

# Gayrimenkul Haberleri

2021 3.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

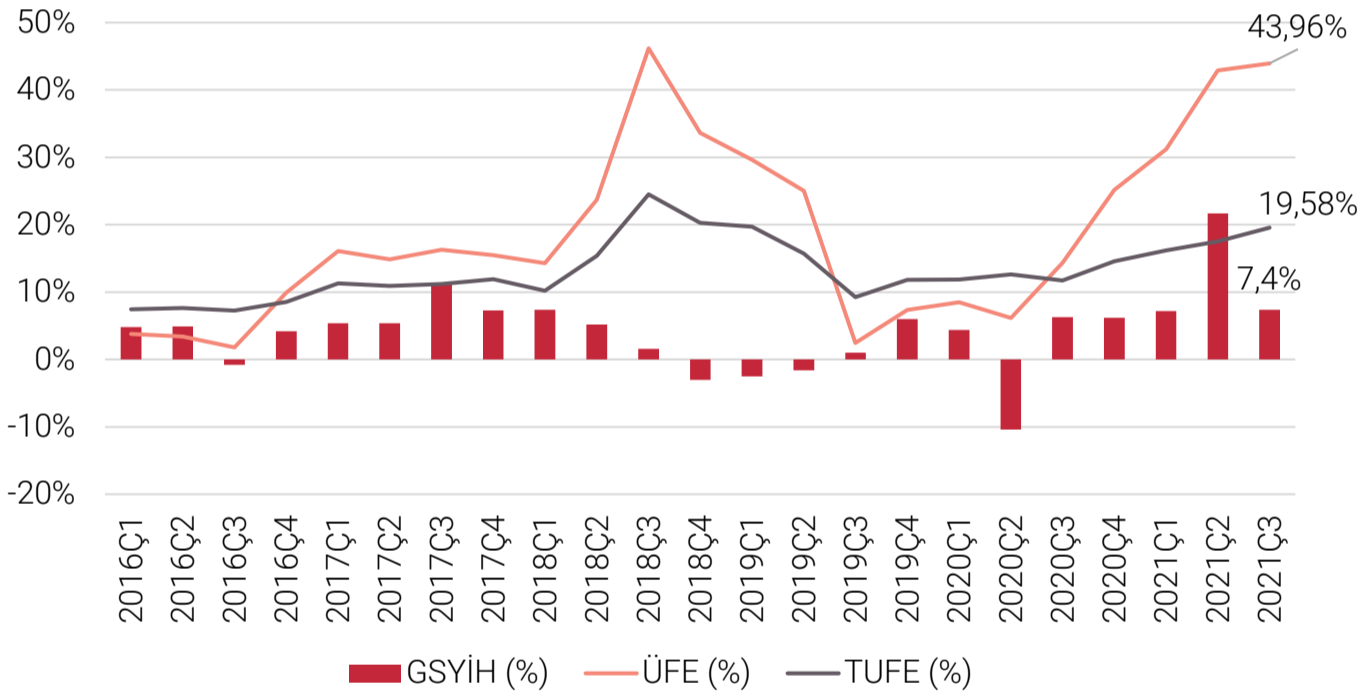
# Ekonomik Gelişmeler

## GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2021 üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%7,4 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %20,7, sanayi %10,0 arttı.

### Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme



Kaynak: TUIK

### Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Eylül 2021

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	0,19%	-0,27%	0,37%
Yıllık Değişim	40,17%	22,27%	48,58%

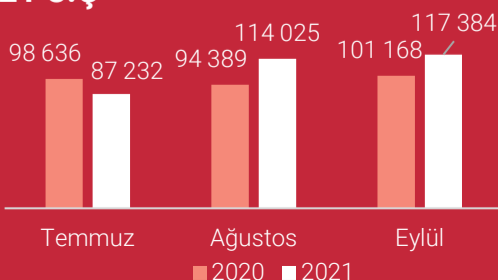
### Konut Satış İstatistikleri, 2021 3.Ç

8,3 %



13,9 % ↑  
İlk Satış

6,0 % ↑  
İkinci El Satış



Toplam Satış

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

# Ekonomik Gelişmeler

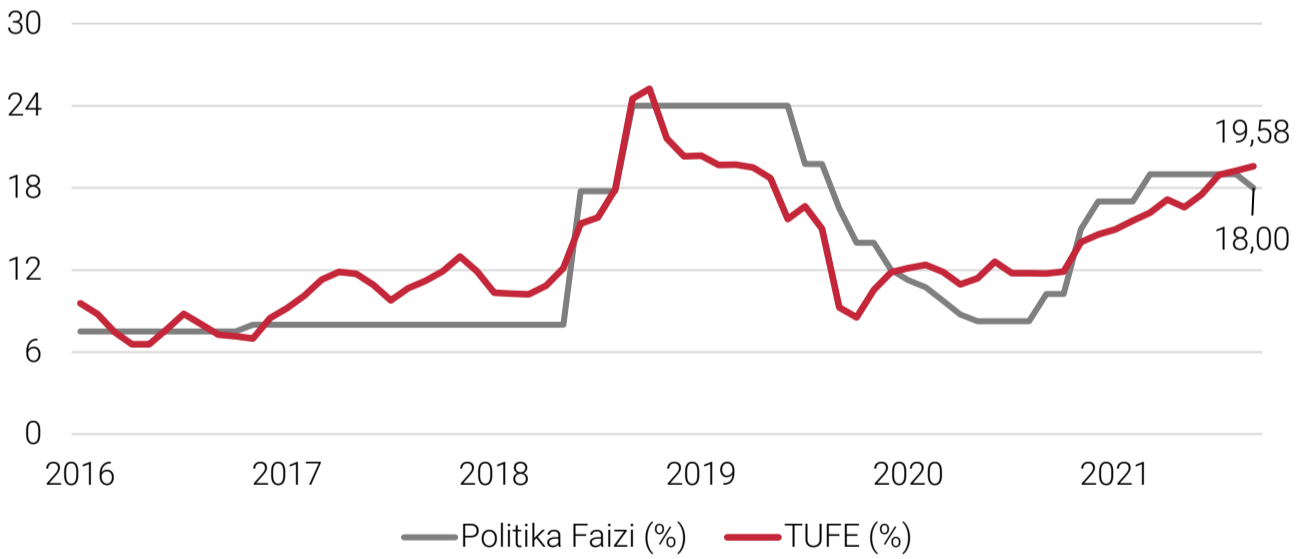
## Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2021 Eylül ayında **bir önceki aya göre %1,25**, **bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58** arttı. TÜFE'deki artışa en fazla katkı yapanlar aylık bazda eğitim, yıllık bazda ise gıda ve alkolsüz içecek grupları oldu. En yüksek artış, aylık %5,15 ile eğitim grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %28,79 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda kaydedildi.

## Politika Faizi

TCMB Eylül 2021 Para Politikası Kurulu toplantısında **100 baz puan** düşürerek politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının **%18,00'e** düşürülmesine karar verdi.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

# İstanbul Ofis Pazarı

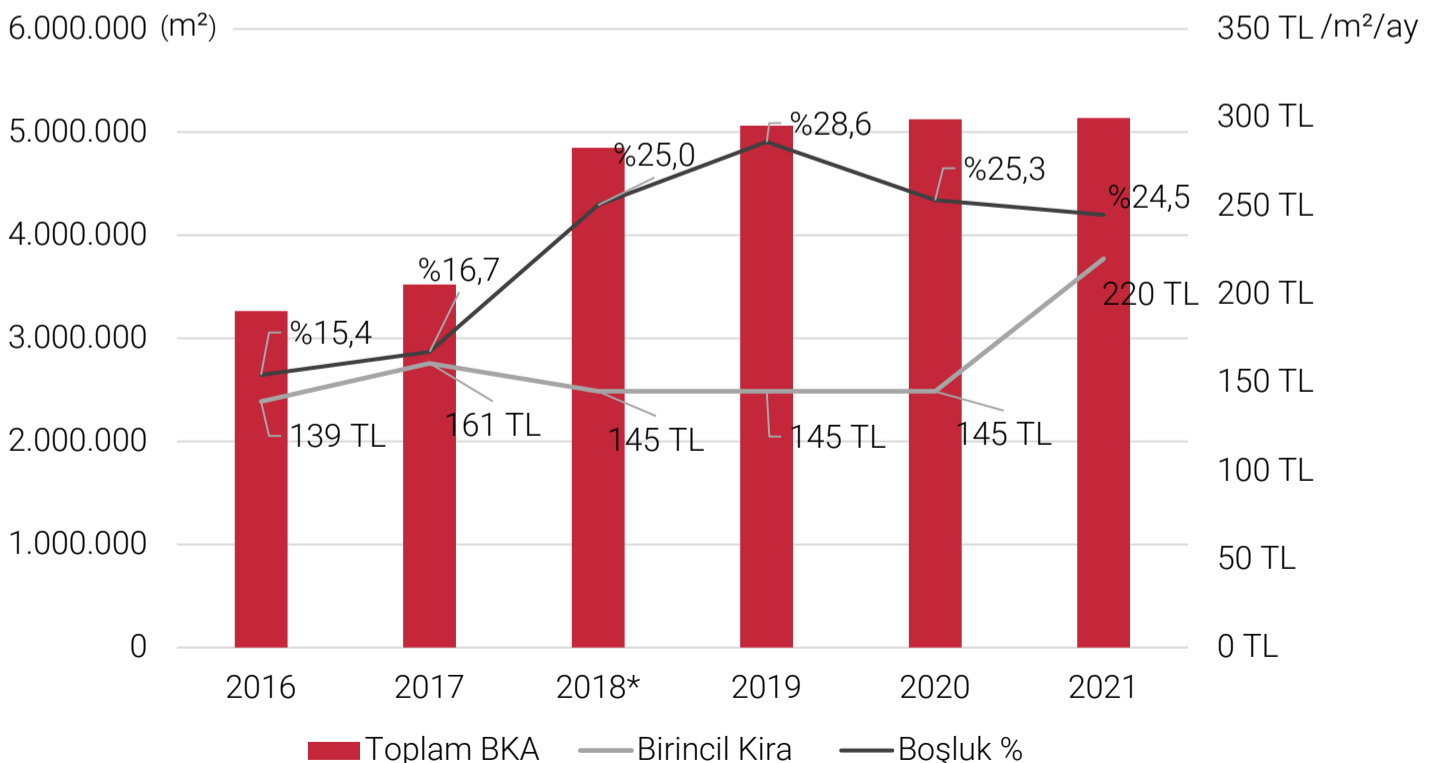
## Arz ve Talep

2021 üçüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı 5.13 milyon m<sup>2</sup>** olarak sabit kaldı. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %84'ünü oluşturan **27.591 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %24'ü Kozyatağı, %18'i Levent-Etiler, %8'i Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş ve %7'si Ümraniye 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 %23,6'dan %23,4'e ve Asya Yakası'nda %27,0'den %26,6'ya gerileyerek, **toplam boşluk oranı %24,5** oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %29,7, Ümraniye'de %29,0, Kozyatağı'nda %24,8, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %23,6 ve Levent-Etiler'de %14,6 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 185 TL/ m<sup>2</sup>/ay'dan **220 TL/ m<sup>2</sup>/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

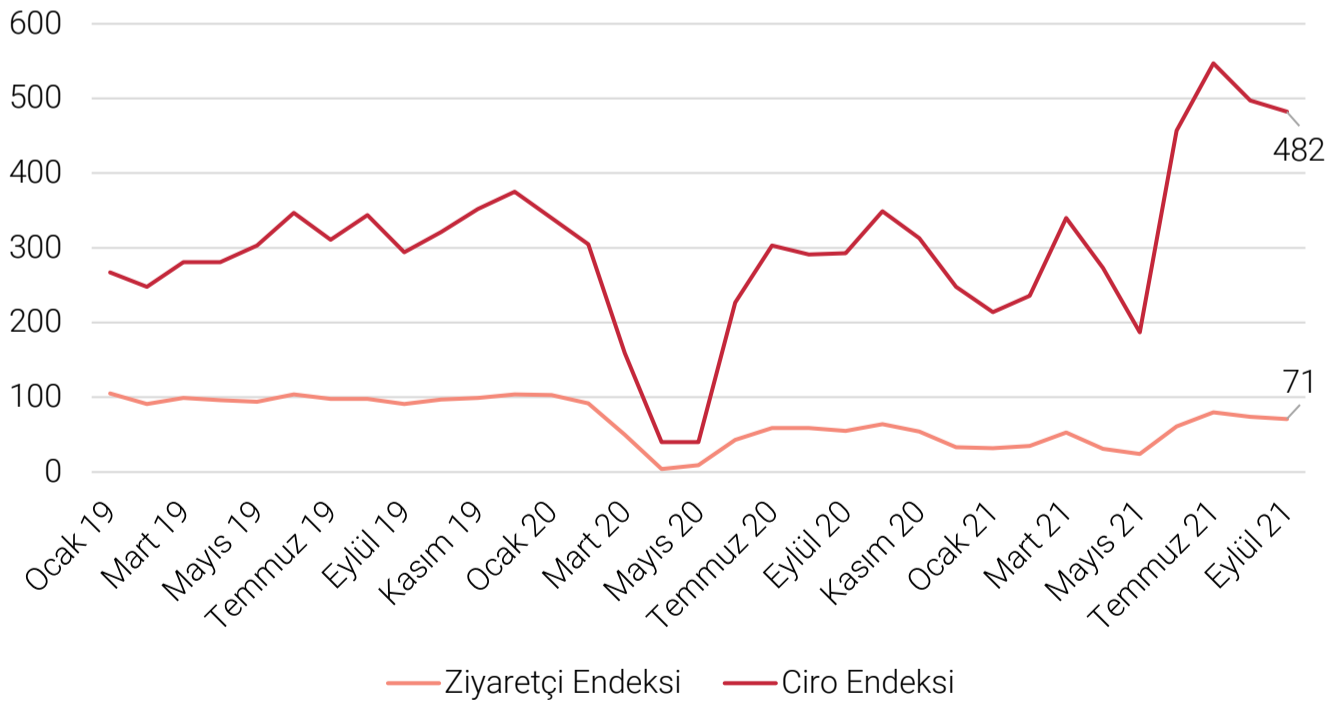
## Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2021 Eylül ayında perakende **ciro endeksi**, 2020 Eylül ayına göre **%64,5 artarak** 482 puana yükseldi. Eylül 2021'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre **%29 yükseldi**. Eylül 2021'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 2.290 TL, Anadolu'da 1.533 TL ve Türkiye genelinde ise 1.836 TL olarak gerçekleşmiştir.

## Arz

2021 üçüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı değişmeyerek 13,39 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 160,10 m<sup>2</sup>/1000 kişi olarak hesaplanmıştır. İstanbul 337,03 m<sup>2</sup>/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken, onu 305,89 m<sup>2</sup>/1000 kişi ile Ankara ve 278,49 m<sup>2</sup>/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 4. Alışveriş Merkezleri Ziyaretçi Endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

# Gayrimenkulde Sosyal Değer

## Sosyal Değer Nedir?

Gayrimenkulde 'sosyal değer' hakkında konuştuğumuzda, gayrimenkul yatırımlarının yerel topluluklar ve bir bütün olarak toplum üzerindeki etkisinden ve **nasıl daha olumlu etki yaratabileceğimizden** bahsediyoruz.

**Geliştiriciler için sosyal değer**in anlamı, **çevre halkının ihtiyaçlarına** karşılık ortak alanlar yaratmak, uygun fiyatlı konut üniteleri üretmek olarak tanımlanabilir. Bunun yanı sıra inşaat dönemi boyunca **çevre halkı ve dezavantajlı gruplar için istihdam fırsatları** ve gençler için iş deneyimi sunmak sosyal fayda olarak değerlendirilir.

**Varlık yöneticileri için sosyal değer**in anlamı daha çok **istihdam** yaratmak, daha çok fırsat yaratmak için çevre halkı ile çalışarak tedarik zincirini oluşturmak, ayrıca yerel ihtiyaçları karşılamak için çevre grupları/yardım kuruluşları ile çalışmaktır. İşyerleri çalışmanın en önemli parçasıdır, onlarla birlikte katılım programları geliştirebilir, satın alma ve tedarikçi kararlarının alınmasında katkı sunabilirler.

Genel olarak sosyal değer yaratma, **sadece ekonomik değeri değil**, aynı zamanda **gayrimenkulün yerel halk ve bir bütün olarak toplum refahını iyileştirdiği** zaman getirdiği etkiyi de dikkate almak anlamına gelir.



# TOPLUM

# Gayrimenkulde Sosyal Değer

## Sosyal Değer Yaratmak

COVID-19 pandemisi gayrimenkul sektörü için bir uyanış çağrısı oldu. Pandemi sektör için büyük riskler ve zorluklar getirirken, aynı zamanda gayrimenkul geliştirme ve yatırımlarının yerele dayalı ihtiyaçlar ve önceliklerle nasıl yeniden tasarlanacağını düşünmek, mekânsal eşitsizliklerin üstesinden gelmeye çalışmak ve gayrimenkul sektörünün toplum üzerindeki etkisini değerlendirmek için fırsatlar sunuyor.

ULI'nin «Sosyal değer yaratmada gayrimenkulün geleceği için yol haritası» raporunda gayrimenkulde sosyal değer yaratmak için bir yol haritası sunuyor. Yol haritasının 6 eylem başlığı aşağıdaki gibidir.

# Sosyal Değer Yaratmak

### 1.Yerel Yönetimlerin Liderliği

Yerel yönetimlerin vatandaşlar ve işletmelerle birlikte kapsayıcı ve sürdürülebilir kalkınma planlarını oluşturması

### 2.Kurumsal Liderlik

İş çevrelerinde sosyal değer yaratmanın stratejik bir öncelik haline gelmesi, sektörde kültürel bir değişim oluşması

### 3.Şeffaflık ve Veri

Mevcut sosyal değer ölçüm yöntemleri ve araçlarının daha efektif kullanılması

### 4.Yenilik

Yeni iş ve finans modellerinden yararlanma, yeni finansal ürünler (ör. etki yatırım ürünü)

### 5.Eğitim

Sosyal değer her seviyede gayrimenkul, eğitim ve öğretime entegre edilmesi

### 6. İşbirliği

Sosyal değeri oluşturmak için daha fazla tartışma, görüşme ve işbirliği yoluyla sosyal değişimin sağlanması

# Gayrimenkulde Sosyal Değer

## Sosyal Değer Ölçümü

En basit ve en temel biçimiyle sosyal değer ölçümü (Social value measurement), bir projenin **toplum için ne ölçüde değer yarattığını** ve dolayısıyla toplumun çıkarlarına ne ölçüde uygun olduğunu **değerlendirmeye** yarayan ölçüm teknikleridir.

Sosyal değer ölçümü doğası gereği **etik konulardır**, gerçek projelere uygulanabilecek bir çerçeve geliştirmek gerekmektedir. Bu nedenle "**değer**" in ve toplumun "**üstün yararları**"nın ne olduğunun tanımlanması gereklidir. Bunlar etik veya ahlaki/normatif sorulardır.

Bu açıdan **yaşam kalitesi** içsel bir değere sahiptir (kendi içinde değerlidir) ve diğer tüm sonuçların araçsal değeri vardır (insanların yaşam kalitesini iyileştirdikleri sürece değerlidirler).

Sonuç olarak, sosyal değere ulaşmak için aşağıdaki başlıklar incelenir :

**Bir proje veya müdahale toplumun refahını veya yaşam kalitesini nasıl etkiler?**

**Toplumun yararına olan nedir?**

**Toplum için ne değerlidir?**



# Gayrimenkulde Sosyal Değer

## Sosyal Değer Ölçüm Yöntemleri

Sosyal değer ölçümü günümüzde en çok **Fayda - Maliyet Analizi** (*CBA - Cost Benefit Analysis*) ve **Yatırımın Sosyal Geri Dönüşü** (*SROI - Social Return on Investment*) yöntemleri ile yapılmaktadır.

## Fayda – Maliyet Analizi (CBA)

Fayda - Maliyet Analizi bir projenin tüm **olumlu ve olumsuz sonuçlarını** (faydalar ve maliyetler) ve bunların insanların yaşam kalitesi üzerindeki etkilerini değerlendirir. Fayda - Maliyet Analizi bize bir projenin yaşam kalitesini iyileştirip – iyileştirmediğini söyler.

Fayda – Maliyet Analizi sosyal değeri nicel (parasal) bir miktar olarak tahmin eder. Fayda ve maliyetleri parasal olarak ölçer.

$$\text{Fayda – Maliyet \%} = \frac{\sum \text{PV tüm beklenen faydalar}}{\sum \text{PV tüm maliyetler}}$$

## Yatırımın Sosyal Geri Dönüşü (SROI)

Yatırımın Sosyal Geri Dönüşü, **Fayda – Maliyet analizinden bir adım daha ileri** gider. Paydaşlar için finansal olarak kolaylıkla ölçülebilecek değerlerin dışında, maddi olarak ölçülmesi zor olan faydalarında değerlendirilmesine olanak sağlar.

Yatırımın Sosyal Geri Dönüşü, proje **yönetimini iyileştirerek yeniden planlama ve değerlendirme olanakları** sağlar. Ayrıca, yöneticilerin projenin toplum üzerindeki etkisine ilişkin anlayışını artırabilir ve daha iyi bir iletişime katkı sağlar.

$$\text{SROI} = \frac{\text{Sosyal Etki Değeri} - \text{İlk Yatırım Maliyeti}}{\text{İlk Yatırım Maliyeti} \times 100\%}$$

# 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:

**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 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](mailto:ozkanh@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 [buradan](#) ulaşabilirsiniz

INVESTMENT | BROKERAGE | ADVISORY | DEVELOPMENT

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş.  
Hakkı Yeten Cad. 15/7 Şişli 34365 İstanbul Turkey

<http://www.pamirsoyuer.com.tr/tr>

**pamir&soyuer**

REAL ESTATE