pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

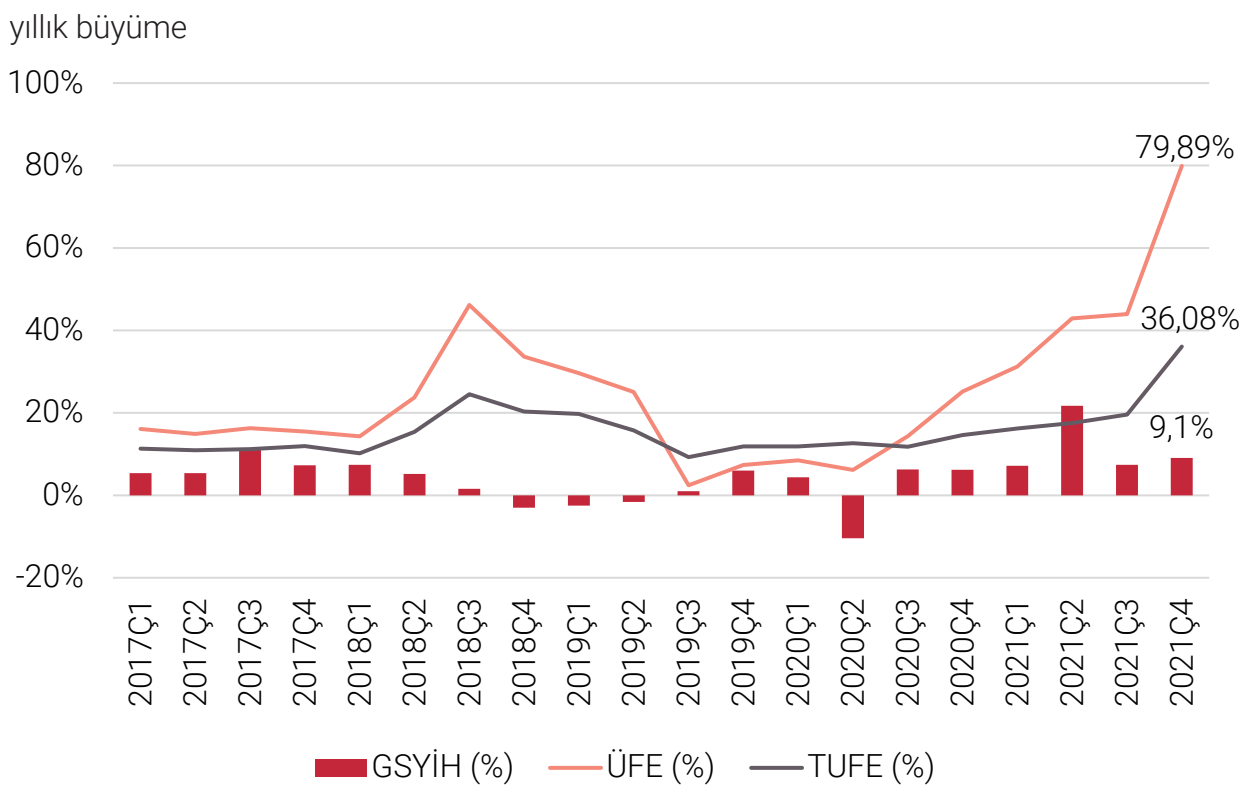
2021 4.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2021 dördüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%9,1 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %11,7, sanayi %10,3 ve tarım %3,3 arttı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler



Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Aralık 2021

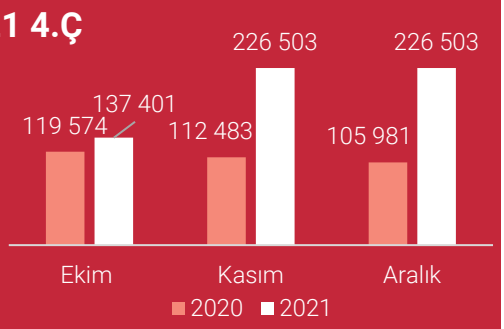
	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	15,23%	1,35%	19,88%
Yıllık Değişim	66,88%	23,99%	85,01%

Konut Satış İstatistikleri, 2021 4.Ç

60,5 %
Toplam Satış

57,8 % ↑
İlk Satış

61,9 % ↑
İkinci El Satış



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

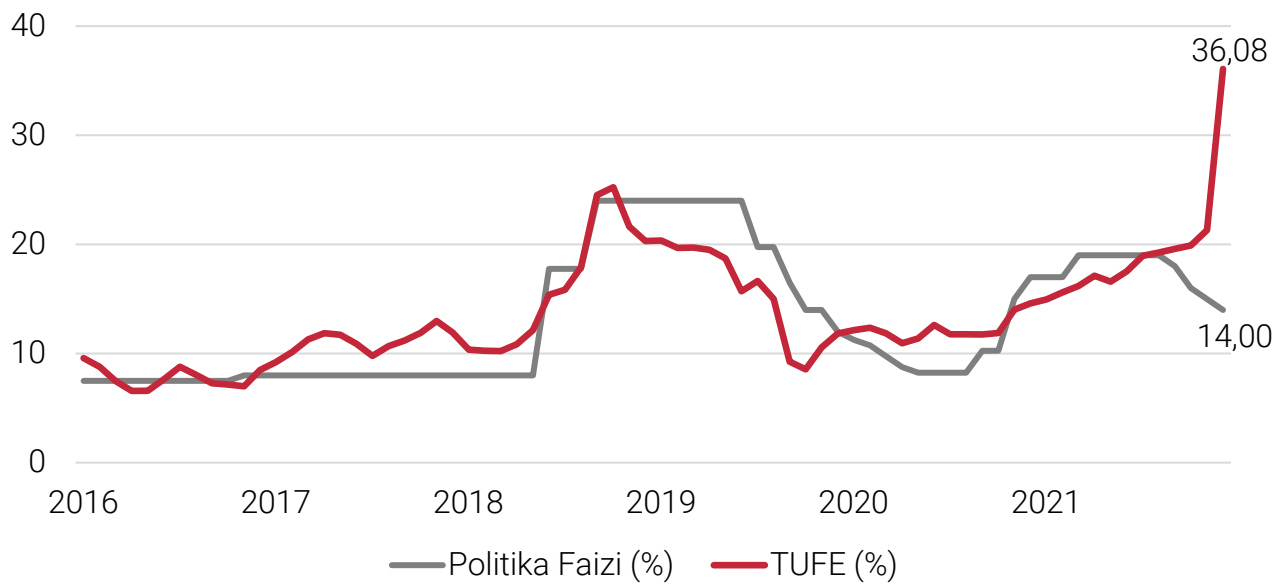
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2021 Aralık ayında **bir önceki aya göre %13,58**, **bir önceki yılın aynı ayına göre %36,08 arttı**. TÜFE'deki artışa en fazla katkı yapanlar aylık ve yıllık bazda ise ulaştırma grubu oldu. En yüksek artış, aylık %24,49 ile ulaştırma grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %53,66 ile yine ulaştırma grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB Ekim 2021 Para Politikası Kurulu toplantısında **200 baz puan,** Kasım toplantısında **100 baz puan** ve Aralık toplantısında **100 baz puan** düşürerek politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının **%14,00**'e düşürülmesine karar verdi.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

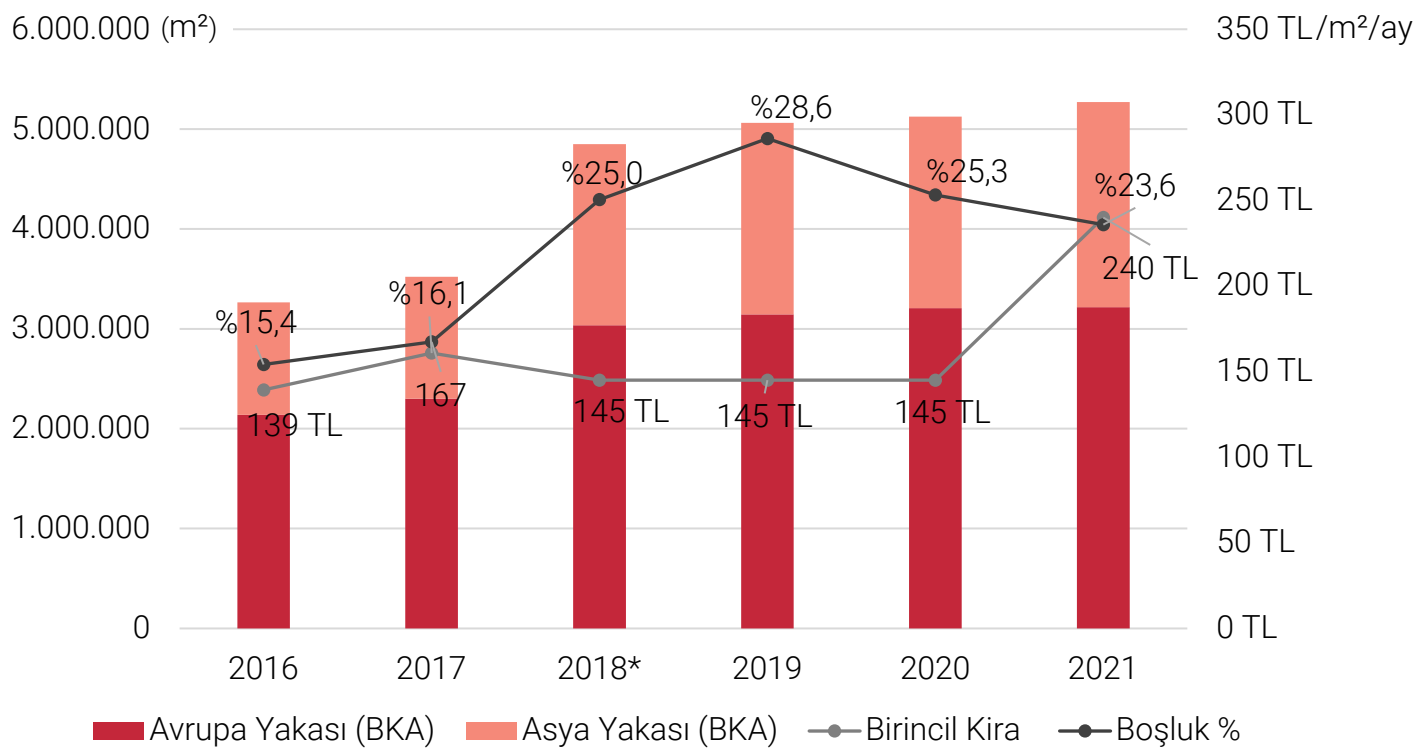
Arz ve Talep

2021 dördüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı 5.27 milyon m²**'ye yükseldi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %75'ünü oluşturan **47.648 m² yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %39'u Kozyatağı, %37'si Ümraniye, %12'si Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş ve %7'si Levent-Etiler 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 %23,4'den %22,6'ya ve Asya Yakası'nda %26,6'dan %25,5'e gerileyerek, **toplam boşluk oranı %23,6** oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %28,4, Ümraniye'de %28,3, Kozyatağı'nda %23,3, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %22,9 ve Levent-Etiler'de %14,4 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 220 TL/ m²/ay'dan **240 TL/ m²/ay**'a yükseldi.

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



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

Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

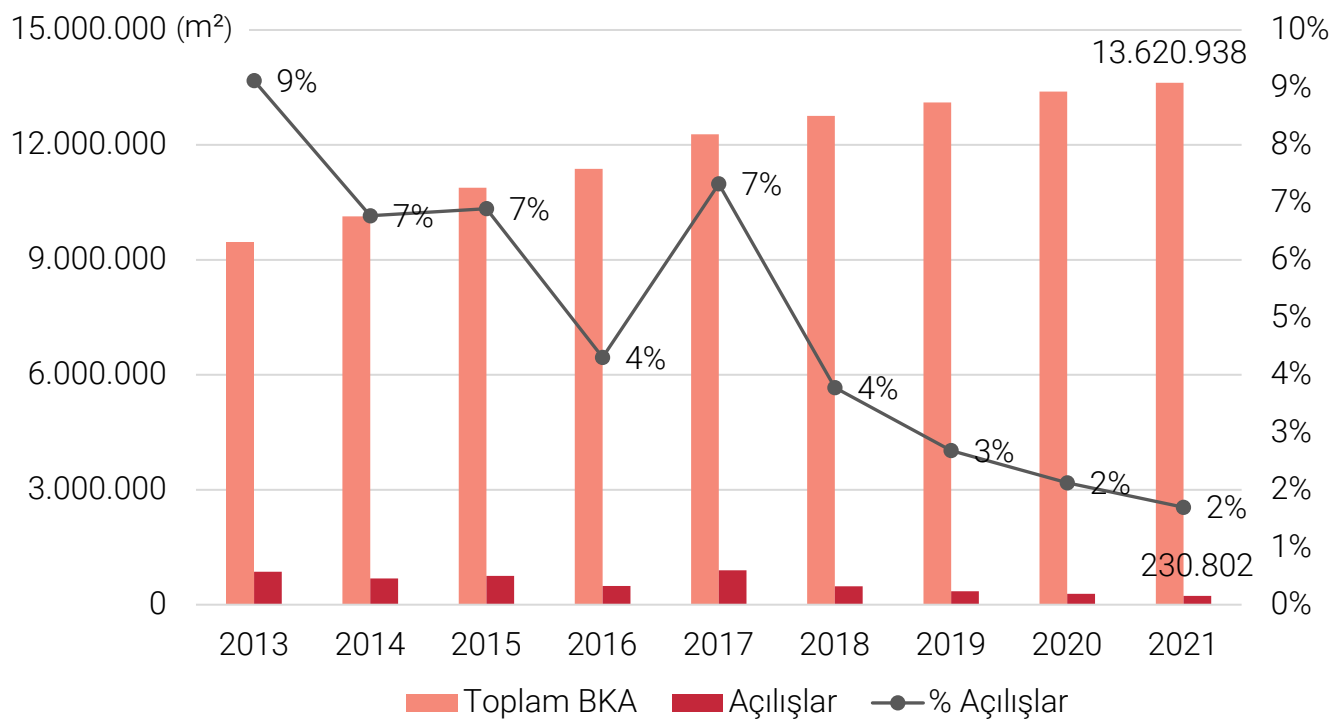
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2021 Aralık ayında perakende **ciro endeksi, 2020 Eylül ayına göre %164 artarak** 655 puana yükseldi. Aralık 2021'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %142 yükseldi. Aralık 2021'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 3.434 TL, Anadolu'da 1.873 TL ve Türkiye genelinde ise 2.497 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2021 dördüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı artarak **13,62 milyon m²** olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde **162,90 m²/1000 kişi** olarak hesaplandı. Önümüzdeki yıllarda perakende alanlarının bir bölümünün **yüksek boşluk oranları** nedeniyle **alternatif kullanımlara** dönüştürülmesi öngörülüyor, sonuç olarak toplam alışveriş merkezi **arzının artması beklenmiyor**.

Grafik 4. Alışveriş Merkezi Arzı (sq. m), Açılışlar



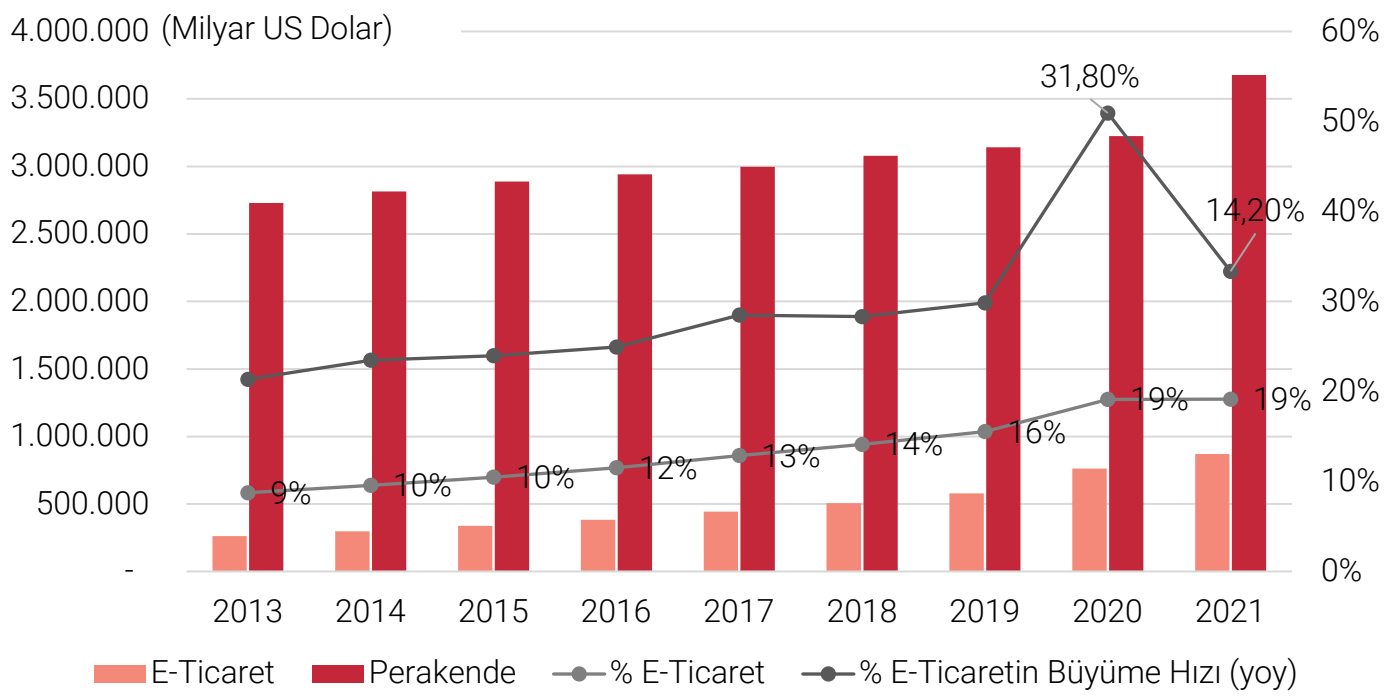
Kaynak: Pamir & Soyuer

Perakende Alanlarında Dönüşüm

E –Ticaret ve Perakende

Covid -19 öncesinde de büyüme trendinde olan E-ticaret, Covid-19 etkisiyle önemli bir sıçrama yakaladı. E-ticarete olan talebin hızla artmasıyla Covid-19 sonrası perakende yatırımcılarının **ciddi zorluklarla karşılaşacağı öngörülüyor**. Bu dönemde e-ticaret farklı kategorilerde hızla kullanılmaya başlandı. **Tüketici davranışlarındaki bu değişiklik** geleneksel perakende için benzeri görülmemiş finansal tehditler yaratıyor.

Grafik 5. ABD E–Ticaret Verileri



Kaynak: U.S. Department of Commerce Retail Data

ABD Ticaret Bakanlığı verilerine göre e-ticaretin toplam perakende satışları içindeki büyüme hızı, **2020 yılında %31,8 arttı**. 2021 de ise beklendiği gibi artış hızında yavaşlama gösterdi. 2021'deki e-ticaret harcamaları 2019 ile karşılaştırıldığında ise toplamda büyüme oranı **%50,5 olarak gerçekleşti.**

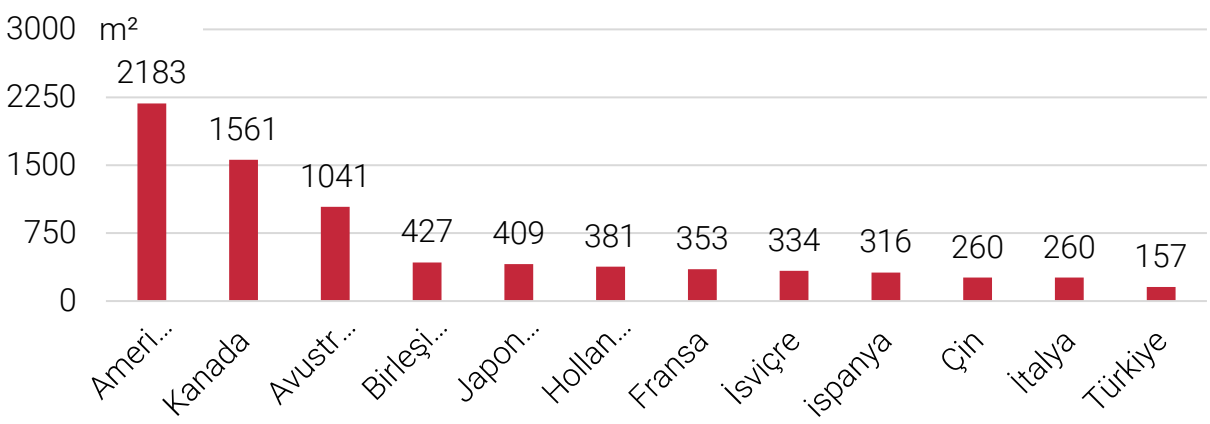
Tüketiciler bu **yeni alışveriş alışkanlıklarına bağlı görünüyorlar**, e-ticaretin **toplam perakende satışlarındaki payı 2021'de %19,1 olarak gerçekleşti**.

Perakende Alanlarında Dönüşüm

Perakende Alanlarında Boşluk

İnternetin ulaştığı her yerde e-ticaretin mümkün olması varsayımı ile **e-ticaret oranları her geçen gün güçlenerek artıyor**. E-ticaret oranlarının artması ile AVM'lerdeki **boşluk oranlarının da artması bekleniyor.**

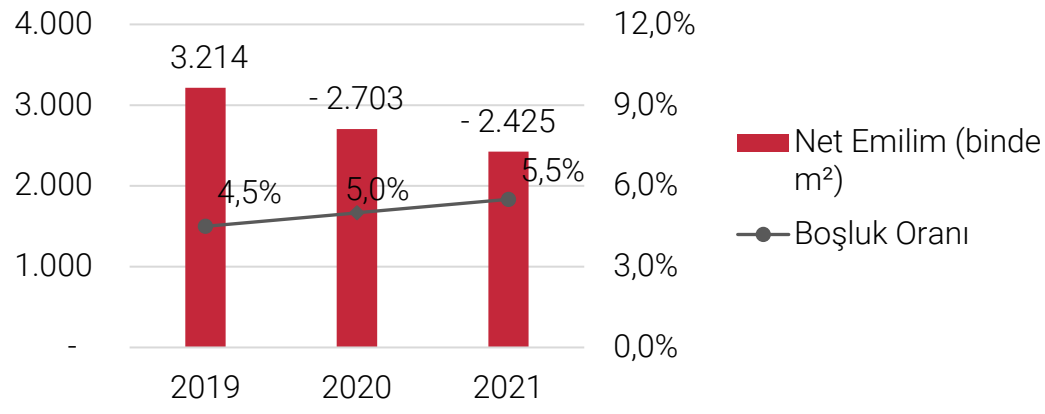
Grafik 6. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı (m²/ 1000 kişi), 2018 Yılı



Kaynak: Statista - Pamir&Soyuer

Amerika Birleşik Devletleri 2,183 m²/1000 kişi ile dünya çapında kişi başına en **yüksek perakende satış alanına sahip ülkedir**. Kanada ve Avusturalya sırasıyla 1.561 ve 1.041 m²/1000 kişi ile onu takip ediyor. **ABD'de kişi başına düşen alışveriş merkezi** alanı **dünyanın geri kalanından iki kat, Avrupa'daki ülkelerin toplamında ise altı kat fazladır**. Savills verilerine göre **ABD'deki alışveriş merkezlerinin üçte birinden fazlasının kapanması** bekleniyor. Birleşik Krallık'ta ise perakende alanlarında %40'a varan boşluk oranları öngörülüyor.

Figure 7. ABD Perakende Boşluk Oranları & Emilim

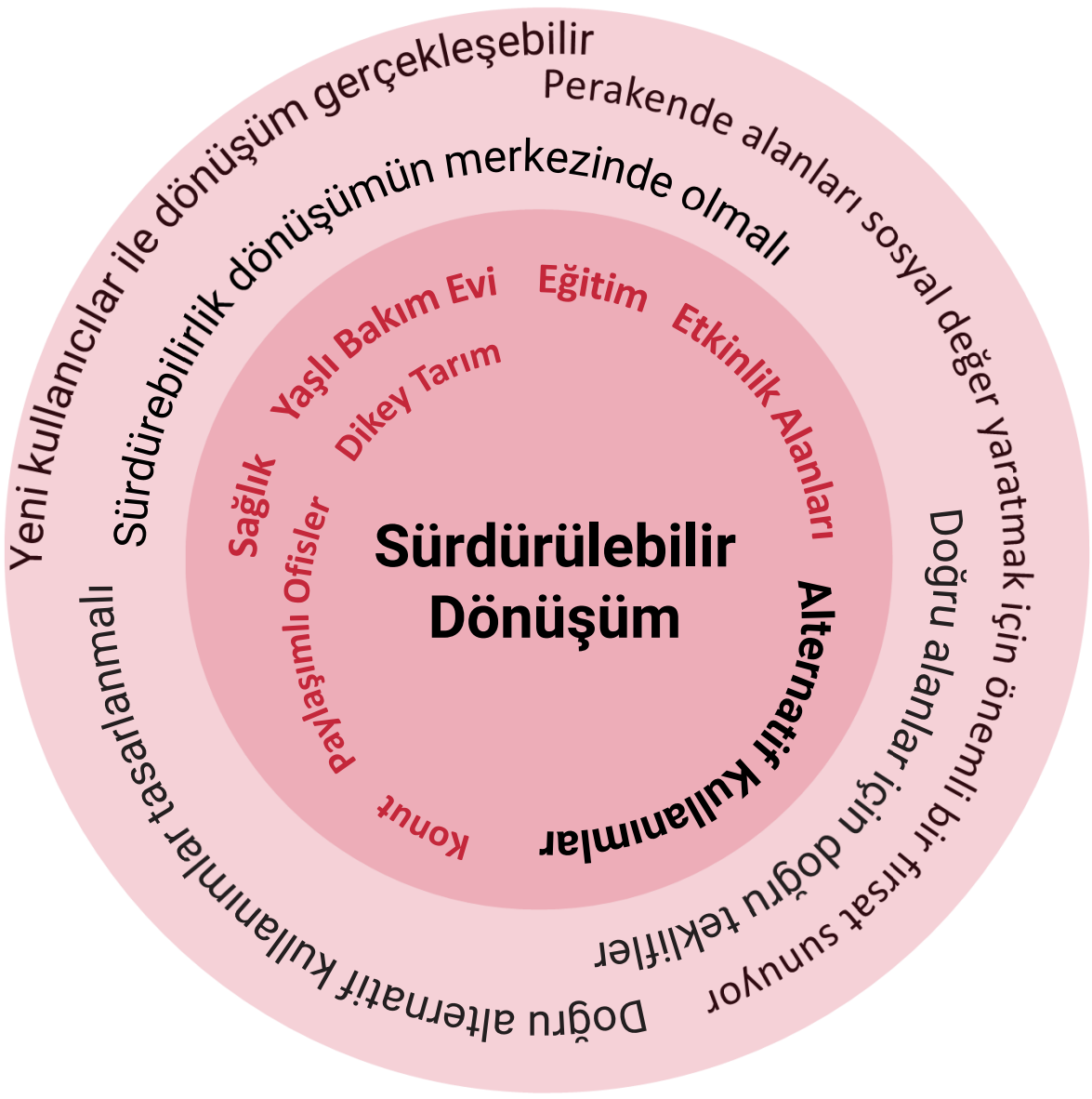


Kaynak: Colliers Retail Outlook

Perakende Alanlarında Dönüşüm

Perakende Alanlarında Dönüşüm

Perakende alanlarında artan boşluk oranları, yatımcılarının alışveriş **merkezlerini** canlandırmak ve **ticari olarak iyileştirmek için** yeni yollar aramasını zorunlu hale getiriyor. Alışveriş merkezlerinin yeniden konumlandırılmalarında / dönüşümünde genellikle yapıya **yeni kullanımlar** ekleniyor. Perakende dışı kullanımlar, alışveriş alanlarının dönüşümünde hayati bir rol oynuyor.



Perakende alanları dönüşümü ile geleceğe hazır, çevreye duyarlı, güvenli yatırım fırsatları sunan ve bulunduğu çevreye sosyal değer katan yatırımlar hedefleniyor. Başarılı perakende dönüşümünün üç ana birleşeni canlılık, kiralanabilirlik ve sürdürülebilirlik olarak sıralanabilir.

Kaynak: Re-Imagining Retail Issue#2,Savills

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 kiralanan 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

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

pamir&soyuer
REAL ESTATE