

A robot on Mars sent a picture of the Martian surface as data to Earth. This data has been saved and is now again transformed into a picture of the Martian surface by a robot: The robot as an artificial artist. In a months-long, permanent work process, and with his inimitable technique, the robot artist by robotlab creates a work of art of unattainable detail and precision. MAK – Austrian Museum of Applied Arts / Contemporary Art



Gayrimenkul Haberleri

2020 2.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

| | |
|---------------------------|----|
| Ekonomik Gelişmeler | 3 |
| İstanbul Ofis Pazarı | 5 |
| Türkiye Perakende Pazarı | 6 |
| Blokzincir ve Gayrimenkul | 7 |
| Tanımlar | 11 |

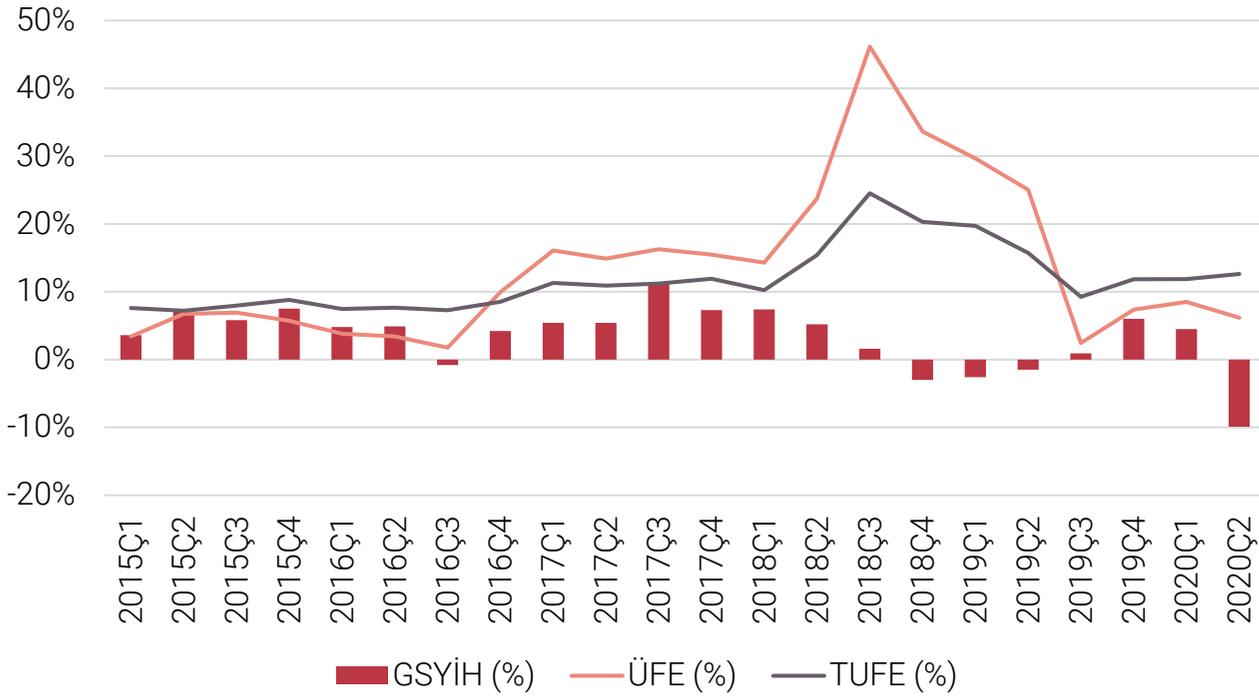
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2020 ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 küçüldü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre; bilgi ve iletişim faaliyetleri %11 ve finans ve sigorta faaliyetleri % 27,8 artarken, sanayi sektörü %16,5, hizmetler sektörü %25 azaldı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme

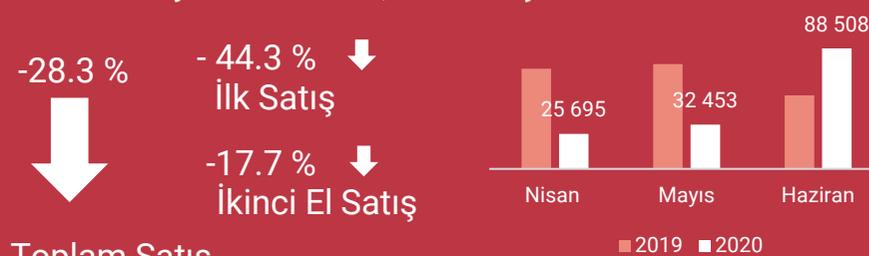


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Haziran 2020

| | Toplam | İşçilik | Malzeme |
|----------------|--------|---------|---------|
| Aylık Değişim | 0,45% | -0,16% | -0,76% |
| Yıllık Değişim | 8,04% | 14,93% | 4,84% |

Konut Satış İstatistikleri, 2020 2.Ç



Toplam Satış

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

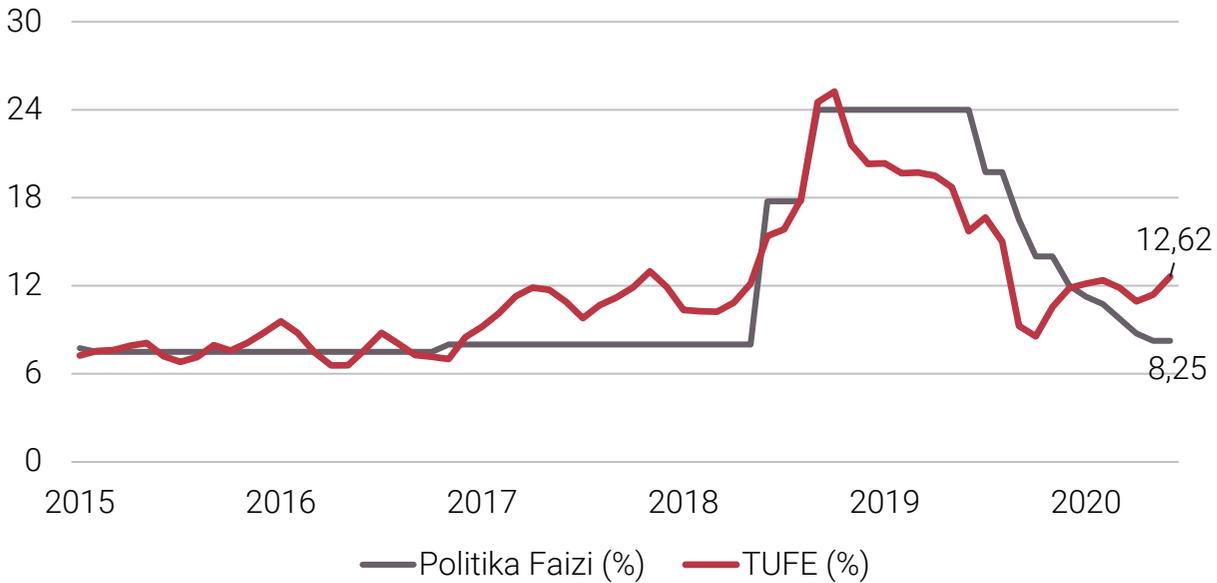
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2020 Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın aynı ayına göre %12.62 arttı. TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar aylık bazda ulaştırma, yıllık bazda ise alkollü içecekler ve tütün gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %4,49 ile ulaştırma grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %22,41 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB Nisan 2020 Para Politikası Kurulu toplantısında 100 baz puan, Mayıs toplantısında ise 50 baz puan indirerek politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranınının %8,25' e 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

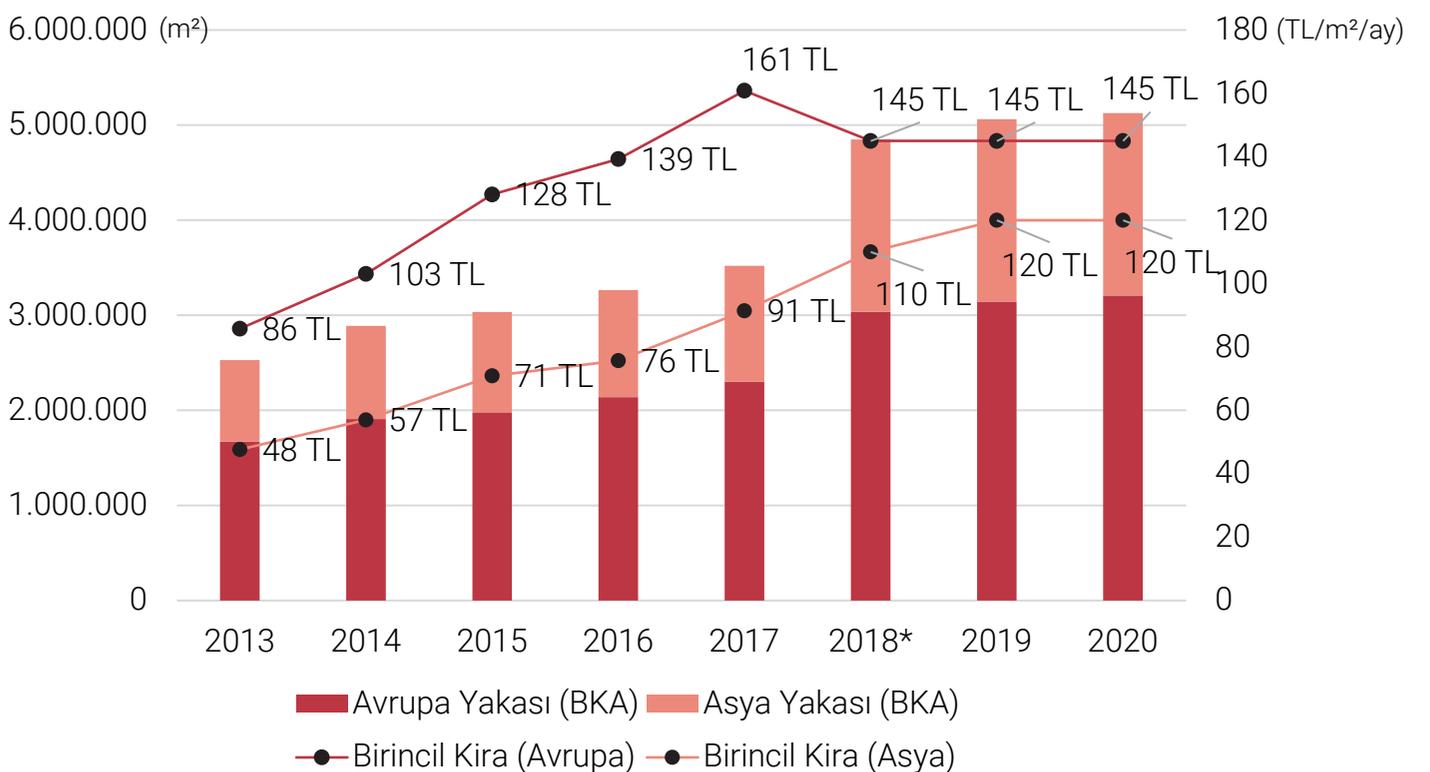
Arz ve Talep

2020 ikinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.12 milyon m²'ye yükseldi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %68'ini oluşturan 23.817 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %45'i Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %16'sı Kozyatağı, %10'u Kağıthane, %9'u Levent-Etiler ve %3'ü Maslak 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 %25,2'den %25'e ve Asya Yakası'nda %29,4'den %29,1'e gerileyerek, toplam boşluk oranı %26.4 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %31, Kozyatağı'nda %29, Ümraniye'de %29, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %26 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



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

Türkiye Perakende Pazarı

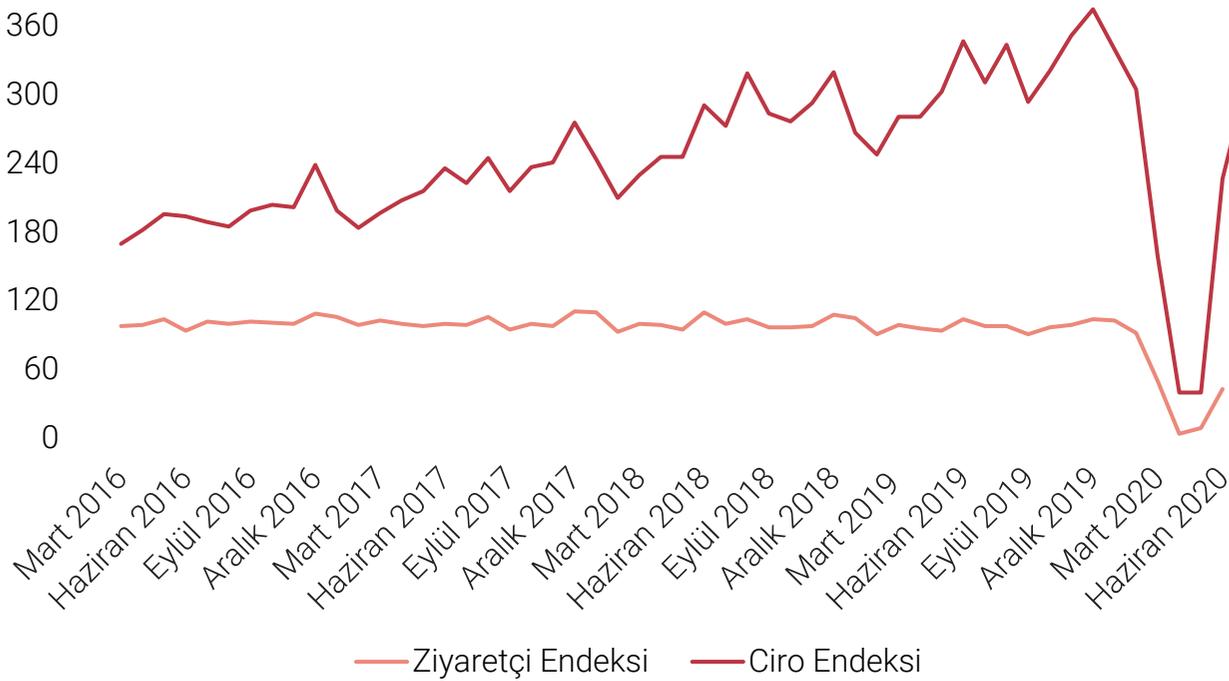
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2020 Temmuz ayında perakende ciro endeksi, 2019 Temmuz ayına göre %34,6 azalarak 227 puana düştü. Haziran 2020'da ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %58,7 düştü. Temmuz 2020'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.281 TL, Anadolu'da 1.070 TL ve Türkiye genelinde ise 1.155 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2020 ikinci 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

Blokszincir ve Gayrimenkul

Blokszincir Nedir ?

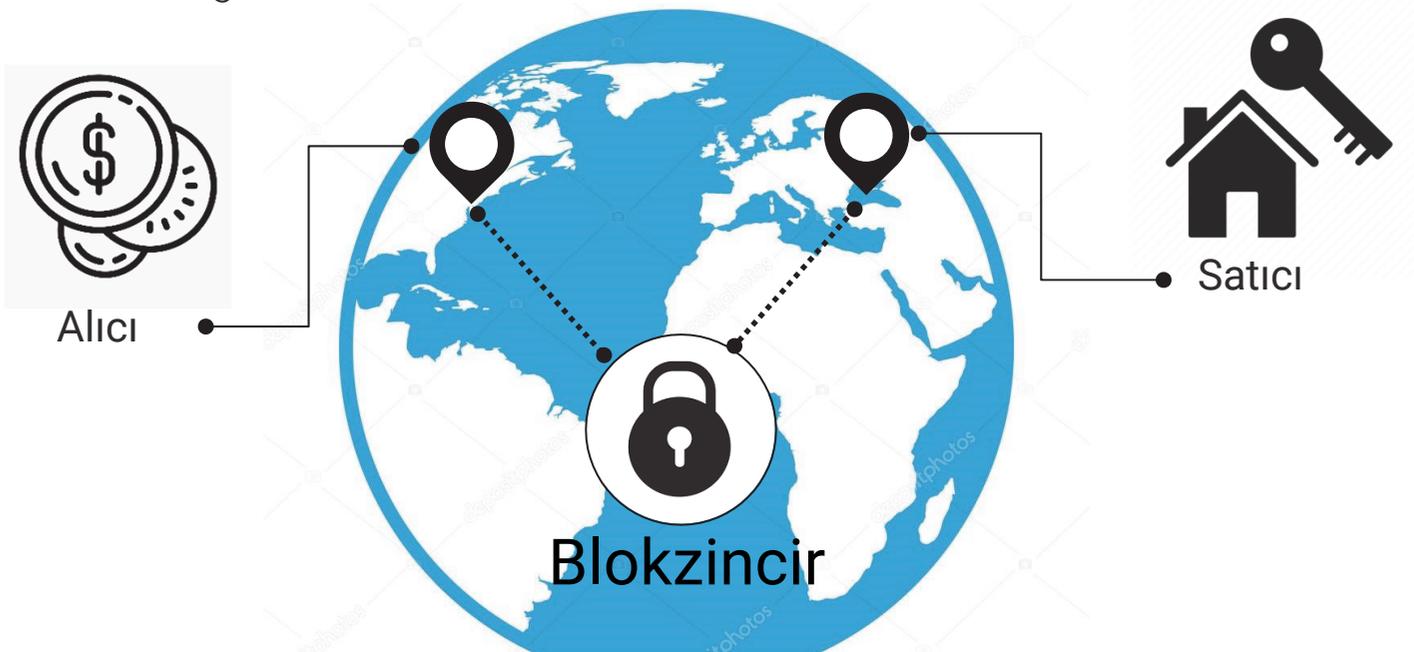


Blokszincir, herkese açık olan merkezsiz kayıt sistemidir. Bu teknik ilk olarak 1991 yılında bir grup araştırmacı tarafından yaratılmıştır. Burada amaç dijital belgelere (noter vs. gibi) zaman damgası vurmaya mümkün kılarak, işlemleri geriye çevirmek mümkün olmaksızın, güvenli veri akışının sağlanmasıdır. Blokszincir teknolojisinin ilk uygulaması, 2009 yılında Satoshi Nakamoto'nun kripto para birimi Bitcoin'i yaratması ile oldu.

Gayrimenkul Uygulamaları

Blokszincir tokenları gayrimenkul ya da gayrimenkule bağlı hakları temsil edebilir. Bir gayrimenkul için token oluşturulduğunda, bu gayrimenkule bağlı dijital bir kayıt da oluşturulmaktadır, örneğin; tapu kayıtları, mülkiyet geçmişi, ipotekleri, emlak vergileri ve ilgili diğer bütün bilgileri içerir.

Akıllı sözleşmeler kullanılarak tüm işlemler (satış, kiralama, finansman ve yönetim) otomatik hale getirilebilir ve ödemeler anında gönderilip alınabilir. Akıllı bir sözleşme, sözleşmelerin gerçek zamanlı olarak yazılmasını, doğrulanmasını ve denetlenmesini mümkün kılabilir. Küresel ölçekte, aracılar ihtiyacı duyulmadan yapılabilir. Böylece anlaşmaya dahil olan ana taraflar arasındaki değer korunur.



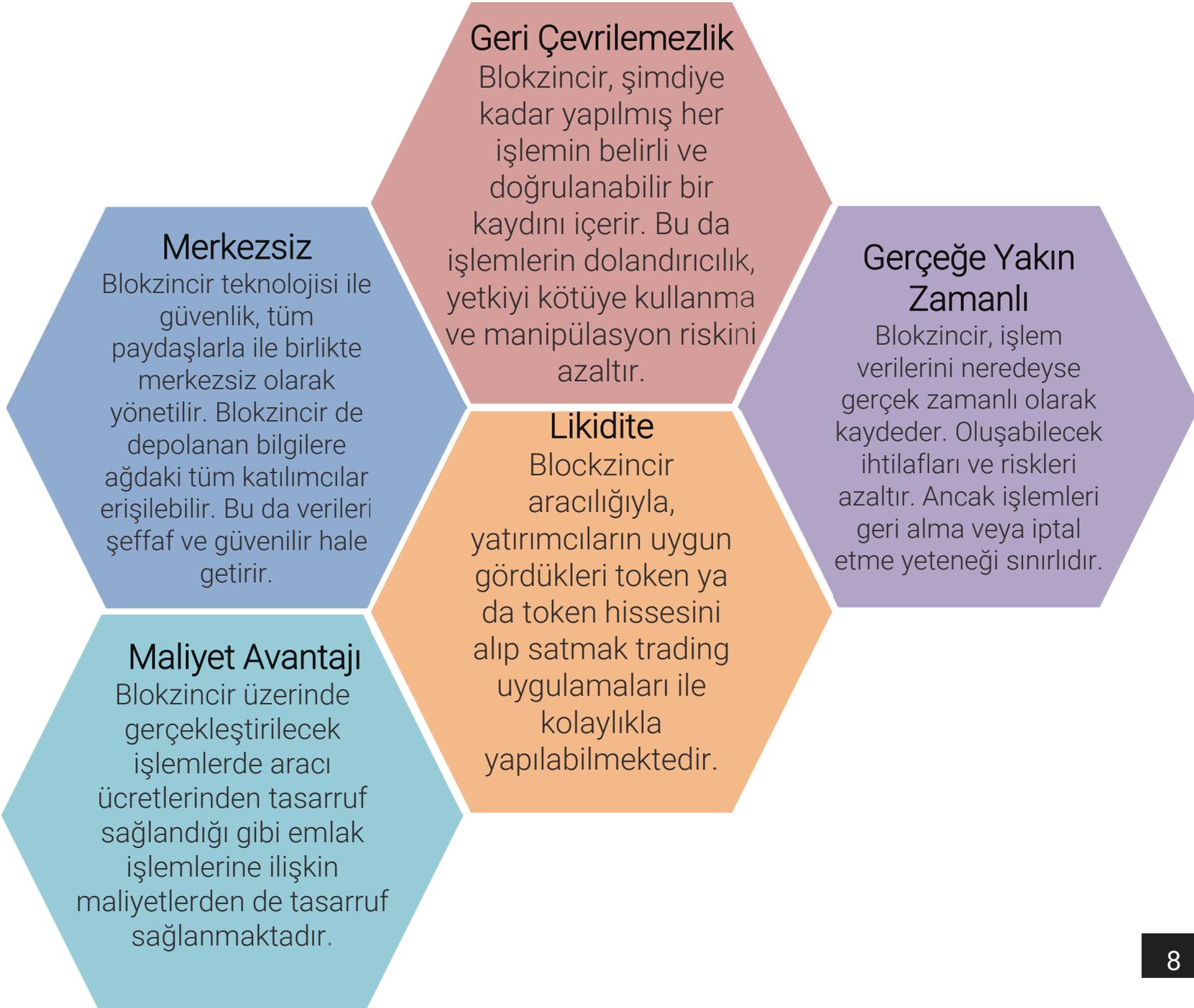
Blokzincir ve Gayrimenkul

Blokzincir Teknolojisi Gayrimenkulü Nasıl Değiştiriyor?

Gayrimenkul yatırımının geleceği, yatırımcıların kısmi varlık parçalarını satın almalarına ve satmalarına izin veren token teknolojisinde yatmaktadır.

Merkezi olmayan (decentralized) ve değiştirilemez işlem defterleri (ledger) ile gayrimenkuller tokenlara dönüştürülebilecektir. Bu yeni pazar alanında daha fazla sayıda yatırımcı ile likidite, mülkiyet ve diğer riskler daha etkin bir biçimde yönetilebilecektir.

Blokzincir teknolojisinin faydaları:



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 kiralanmış 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 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