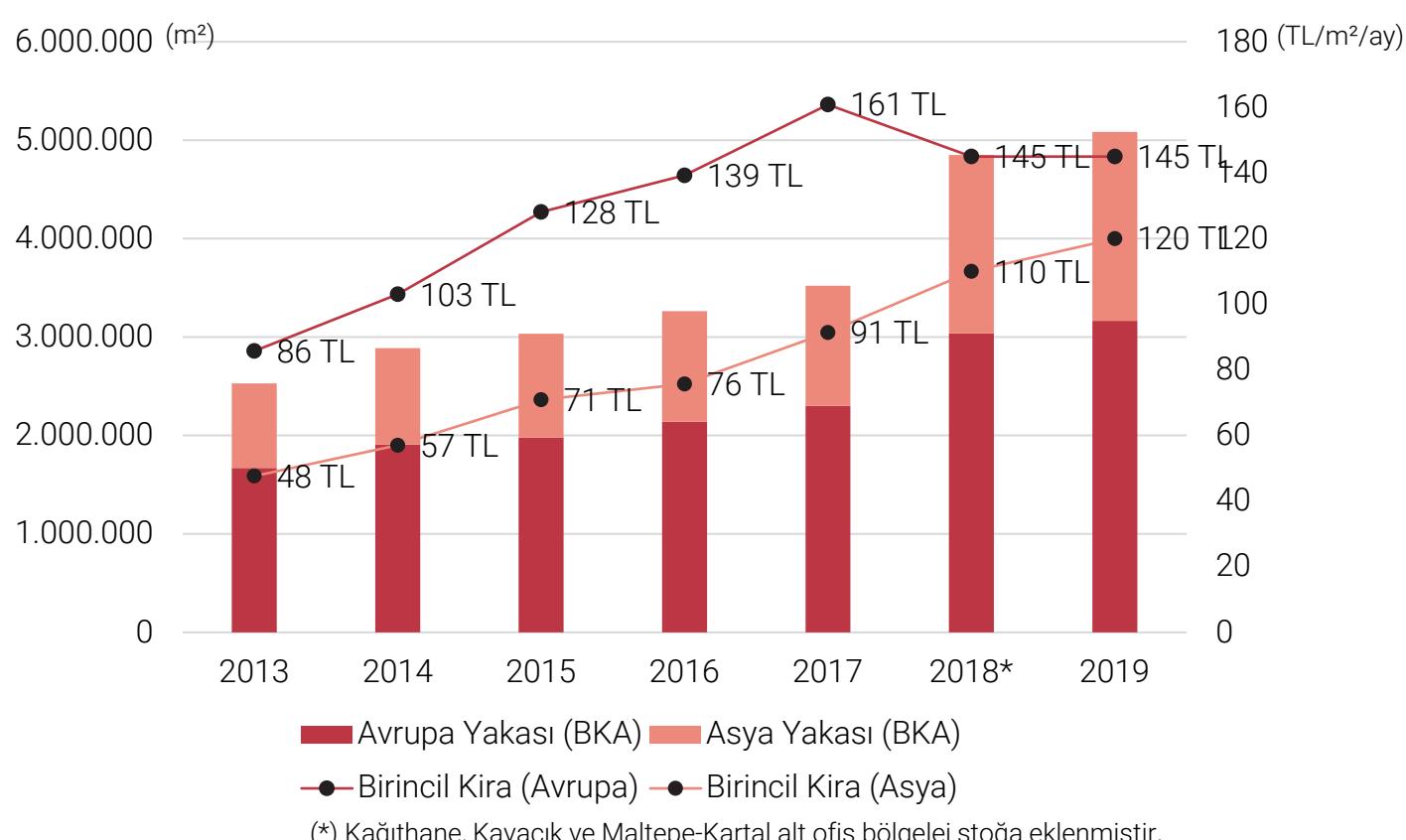
Arz ve Talep

2020 birinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.08 milyon m²'ye yükseldi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %98'ini oluşturan 28.341 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %53'ü Maslak, %19'u Levent - Etiler, %15'i Kozyatağı, %5'i Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %5'i Ümraniye ve %3'ü Kağıthane 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'den %25'e ve Asya Yakası'nda %30'dan %29'a gerileyerek, toplam boşluk oranı %29 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %31, Kozyatağı'nda %29, Ümraniye'de %29, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %29 ve Levent-Etiler'de %16 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 145 TL/ m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

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



Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmışdan, (*) 2020 Ocak ayında perakende ciro endeksi, 2019 Ocak ayına göre %27,3 artarak 340 puana yükseldi. Ocak 2020'da ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %1,9 düştü. Ocak 2020'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.617 TL, Anadolu'da 1.083 TL ve Türkiye genelinde ise 1.297 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2020 birinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arz 12,72 milyon m² olarak değişmedi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 155,11 m²/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. 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

(*) Covid 19 pandemisi nedeniyle AYD Şubat ve Mart verilerini yayımlamamıştır.

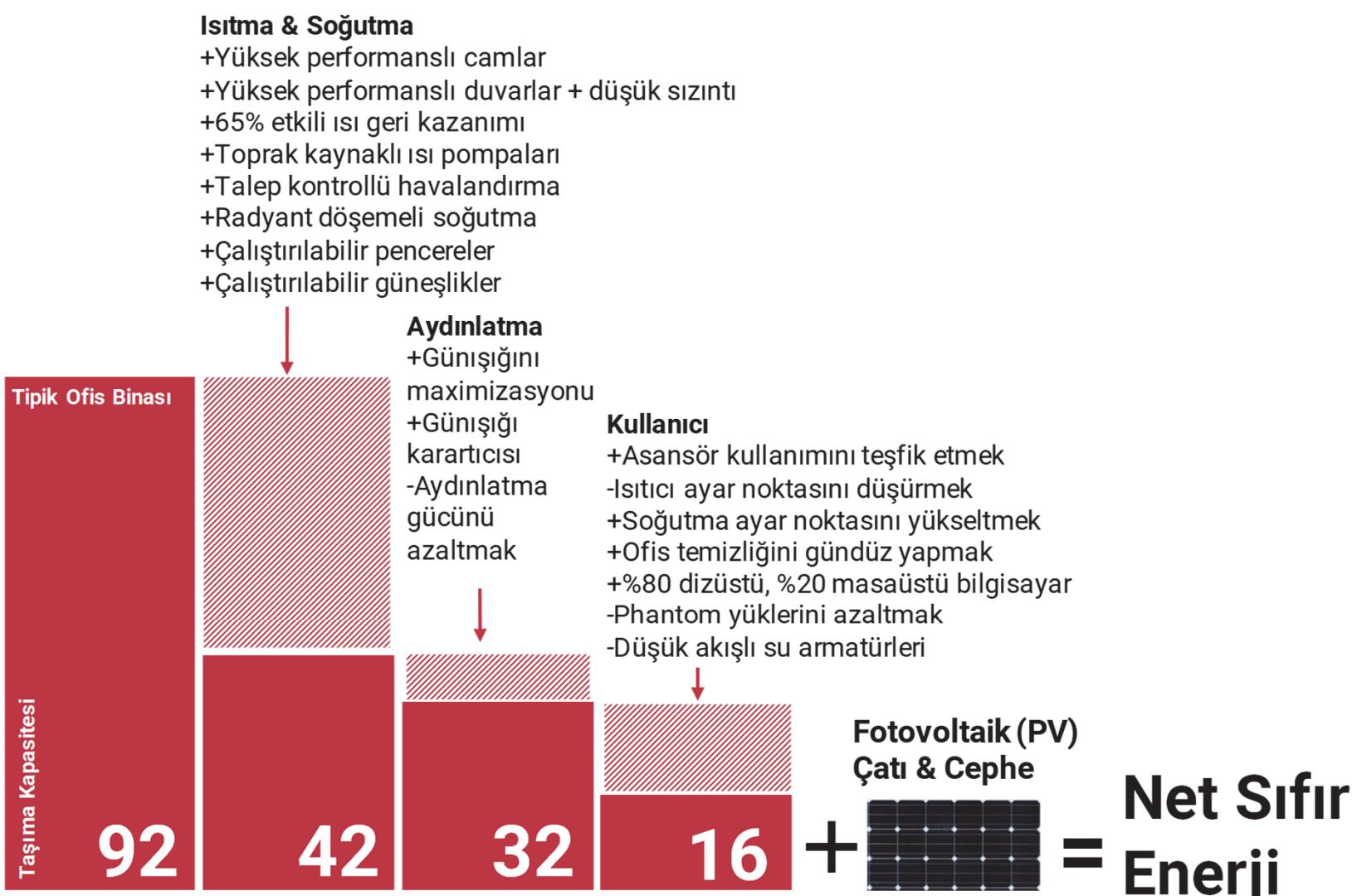
Net Sıfır Enerjili Binalar

Net Sıfır Enerjili Bina Ne Demek ?

Net sıfır enerjili binalar sıfır enerji tüketimine sahip binalardır, yani binanın yıllık bazda kullandığı toplam enerji miktarı, yenilenebilir enerji kaynakları ile elde edilen enerji miktarına eşittir. Net sıfır enerjili binalar mülk sahiplerine daha yüksek kira fiyatı, daha hızlı kiralama, daha yüksek net işletme geliri ve daha yüksek yeniden satış değeri sağlarlar.

Net sıfır enerjili binalar kullanıcılarına daha sağlıklı, üretken, çevreci, daha düşük maliyetli yaşam ve çalışma ortamları sunarlar. Ayrıca kurumsal şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmalarını sağlarlar.

Grafik 7. Net Sıfır Enerjili Binalara Giden Yol

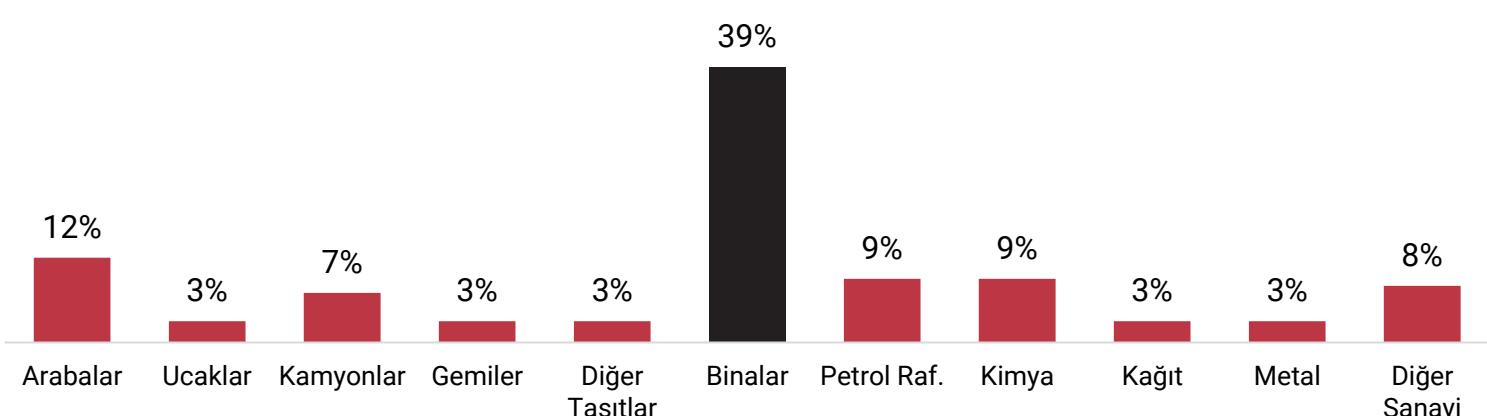


Kaynak: University of Washington Center for Integrated Design

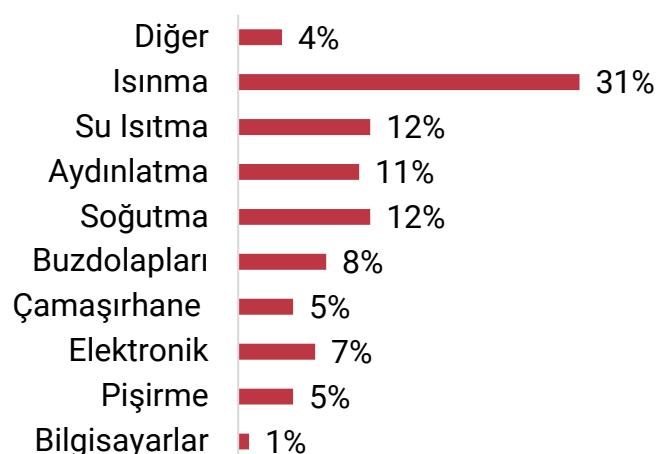
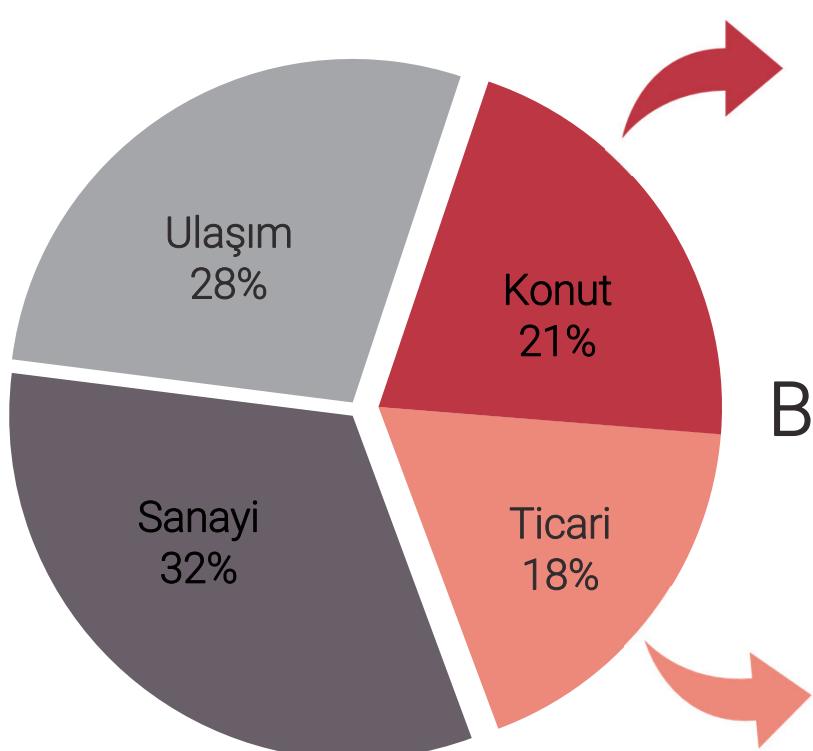
Net Sıfır Enerjili Binalar

Binaların Enerji Tüketimi

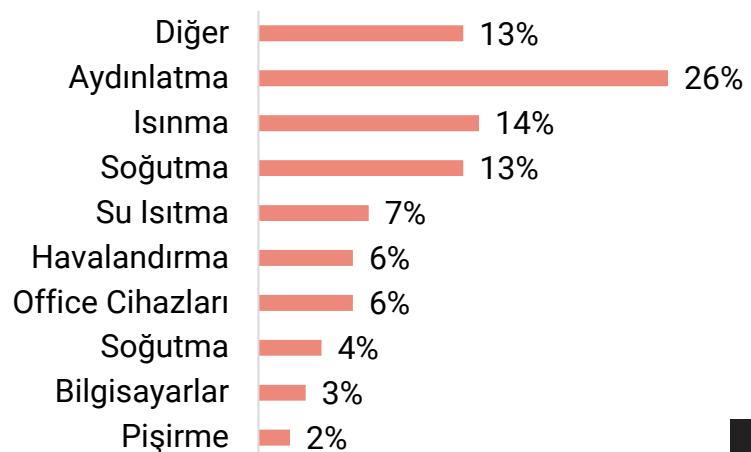
U.S. Energy Information Administration (EIA) 2019 verilerine göre, mevcut binalar toplam elektrik tüketiminin %39'unu temsil ediyor. Bunun %21'i konutlar, %18'i ise ticari binalar tarafından tüketiliyor. En büyük sera gazı kaynağı olduğu düşülen binalar, toplam salınınımın 3 de 1'inin kaynağı olduğu tahmin edilmektedir.



Enerji Tüketimi



Binalar 39 %



Net Sıfır Enerjili Binalar

Çözüm: Zaman İçinde Sıfır Enerjili Binalar

Mevcut binaları yenilemek için kısa vadeli uzun vadeli hedeflerle harmanlayan ekonomik ve stratejik bir planlama anlayışına ihtiyaç duyulmaktadır. Yeni binaları net sıfır enerjili olarak inşa etmek, mevcut binaları net sıfır enerjili hale getirmekten çok daha kolay. Mevcut binaların net sıfır enerjili olarak yeniden planlanması farklı zorluklar içermektedir. Zaman içinde sıfır enerjili binalara ulaşmanın iki ana bileşeni var; **binaların enerji tüketiminin azalması** ve **yenilenebilir enerji kaynakları eklenmesi**.



Hedefler Belirlemek

Enerji ve sürdürülebilirlik hedeflerin ulaşılabilir olması.



Temel Tüketim Verileri

Tesis hakkında bilgi toplama. Sınırlı veri olanakları ile mevcut binaların enerji performansını değerlendirmek temel zorluklarından biri.



Verimlilik Projeleri

Enerji tasarruf yöntemlerini kavramak. Mevcut bina kullanıcılara göre aydınlatma, ısıtma ve soğutma takvimlerini programlamak.



Yenilenebilir Enerji Kaynakları

Hangi yenilenebilir enerjinin türünün ve miktarının uygun olduğunu belirlemek.



Satın Alma Tedarik

Projeleri takip edilmeli ve bir sonraki adım için hazırlıklar yapılmalıdır.



Süreç Takibi

Hedefe ulaşmak için süreç takibi yapılmalıdır.

Source: Rocky Mountain Institute & Urban Land Institute

Net Sıfır Enerjili Binalar

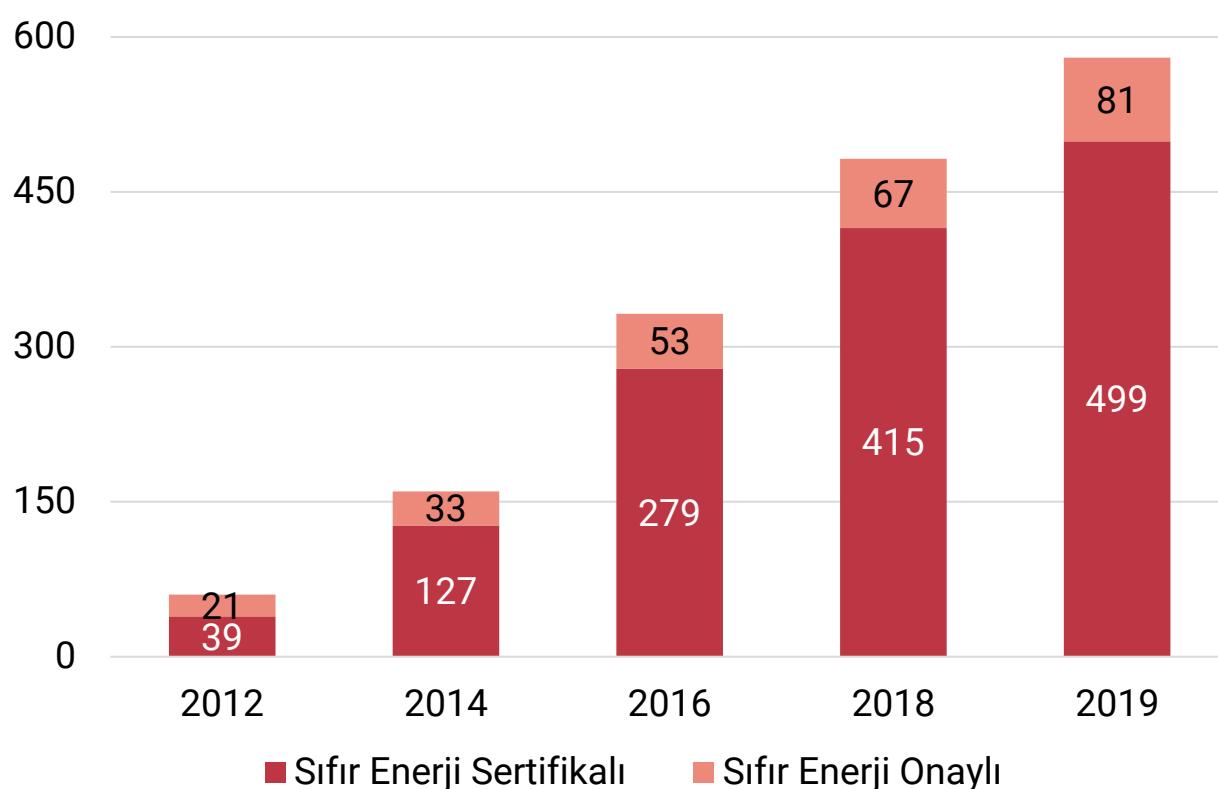
Sıfır Enerjili Bina Listesi

New Building Institute'e(NBI) göre, sıfır enerjili proje sayıları ilk listenin oluşturulduğu 2012 yılından bugüne yedi yılda yaklaşık 10 kat artmıştır. Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada sınırları içerisinde inşa edilen bu çığır açan binalar ve projeler sıfır enerjili yapıların her iklimde, pazar koşulunda, çeşitli tip ve büyüklüklerde mümkün olduğunu göstermiştir. Daha fazla tasarımcı, mülk sahibi ve kullanıcının sıfır enerji deneyimi ve uzmanlığı kazandıkça bu ivmenin devam etmesi bekleniyor. Farklı kategorilerde bu listede yer almayan yüzlerce sıfır enerjili proje pazara eklenmiştir.

Sıfır Enerji Sertifikalı projeler güvenilir bir kurum tarafından "Sıfır Enerjili Bina" olarak tescillenen projelerdir.

Sıfır Enerji Onaylı projeler en az bir yıl boyunca sıfır enerji elde etmiş ve NBI performans verilerini doğrulamıştır.

Grafik 8. Sıfır Enerjili Proje Sayıları



Source: New Buildings Institute

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 alanlarının 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, üç 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, üç değerler hariç tutularak belirtilen dönemde 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 değerlendirmeler 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 kullanılmalıdır.

© 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 almaktadır 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

ozkhan@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.

Hakki Yeten Cad. 15/7 Şişli 34365 İstanbul Turkey

pamirsoyuer.com.tr

pamir&soyuer

REAL ESTATE