



# Gayrimenkul Haberleri

2020 3.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

# İçindekiler

Ekonominik Gelişmeler	3
İstanbul Ofis Pazarı	5
Türkiye Perakende Pazarı	6
15 Dakikalık Şehir	7
Tanımlar	11

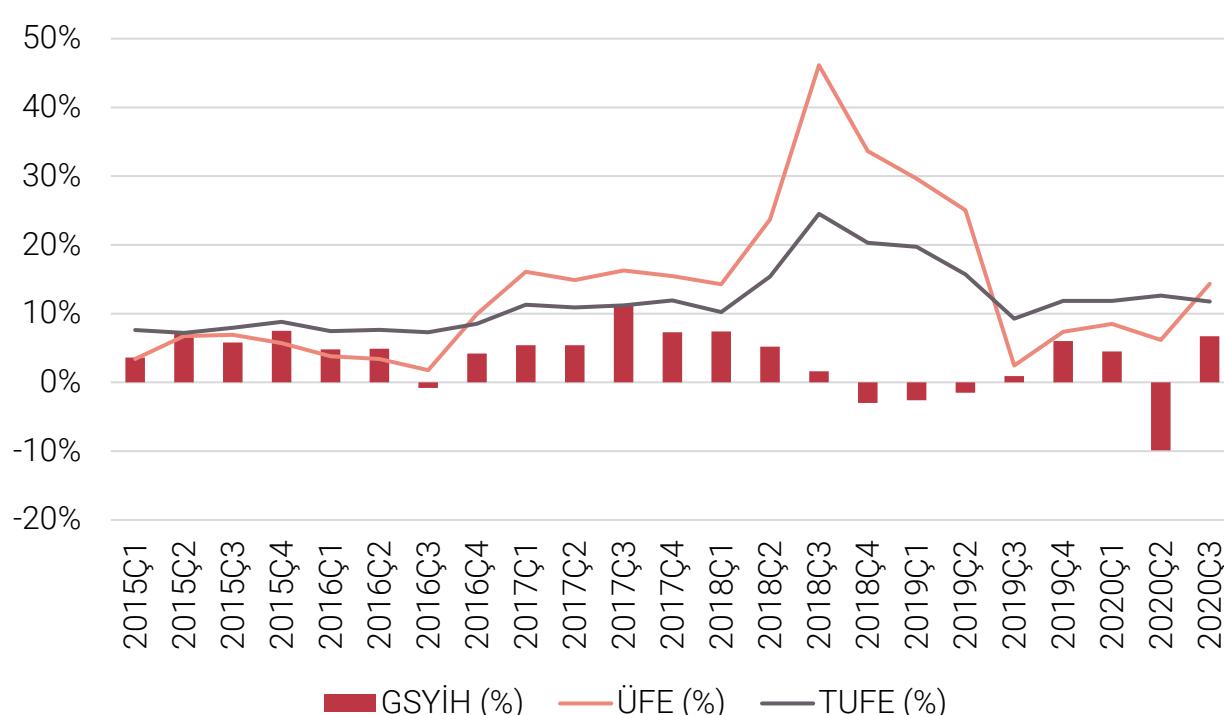
# Ekonominik Gelişmeler

## GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2020 üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %6,7 büydü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi faaliyetleri %8,0, inşaat faaliyetleri %6,4 ve tarım faaliyetleri %6,2 arttı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyümeye

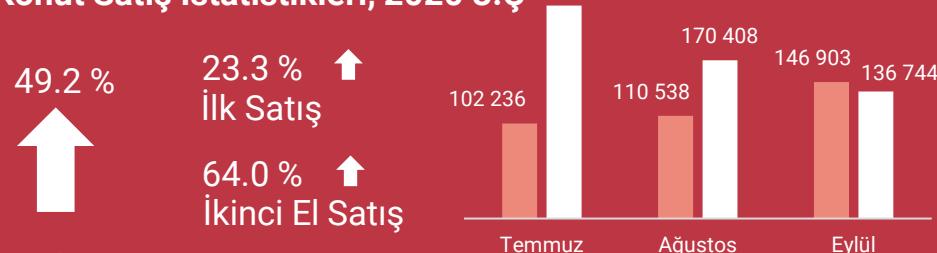


Kaynak: TUIK

## Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Eylül 2020

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,19%	-0,75%	3,64%
Yıllık Değişim	16,05%	14,58%	16,75%

## Konut Satış İstatistikleri, 2020 3.Ç



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

# Ekonomik Gelişmeler

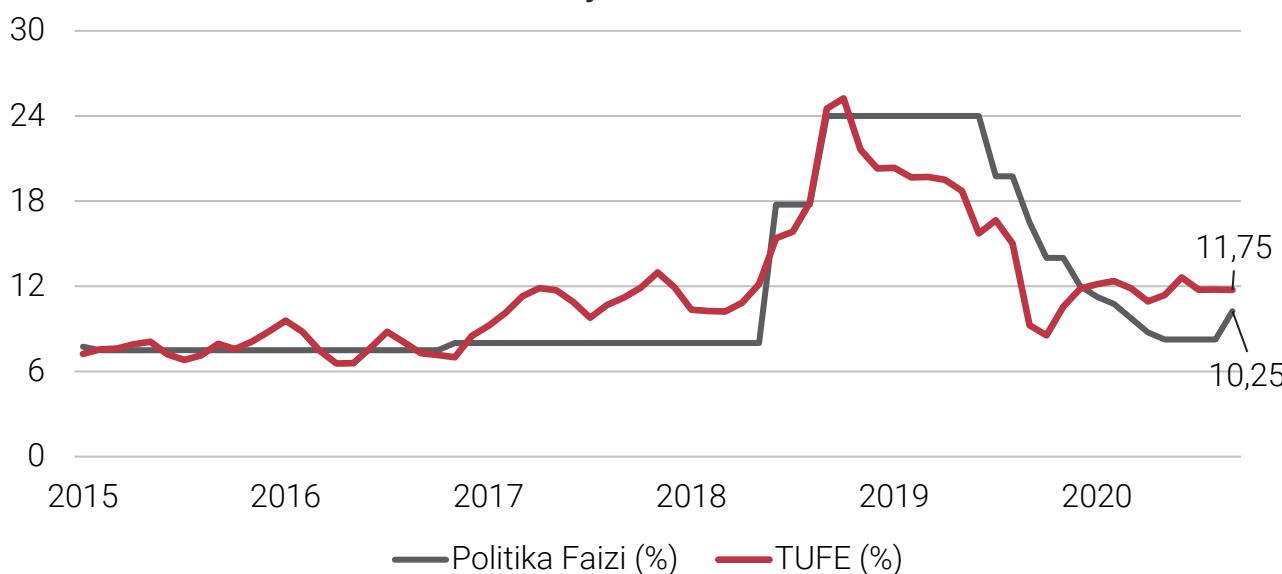
## Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2020 Eylül ayında bir önceki aya göre %0,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %11.75 arttı. TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar aylık bazda ev eşyaları, yıllık bazda ise çeşitli mal ve hizmetler gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %3,02 ile ev eşyaları grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,17 ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda kaydedildi.

## Politika Faizi

TCMB Eylül 2020 Para Politikası Kurulu toplantısında 200 baz puan artırarak politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %10,25'e çıkarılmasına karar verdi. Kurul, enflasyondaki düşüş sürecinin devamlılığının, ülke risk priminin gerilemesi, uzun vadeli faizlerin aşağı gelmesi ve ekonomideki toparlanmanın güç kazanması açısından büyük önem taşıdığını değerlendirmektedir.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

# İstanbul Ofis Pazarı

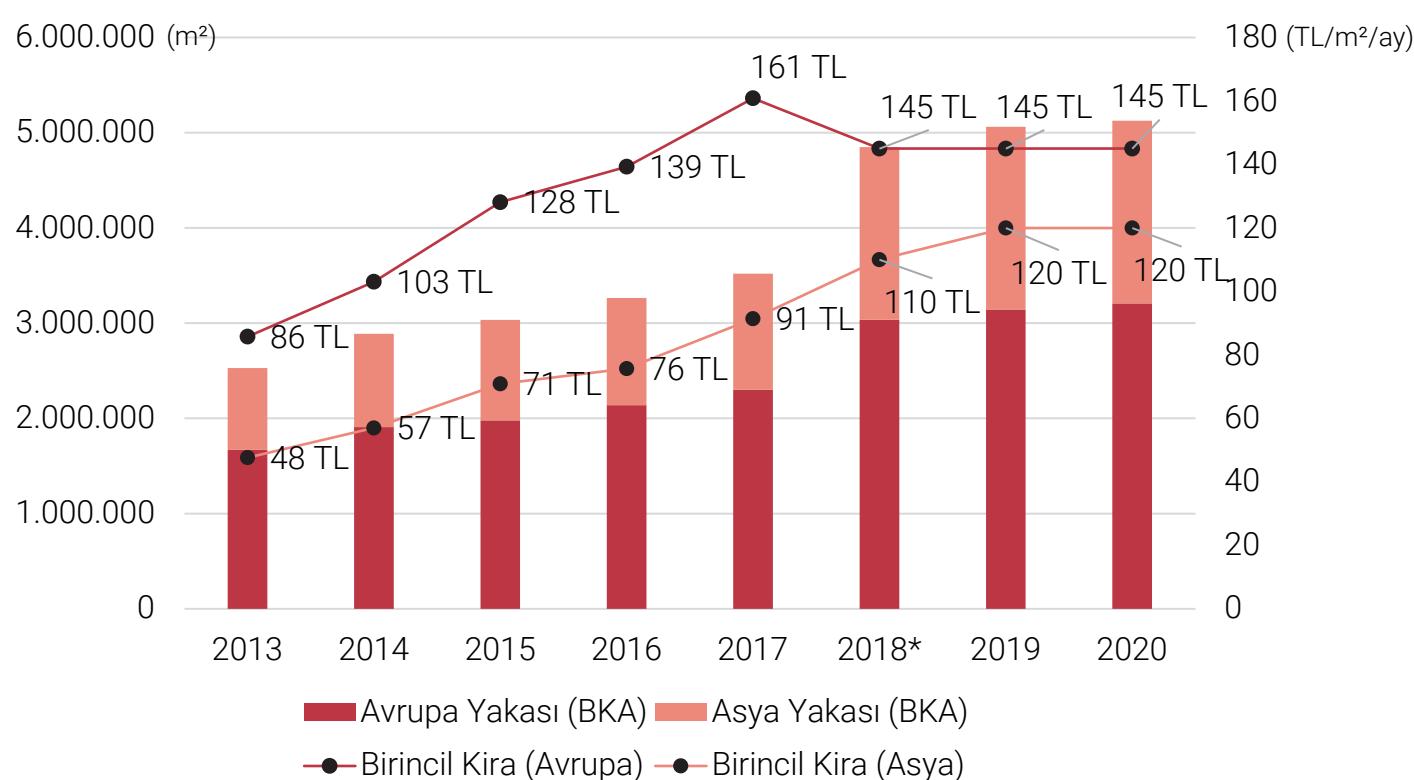
## Arz ve Talep

2020 üçüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.12 milyon m<sup>2</sup> olarak değişmedi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %43'ünü oluşturan 33.033 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %45'i Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %29'u Kozyatağı, %18'i Maslak ve %4'ü 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 %25,0'den %24,2'ye ve Asya Yakası'nda %29,1'den %28,5'e gerileyerek, toplam boşluk oranı %25,7 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %30,4, Ümraniye'de %29,2, Kozyatağı'nda %27,9, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %23,8 ve Levent-Etiler'de %16,1 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 145 TL/ m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleşmiştir.

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



(\*): Kağıthane, Kavacık ve Maltepe-Kartal alt ofis bölgeleri stoğa eklenmiştir.

# Türkiye Perakende Pazarı

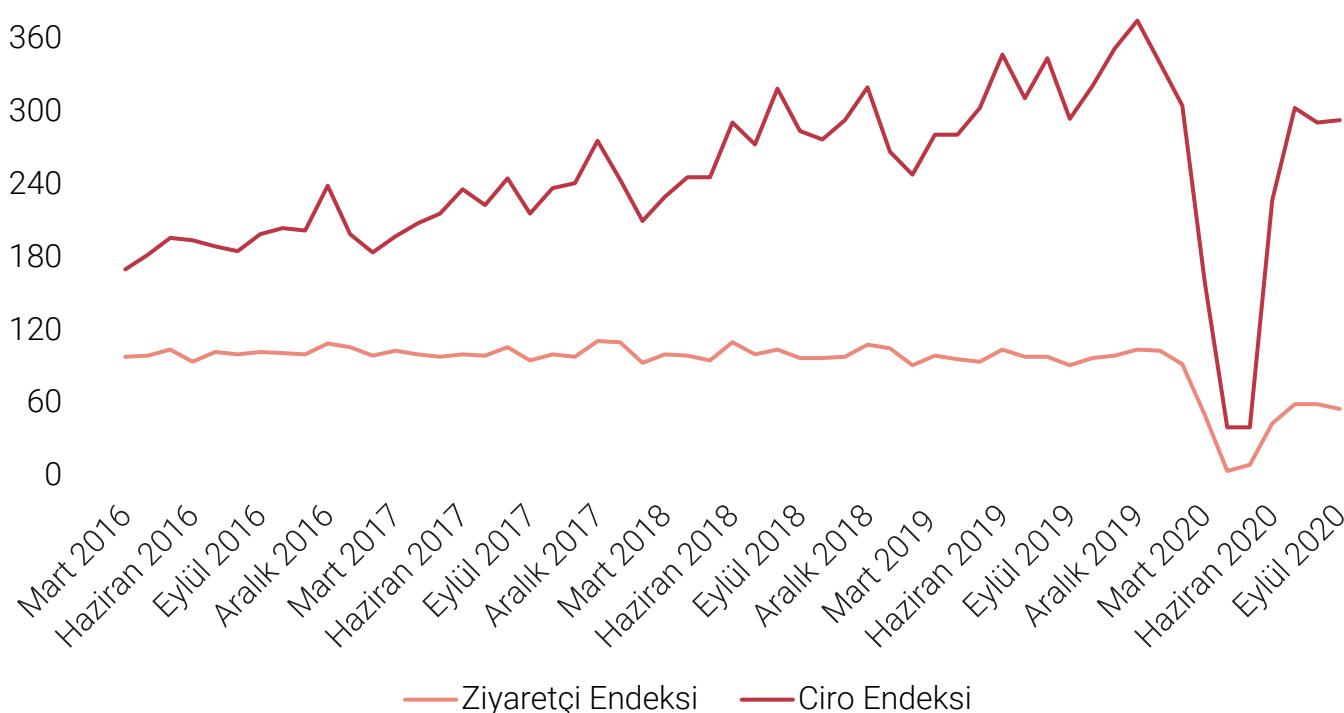
## Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmıştan, 2020 Eylül ayında perakende ciro endeksi, 2019 Eylül ayına göre %0,3 azalarak 293 puana düştü. Eylül 2020'da ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %39,6 düştü. Eylül 2020'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.387 TL, Anadolu'da 936 TL ve Türkiye genelinde ise 1.116 TL olarak gerçekleşmiştir.

## Arz

2020 üçüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı artarak 12,91 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 157,44 m<sup>2</sup>/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. İstanbul 326,79 m<sup>2</sup>/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken onu 301,02 m<sup>2</sup>/1000 kişi ile Ankara ve 281,16 m<sup>2</sup>/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 6. Alışveriş Merkezleri Ziyaretçi Endeksi



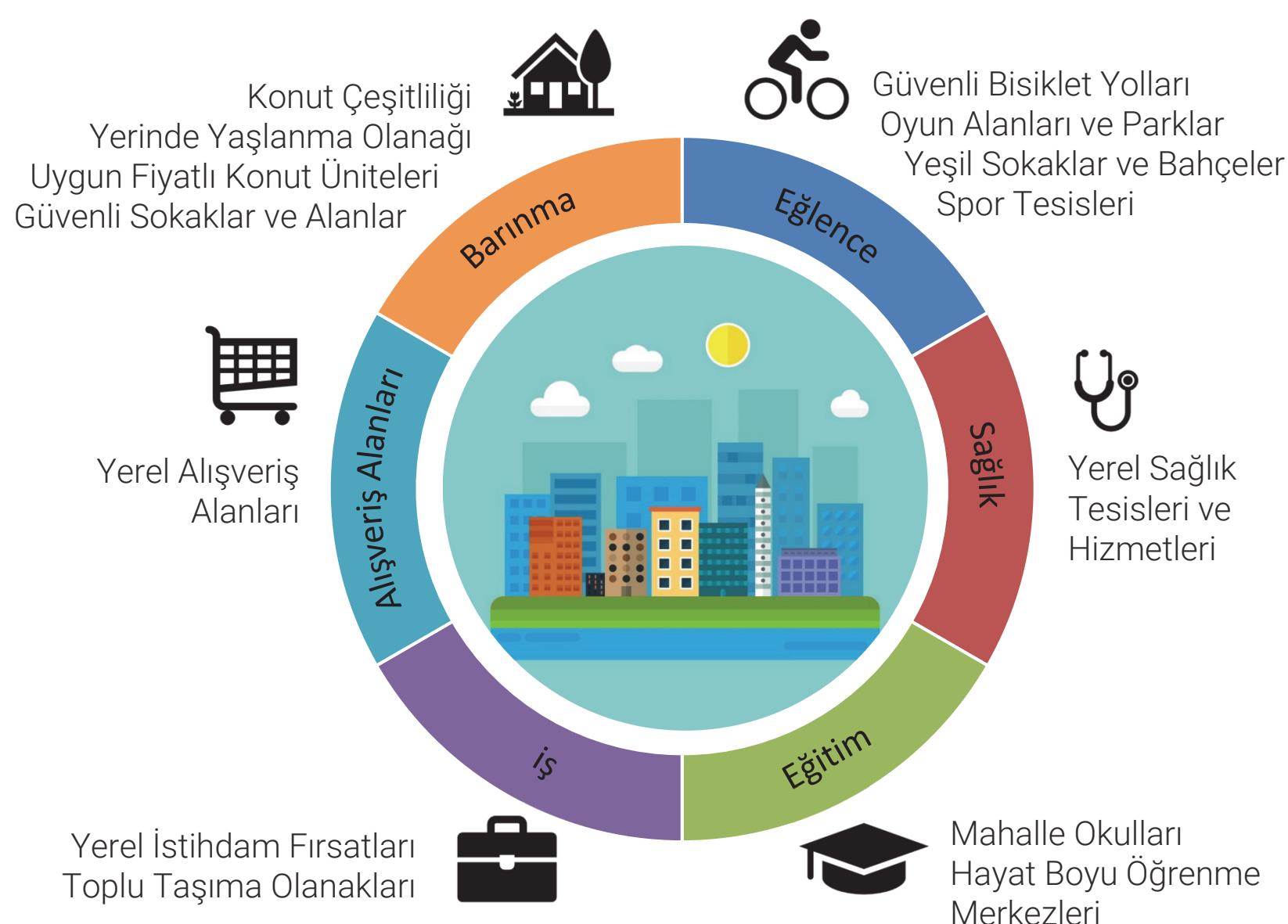
Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

# 15 Dakikalık Şehir

## 15 Dakikalık Şehir Nedir?

15 dakikalık şehir fikri, şehirde yaşayanların yaşam koşullarını ve çevreyi iyileştirmek için şehrin nasıl yeniden düzenlenebileceğine dair bir öneridir. Sorbonne Üniversitesi Profesörü Carlos Moreno tarafından geliştirilen 15 dakikalık şehir konseptine göre, şehir sakinleri işlerine, perakende, eğlence, sağlık ve eğitim alanlarına, evlerinden 15 dakika içerisinde yürüyerek, bisikletle veya toplu taşıma ile ulaşabilecekleri bir mahalleler kentinin kurulmasıdır.

15 dakikalık şehir fikri, modern şehircilik teorisinin tersi yönünde ilerliyor. Hayatı insanlık dışı büyülüüğe bölmek yerine insan ölçüğünde yeniden planlamayı hedefliyor. Kent sakinlerinin iş, barınma, yemek, sağlık, eğitim, kültür ve eğlence fonksiyonlarına 15 dakika içerisinde erişim sağlayarak kent deneyiminin özünü yaşayabilmesi amaçlanıyor.



# 15 Dakikalık Şehir

## 15 Dakikalık Şehir Fikri Uygulanabilir Mi?

15 dakikalık şehir fikrini benimseyen ilk şehir Paris'tir. Paris Belediye Başkanı Anne Hidalgo, mevcut trafiği azaltıp bisiklet yollarını arttıracak, yerel marketleri canlandıracak, daha çok yeşil alana sahip, kentsel hizmetlerin 15 dakikada erişilebildiği alt merkezler kurmayı hedefliyor. Ayrıca depo / fabrika alanlarını spor merkezi olarak ya da okul binalarını akşamları etkinlik alanı olarak kullanarak mevcut yapı stokunu çok amaçlı olarak yeniden planlıyor.

Hidalgo, Seine Nehri kıyısındaki caddenin bir kısmını trafiğe kapattı. Eskiden trafik yoğunluğunun yüksek olduğu bu cadde, şimdilerde bisikletlilerin güvenle seyahat ettiği, çocuk ve turistlerin keyifle skuter kullandığı önemli bir rekreatif alanıdır.



*Seine Nehri Boyunca Değişim*

Hidalgo, cadde üzerindeki park alanlarının % 72'sini 2024 yılına kadar kaldırımı planlıyor. Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur) tarafından yapılan bir araştırmaya göre, Paris'te 83.500 cadde üzerinde park yeri mevcut. Hidalgo bunlardan 60.000 tanesini kaldırımı hedefliyor.

# 15 Dakikalık Şehir

## Diğer Örnekler

Özellikle iklim değişikliğine karşı mücadele eden, C40 şehir koalisyonu yeni koronavirüs (COVID-19) salgını sonrası ekonomik toparlanma için 15 dakikalık şehir fikrini önemsiyor. 15 veya 20 dakikalık şehir konseptini benimseyen diğer şehirler;



Daha fazla bilgi için <https://www.youtube.com/watch?v=McGyONofhi4&t=44s> linkindeki videoyu izleyebilirsiniz.

# 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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 2021

# 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](mailto:ozkhan@pamirsoyuer.com.tr)

### Yatırım

Firuz Soyuer

Yönetici Ortak

+90 (212) 231 55 30 ext.117

[fs@pamirsoyuer.com.tr](mailto: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](http://pamirsoyuer.com.tr)

**pamir&soyuer**

REAL ESTATE