



Gayrimenkul Haberleri

2021 1.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

Ekonomik Gelişmeler	3
İstanbul Ofis Pazarı	5
Türkiye Perakende Pazarı	6
Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (ÇSY)	7
Tanımlar	10

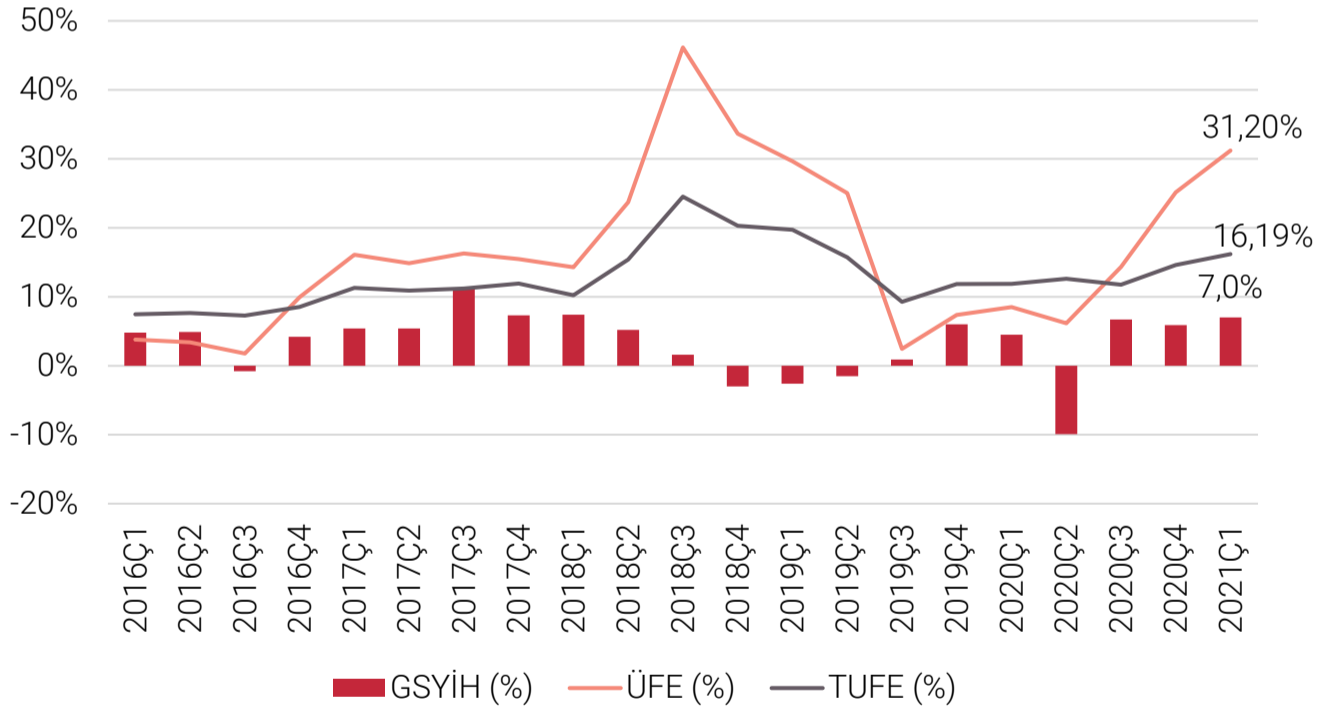
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2021 birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %7,0 büyüdü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 18,1, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 14,4, sanayi yüzde 11,7, tarım yüzde 7,5, hizmetler yüzde 5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 3,7, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 2,9, inşaat yüzde 2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 2,4 arttı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme

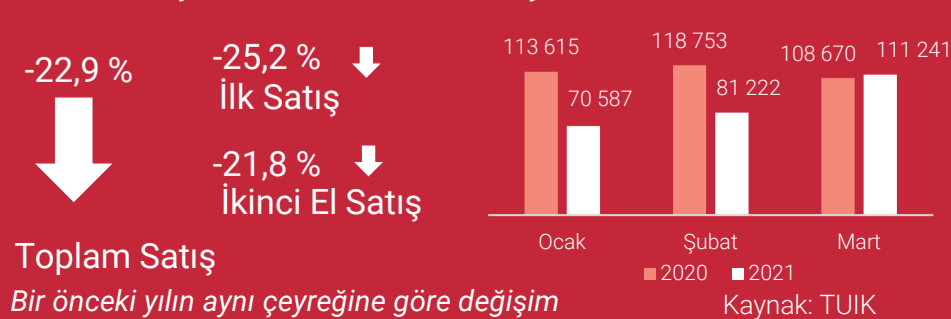


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Mart 2021

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	3,18%	0,24%	4,60%
Yıllık Değişim	31,67%	20,63%	37,42%

Konut Satış İstatistikleri, 2021 1.Ç



Ekonomik Gelişmeler

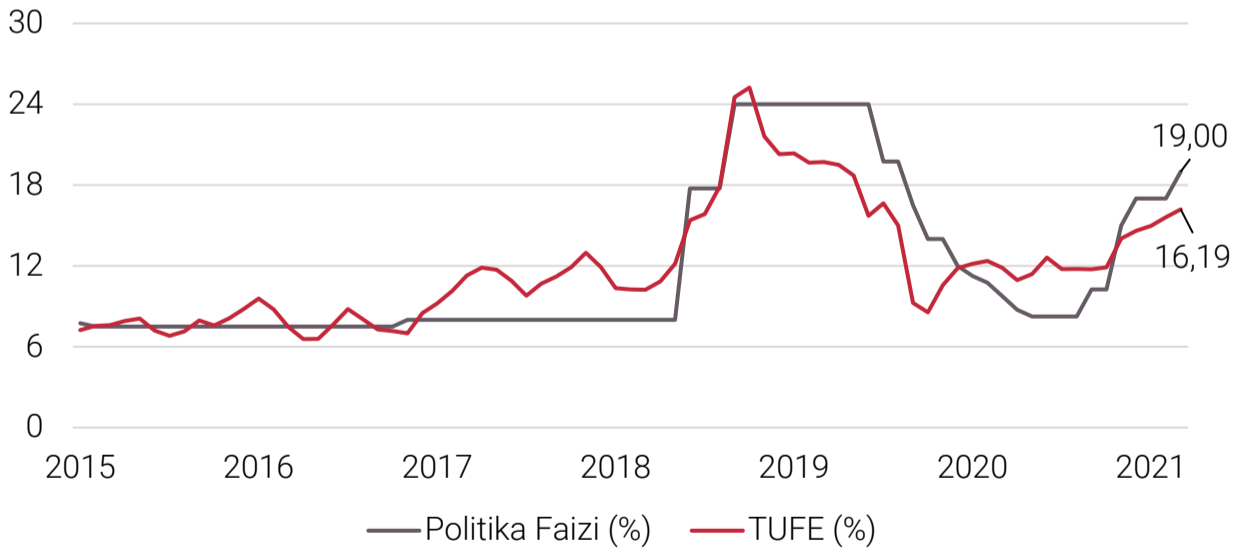
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2021 Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 arttı. TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar aylık bazda sağlık, yıllık bazda ise ulaştırma gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %3,70 ile sağlık grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %24,85 ile ulaştırma grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB Mart 2021 Para Politikası Kurulu toplantısında 200 baz puan artırarak politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %19,00'a çıkarılmasına karar verdi. Kurul, önümüzdeki dönemde parasal duruşun sıkılığını, 2021 yılsonu tahmin hedefi dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar sürdürülecektir.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

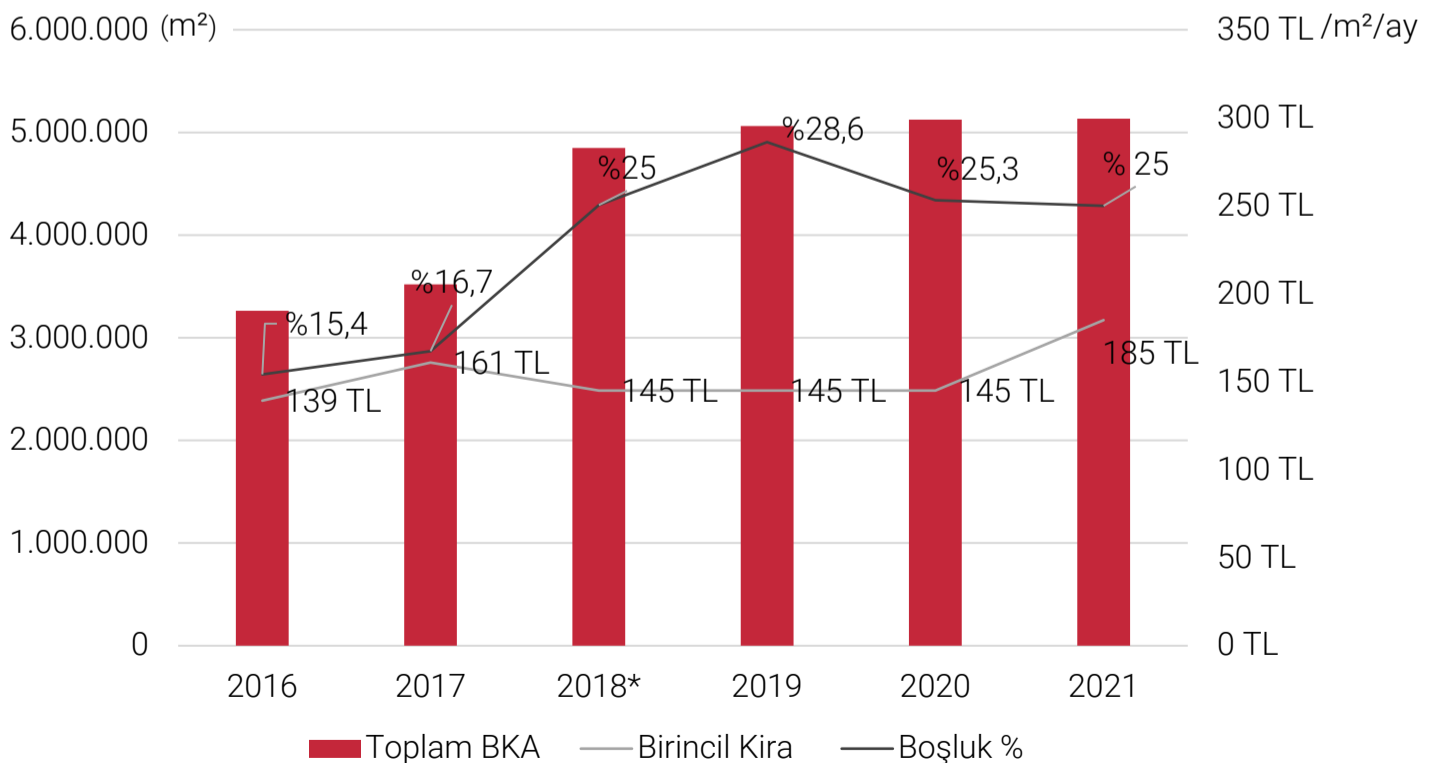
Arz ve Talep

2021 birinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.13 milyon m² ulaştı. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %67'sini oluşturan 23.342 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %36'sı Levent-Etiler, %30'u Maslak ve %16'sı Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgelerinde kaydedildi.

Kiralar ve Boşluk Oranları

İstanbul A sınıfı ofis pazarında, ortalama kira rakamları bir önceki çeyreğe kıyasla artış gösterdi. İstanbul ana ofis bölgelerinde boşluk oranı, Avrupa Yakası'nda %24,0'den %23,7'e ve Asya Yakası'nda %27,8'den %27,6'a gerileyerek, toplam boşluk oranı %25.0 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %29,7, Ümraniye'de %29,2, Kozyatağı'nda %26,3, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %23,8 ve Levent-Etiler'de %15,3 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 145 TL/ m²/ay'dan 185 TL/ m²/ay'a yükseldi.

Grafik 3. İstanbul A Sınıfı Ofis Stoğu ve Birincil Kira Değeri



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

Türkiye Perakende Pazarı

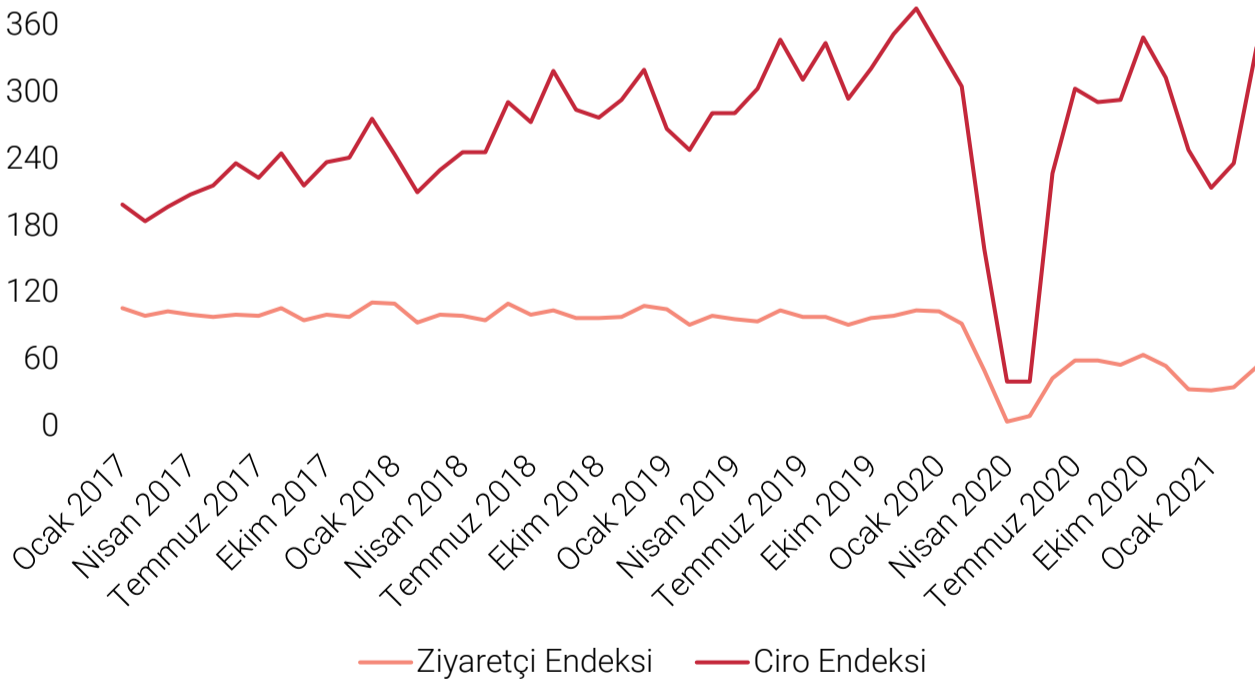
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2021 Mart ayında perakende ciro endeksi, 2020 Mart ayına göre %113,8 artarak 340 puana yükseldi. Mart 2021'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %6,0 yükseldi. Mart 2021'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.599 TL, Anadolu'da 1.095 TL ve Türkiye genelinde ise 1.297 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2021 birinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı artarak 13,02 milyon m²'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 158,88 m²/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. İstanbul 321,02 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken onu 293,81 m²/1000 kişi ile Ankara ve 278,49 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 4. Alışveriş Merkezleri Ziyaretçi Endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Çevresel, Sosyal ve Yönetişim

Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (ÇSY) Nedir ?

ÇSY, şirketlerin sürdürülebilirlik konusundaki faaliyetlerinin Çevresel, Sosyal ve Yönetişim başlıkları ile değerlendirilmesidir. Kurumsal düzeyde ÇSY, esas olarak şirketlerin çevresel ve sosyal konuları iş yapma biçimlerine, iş modellerine ve stratejilerine entegre etme girişimlerini yansıtır.

ÇSY fikrinin doğuşu eski Birleşmiş Milletler Genel Sekreteri Kofi Annan'ın 2004 tarihli mektubuna dayanmaktadır. Dünyanın önde gelen finans kurumlarının 55 CEO'suna mektup yazarak, onları yatırımcılar ile önemli çevresel, sosyal ve yönetişim sorunları arasındaki uçurumu kapatacak bir girişime katılmaya davet eder. Bugünün sorumlu yatırım ilkeleri olarak bilinen ÇSY'nin temel ilkeleri o günlerde oluşturulmuştur.

Grafik 5. Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Konuları



Çevre Konuları

- İklim Değişikliği ve Karbon Emisyonları
- Hava ve su kirliliği
- Biyoçeşitlilik
- Ormansızlaşma
- Enerji verimliliği
- Atık Yönetimi
- Su kıtlığı



Sosyal Konular

- Çalışma standartları
- Veri koruma ve gizlilik
- Cinsiyet ve çeşitlilik
- Çalışan bağlılığı
- Toplum ilişkileri
- İnsan hakları
- Müşteri memnuniyeti



Yönetişim Konuları

- Kurul kompozisyonu
- Denetim komitesi yapısı
- Rüşvet ve yolsuzluk
- Yönetici tazminatı
- Lobicilik
- Siyasi katkılar
- Muhbir programları

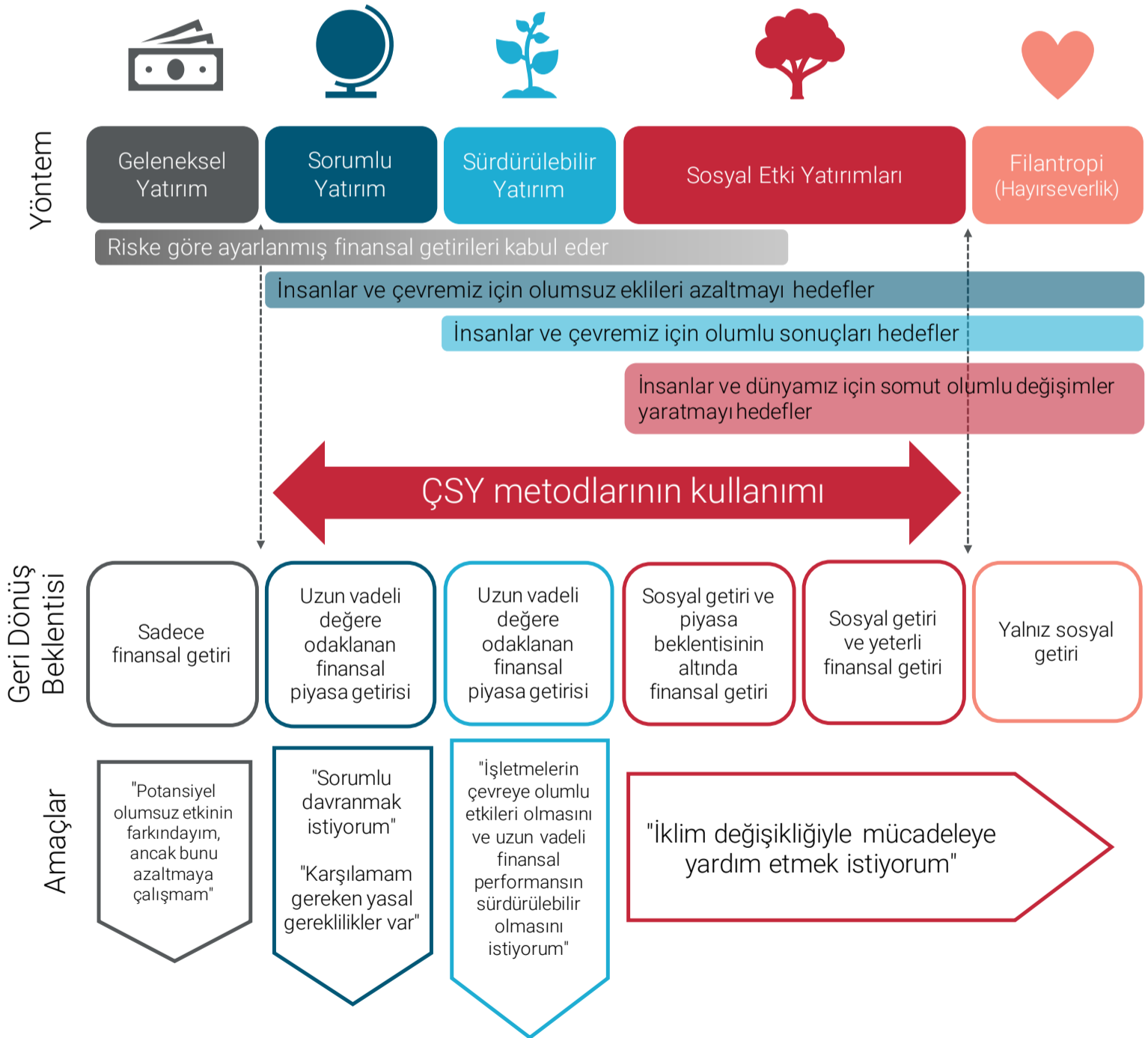
Kaynak: CFA

Çevresel, Sosyal ve Yönetişim

ÇSY Yatırım Spektrumu

ÇSY yatırımları, geleneksel finansal yatırımlar ile tamamen sosyal fayda getirilerine dayalı Filantropi yatırımları arasında kalan geniş yelpazeyi temsil eder.

Grafik 6. Sosyal ve Finansal Yatırım Spektrumu

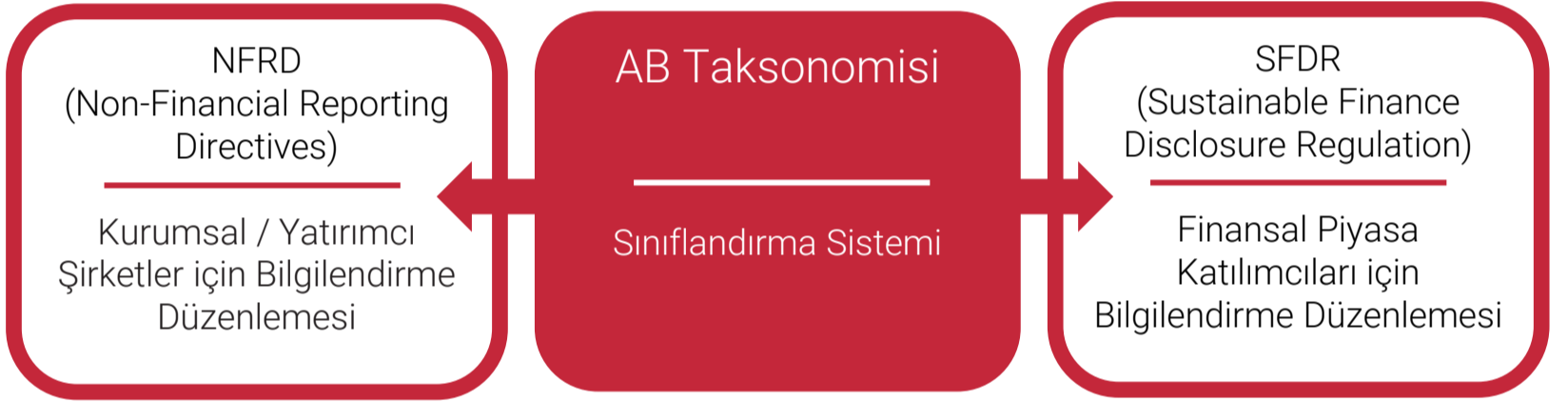


Kaynak: ULI Zooming in on the S in ESG report & ESG Investing @ OECD 2020

Çevresel, Sosyal ve Yönetişim

AB Eylem Planı Kapsamında AB Düzenlemeleri

Avrupa Birliği (AB) ÇSY uygulamasının öncüsüdür. Sürdürülebilir finansa ilişkin AB Eylem Planı kapsamında üç yasal araç vardır. Bunlar SFDR, NFRD ve AB Taksonomisi'dir. ABD ve Dünya'nın geri kalanı aynı regülasyon ve şeffaflık düzeyine sahip değildir.



NFRD

- NFRD, şirketler tarafından finansal olmayan bilgilerin açıklanmasını düzenleyen yasal çerçevedir.
- 2014'te kabul edilen uygulama, şirketlerin 2018'den itibaren ÇSY bilgilerini raporlaması gerektiğini belirtiyor.
- NFRD oldukça esnek bir düzenleme olup, temelde büyük şirketleri hedeflemektedir.

AB Taksonomisi

- 12 Temmuz 2020'de yürürlüğe giren AB Taksonomi yönetmeliği, çevresel açıdan sürdürülebilir faaliyetler için ortak bir sınıflandırma sistemini sunmaktadır.
- Temel olarak, Taksonomi şu soruyu yanıtlamaya çalışır: **Hangi faaliyetler çevresel olarak sürdürülebilir bir faaliyet olarak kabul edilebilir?**
- Taksonomi, **altı hedef faaliyeti** tanımlar. En az ikisini, diğer hedeflerin herhangi birine zarar vermeden katkıda bulunuyorsa, bir ekonomik faaliyeti sürdürülebilir olarak tanımlar.

SFDR

- SFDR, finansal piyasa katılımcılarına ve finansal danışmanlara, sürdürülebilirlik riskleri raporlama yapmaları için kurallar getiren AB düzenlemesidir.
- SFDR, şirket ve ürün düzeyinde rapor zorluluğu getirmiştir. Şirket düzeyinde finansal firmaların, söz konusu risklerle nasıl başa çıktığı, ürün düzeyinde ise finansal ürünlerinin bu tür risklerden nasıl etkilendiğine dair açıklama zorunluluğu getirmiştir.
- SFDR, 10 Mart 2021'de yürürlüğe girmiştir.

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 kiralanen ofis alanlarını temsil eder.

Yeni arz: Tamamlanarak 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:

Kentçi 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 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 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 [buradan](#) ulaşabilirsiniz

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