

Gayrimenkul Haberleri

2021 2.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

Ekonomik Gelişmeler	3
İstanbul Ofis Pazarı	5
Türkiye Perakende Pazarı	6
İklim Değişikliği ve Gayrimenkul	7
Tanımlar	10

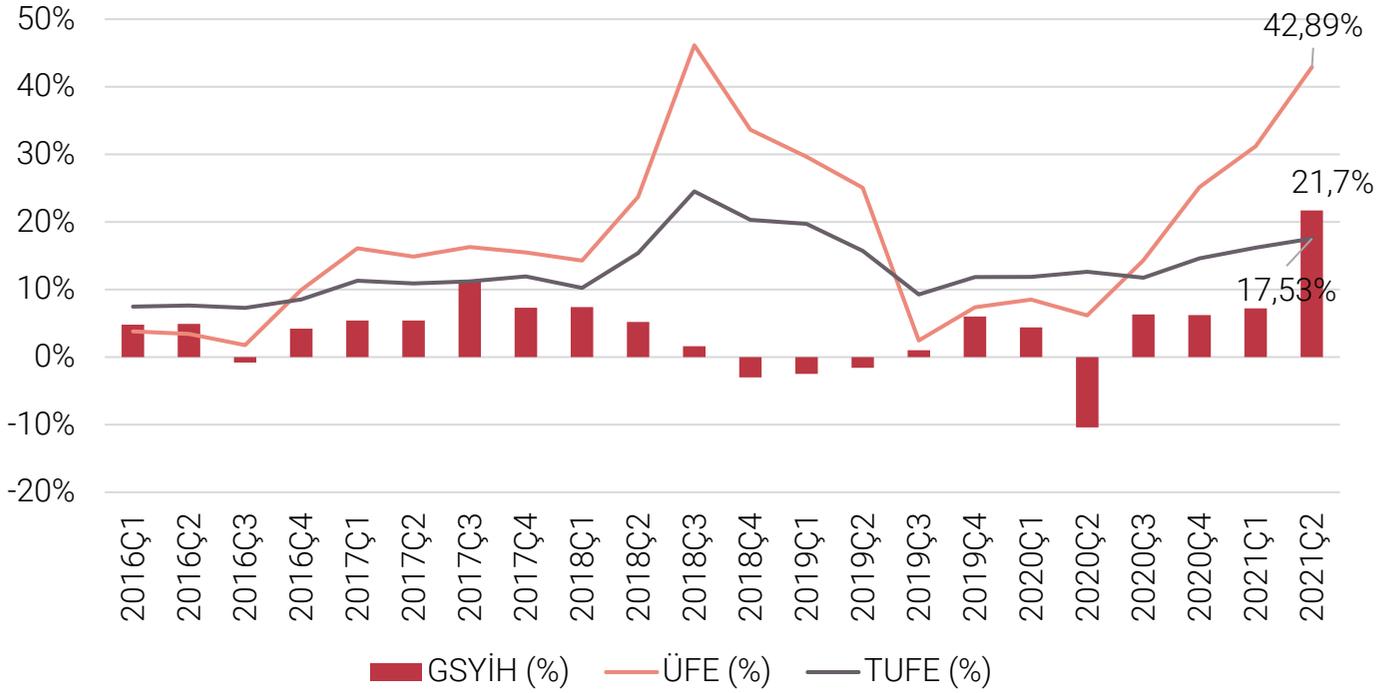
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2021 ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 büyüdü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme

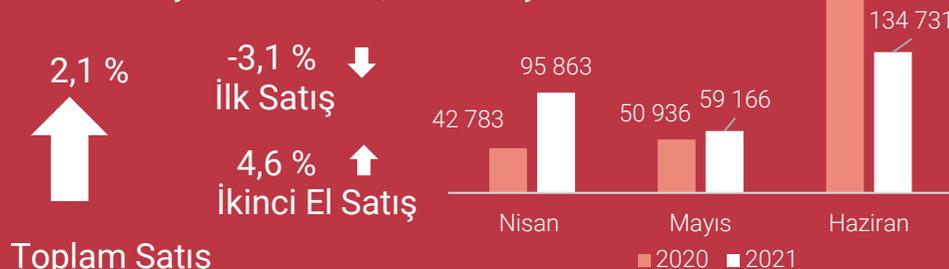


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Haziran 2021

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,85%	0,29%	4,15%
Yıllık Değişim	42,49%	20,08%	53,90%

Konut Satış İstatistikleri, 2021 2.Ç



Toplam Satış

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

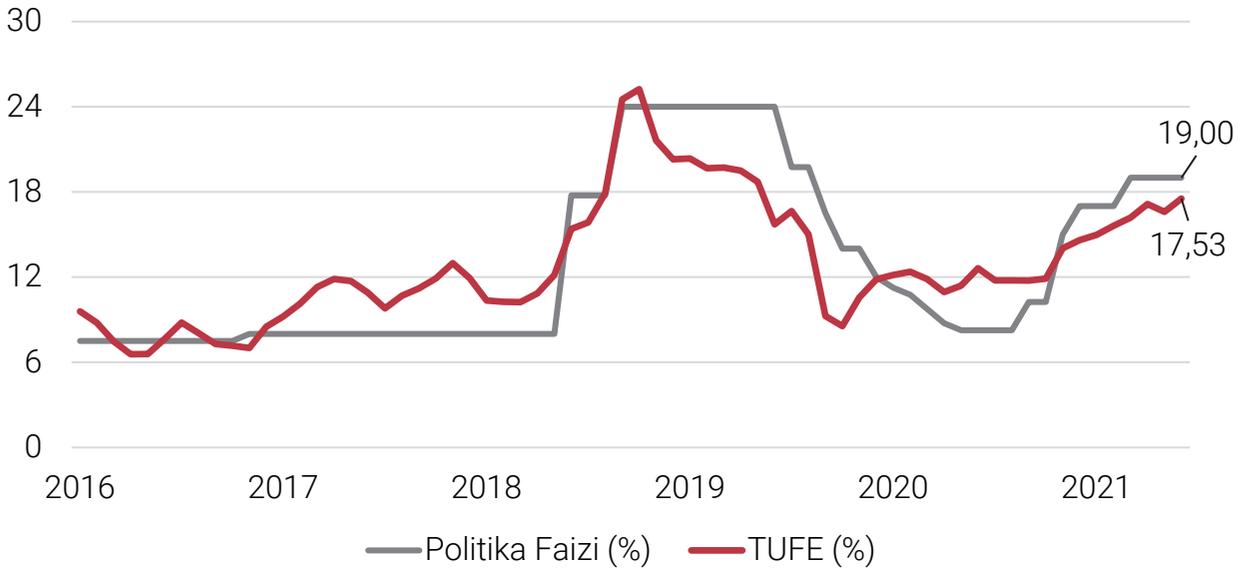
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2021 Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 arttı. TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar aylık bazda ev eşyası, 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 Haziran 2021 Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizi olan, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının %19,00 düzeyinde sabit tutulmasına karar verdi. Para Politikası Kurulu'nun enflasyondaki iyileşme sağlanana kadar sıkı para politikasına devam etmesi bekleniyor.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

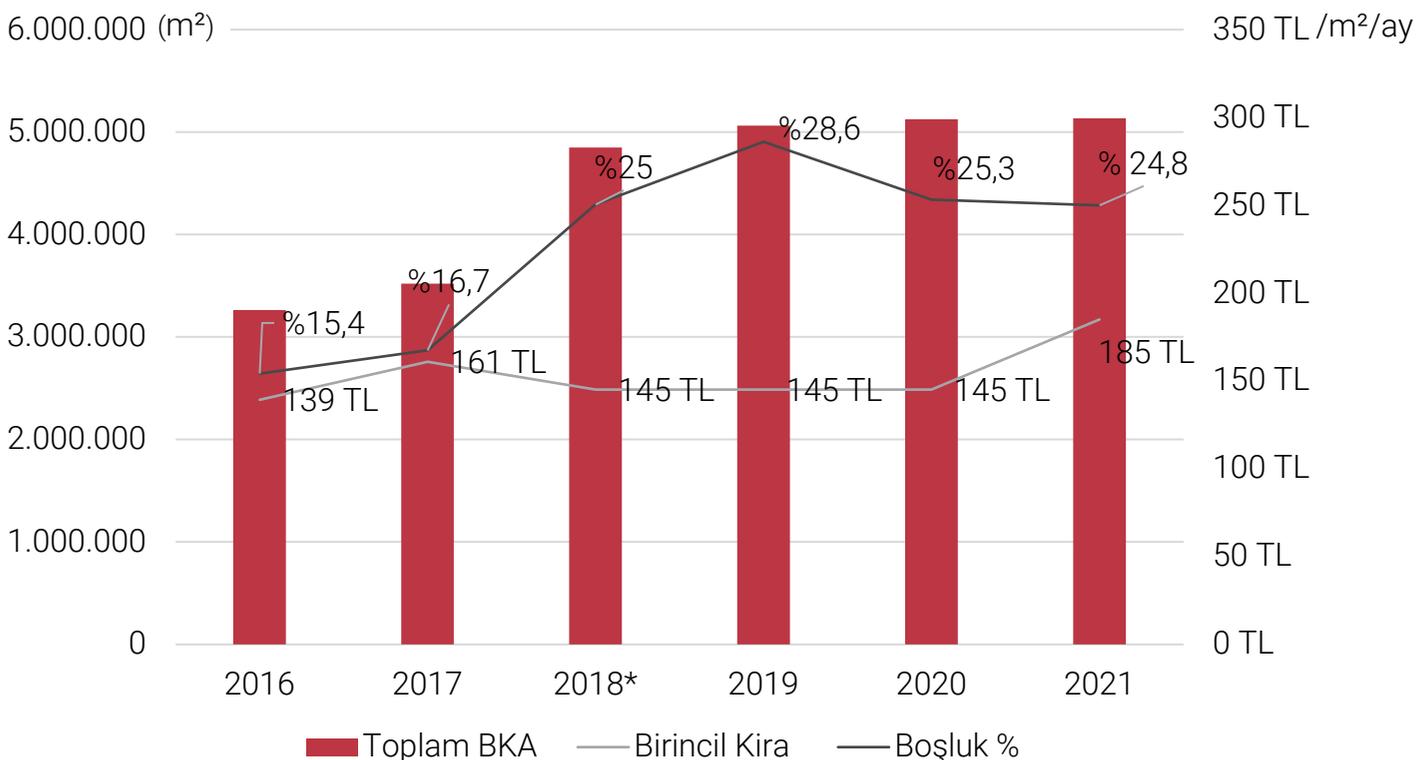
Arz ve Talep

2021 ikinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.13 milyon m² olarak sabit kaldı. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %78' ini oluşturan 28.430 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %40'ı Kozyatağı ve %6'sı 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 %23,7'den %23,6'ya ve Asya Yakası'nda %27,6'den %27,0'a gerileyerek, toplam boşluk oranı %24,8 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %29,7, Ümraniye'de %29,2, Kozyatağı'nda %25,2, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %23,8 ve Levent-Etiler'de %15,0 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 185 TL/ m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

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



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

Türkiye Perakende Pazarı

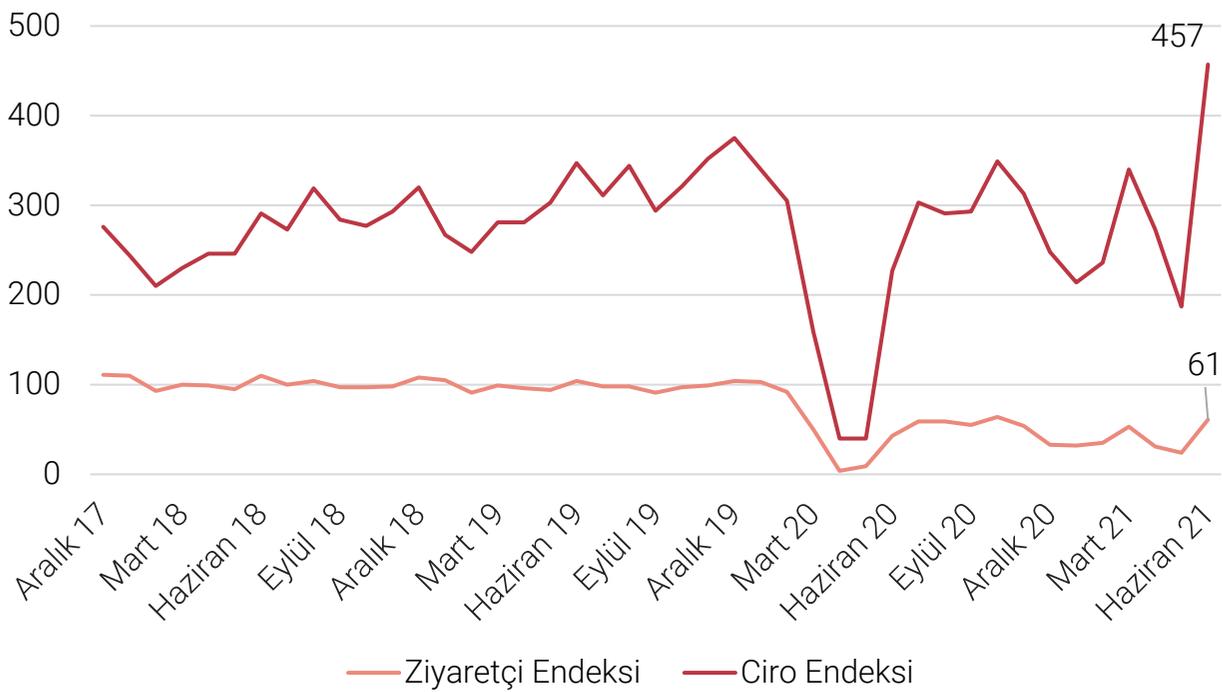
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2021 Haziran ayında perakende ciro endeksi, 2020 Haziran ayına göre %101,3 artarak 457 puana yükseldi. Haziran 2021'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %42 yükseldi. Haziran 2021'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 2.187 TL, Anadolu'da 1.444 TL ve Türkiye genelinde ise 1.741 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2021 ikinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı değişmeyerek 13,39 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 160,10 m²/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. İstanbul 337,03 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken, onu 305,89 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

İklim Değişikliği ve Gayrimenkul

İklim Değişikliği

İklim değişikliği, insanlığın geleceğindeki en büyük tehdittir. Son on yıllık dönemde, 2011 ve 2020 yılları arasında gerçekleşen sıcaklık değerleri insanlık tarihinin en sıcak dönemidir. Sanayi devriminden bu yana dünyamızın ortalama sıcaklığı yaklaşık 1.2 °C yükselmiştir.

2050 yılında dünya nüfusu yaklaşık 9 milyondan fazla olacak ve nüfusunun üçte ikisi kentsel alanlarda yaşayacak. Halihazırda Dünya üzerindeki 33 mega kentten 21'i alçak kıyı bölgelerindedir. Yaklaşık 700 milyon insanın deniz seviyesinden 10 metreden daha az olan kentsel alanlarda yaşadığı tahmin edilmektedir. Kentlerde yaşayan milyonlarca insan, iklim değişikliğinin etkilerine karşı son derece savunmasız durumdadır.

İklim değişikliğine karşı mücadele; iklim değişikliğini azaltma, adaptasyon ve dönüşüm olarak geniş bir şekilde kategorize edilebilir. İklim değişikliğine karşı dayanıklılık (resilience), olumsuz olaylara hazırlanma ve planlama, özümseme, iyileşme ve daha başarılı bir şekilde uyum sağlama yeteneğidir.

Grafik 5. Dayanıklılığa Üç Yönlü Bir Yaklaşım



Kaynak: Business Climate Resilience, WBCSD

İklim Değişikliği ve Gayrimenkul

İş Dünyası için Riskler

Artan kentsel göç ve kentlerin sürekli büyümesi göz önüne alındığında, kentsel kalkınma iklim değişikliği ile mücadelenin önündeki önemli zorluklardandır.

Dünyanın dört bir yanındaki kentlere yönelik en büyük tehditlerden biri, sıcaklığın yükselmesiyle Kuzey ve Güney kutuplarında eriyen buz tabakalarının neden olduğu deniz seviyesinin yükselmesidir.

İklim değişikliğinden kaynaklanan fiziksel riskler, ulaşım ağları ve havaalanları gibi kritik altyapı ve hizmetleri sekteye uğratabilir.

Fiziksel hasarların yanı sıra, mülklerin varlık değerleri düşebilir ve bu durum sadece bina sakinlerini değil, aynı zamanda uzun vadede yatırımcıların mali durumlarına da zarar verebilir.

Grafik 6. İş Dünyası için İklim Değişikliğine Bağlı Riskler

Fiziksel Riskler Afetler ve uzun vadeli etkileri		Geçiş Riskleri Düşük karbonlu ekonomiye doğru devam eden küresel geçişle ilişkili riskler			
Akut	Kronik	Politikalar	Teknoloji	Tedarik Zinciri ve Pazar	İtibar
Fırtınalar, sıcak hava dalgaları ve orman yangınları gibi iklim felaketleri	Deniz seviyesinin yükselmesi, kuraklık ve ısı stresi gibi iklim modellerinde uzun vadeli değişimler	Emisyonları sınırlayan, azaltma ve uyumunu teşvik eden ve arazi kullanımı değişikliğini kısıtlayan politikalar	Çalışma ortamını, rekabet gücünü ve maliyetleri etkileyen teknolojik iyileşmeler ve yenilikler	İklim riskleri ve fırsatları göz önünde bulundurulduğunda hammadde, emtia, malzeme ve hizmetlere yönelik talep ve arzdaki değişimler	İklim değişikliğine ilişkin değişen müşteri /topluluk algısı

Kaynak: Business Climate Resilience in Cities Worldwide, LiveableCities & ULI

İklim Değişikliği ve Gayrimenkul

Kentler İçin Önemli Riskler

UCCRN'un Raporuna göre, Dünya genelinde kentler iklim değişikliğinin sonucu olarak önemli risklerle karşı karşıya kalacak. İklim değişikliği risklerinden günümüzde 1,4 milyar insan etkileniyor iken, 2050 yılında yaklaşık 3,5 milyar insan etkileniyor olacak.

Rapordan elde edilen en önemli bulgu, milyonlarca kent sakininin değişen iklim koşullarına karşı savunmasız olacağı ve kent yönetimlerinin bu zorluklara dayanmak için kentleri daha dayanıklı hale getirmesi gerektiğidir.

Kentsel alanlarda ortaya çıkacak altı önemli riskin günümüzde ve 2050 yılında etki edeceği tahmin edilen kentsel nüfus ve kent sayısı aşağıdaki gibidir:

Grafik 7. Önemli Riskler İçin Küresel Rakamlar

Riskler	Zaman	Tahmini Nüfus	Tahmini Kent
Aşırı Sıcaklık	Günümüz	200 milyondan fazla insan	350'den fazla kent
	2050 Yılında	1.6 milyardan fazla insan	970'den fazla kent
Aşırı Sıcaklık ve Yoksulluk	Günümüz	26 milyondan fazla insan	230'dan fazla kent
	2050 Yılında	Yaklaşık 215 milyon insan	490'dan fazla kent
Temiz Suya Ulaşım	2050 Yılında	650 milyondan fazla insan	500'den fazla kent
Gıda Güvenliği	2050 Yılında	2,5 milyardan fazla insan	1.600'den fazla kent
Deniz Seviyesi Yükselişi	2050 Yılında	800 milyondan fazla insan	570'den fazla kent
Deniz Seviyesi Yükselişi ve Enerji Santralleri	2050 Yılında	450 milyondan fazla insan	230'dan fazla kent

Kaynak: «The Future We Don't Want» UCCRN Technical Report

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: Tamamlanarak operasyonel hale 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 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