



Gayrimenkul Haberleri

2022 1.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

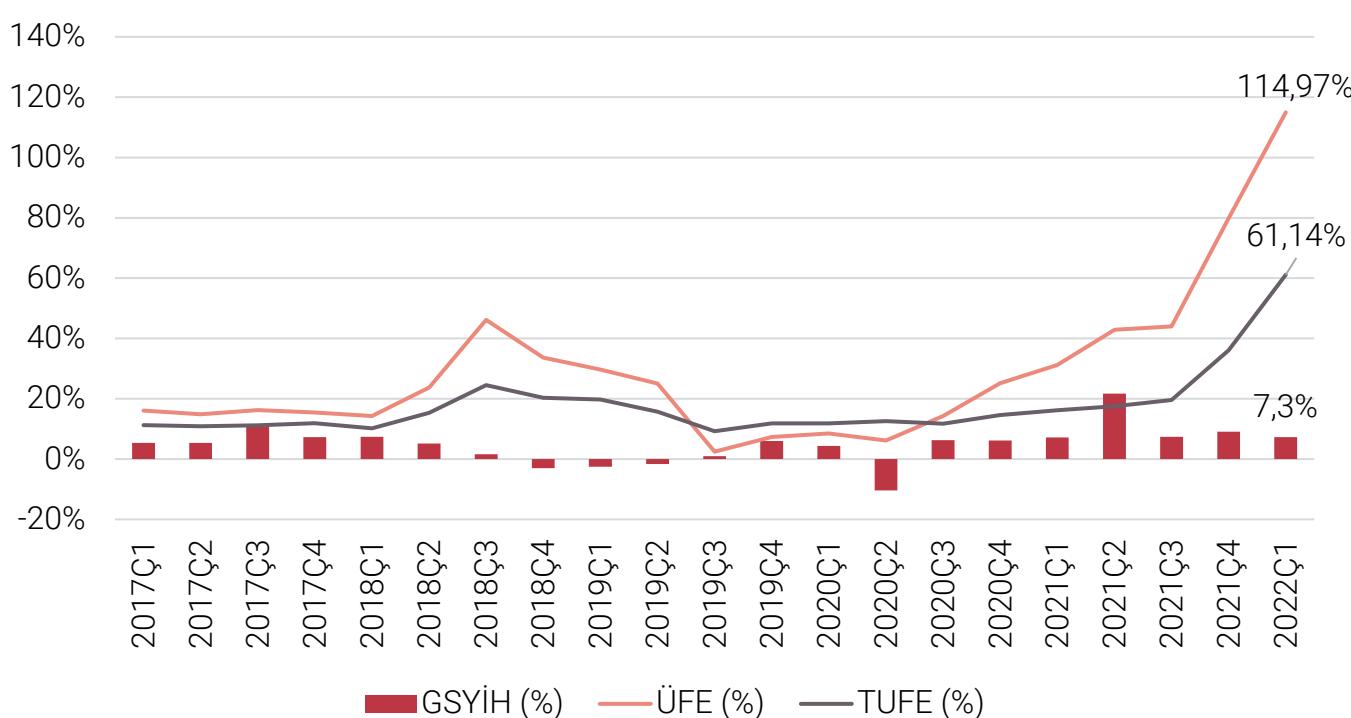
Ekonominik Gelişmeler

GSYİH

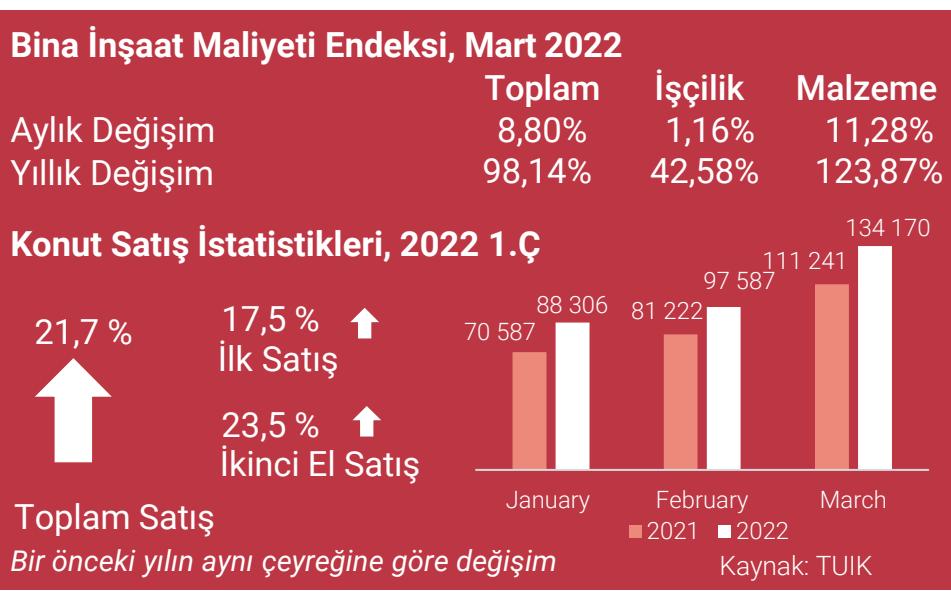
Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2022 birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%7,3** büydü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %9,8, sanayi %7,4 ve tarım %0,9 arttı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyümeye



Kaynak: TUIK



Ekonomik Gelişmeler

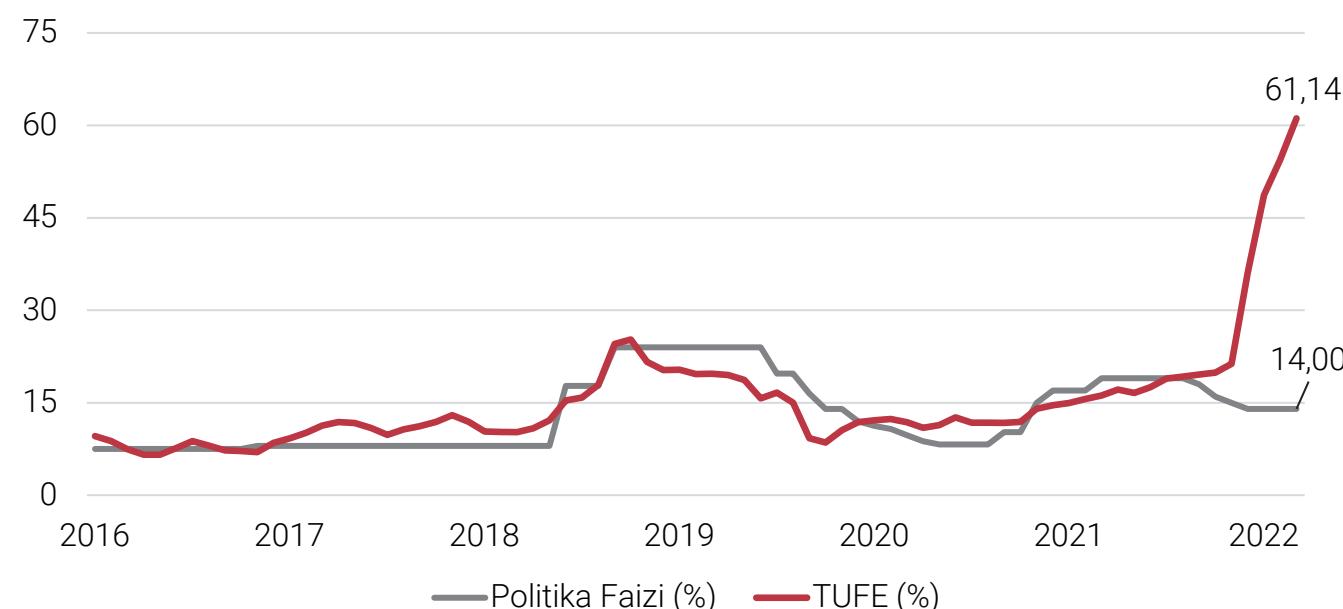
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2022 Mart ayında bir önceki aya göre %5,46, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,14 arttı. TÜFE'deki artışa en fazla katkı yapanlar aylık ve yıllık bazda ise ulaşım grubu oldu. En yüksek artış, aylık %13,29 ile ulaşım grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %99,12 ile yine ulaşım grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB, Mart 2022 Para Politikası Kurulu toplantısında, politika faizi olan haftalık vadeli repo ihale faiz oranının %14,00'de sabit tutulmasına karar verdi.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

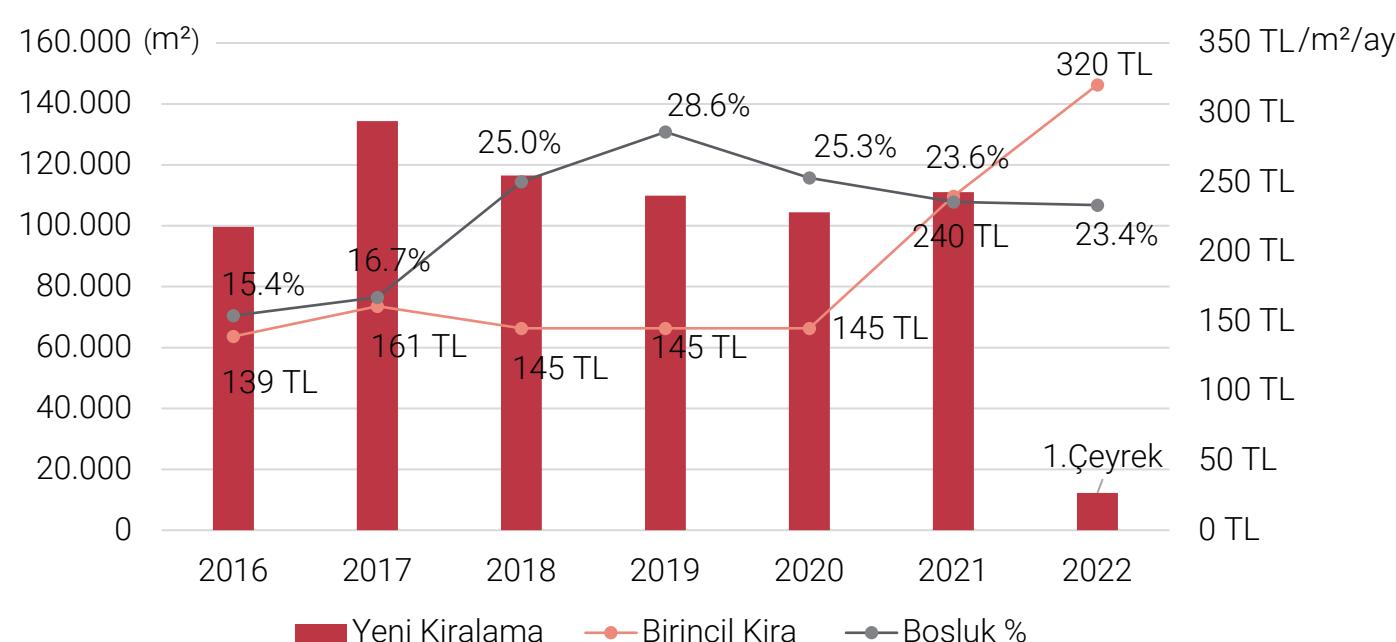
Arz ve Talep

2022 birinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m² olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %40'ını oluşturan 12.255 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %39'u Levent-Etiler, %36'sı Kozyatağı ve %14'ü Maslak bölgelerinde kaydedildi.

Kiralara ve Boşluk Oranları

İstanbul A sınıfı ofis pazarında, ortalama kira rakamları bir önceki çeyreğe kıyasla önemli ölçüde artış gösterdi. İstanbul ana ofis bölgelerinde boşluk oranı, Avrupa Yakası'nda %22,6'dan %22,4'e ve Asya Yakası'nda %25,5'den %25,2'ye gerileyerek, toplam boşluk oranı %23,4 oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %28,2, Ümraniye'de %28,3, Kozyatağı'nda %22,7, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %22,9 ve Levent-Etiler'de %14,0 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 240 TL/ m²/ay'dan 320 TL/ m²/ay'a yükseldi.

Grafik 3. İstanbul A Sınıfı Yeni Kiralama, Birincil Kira Değeri ve Boşluk



Türkiye Perakende Pazarı

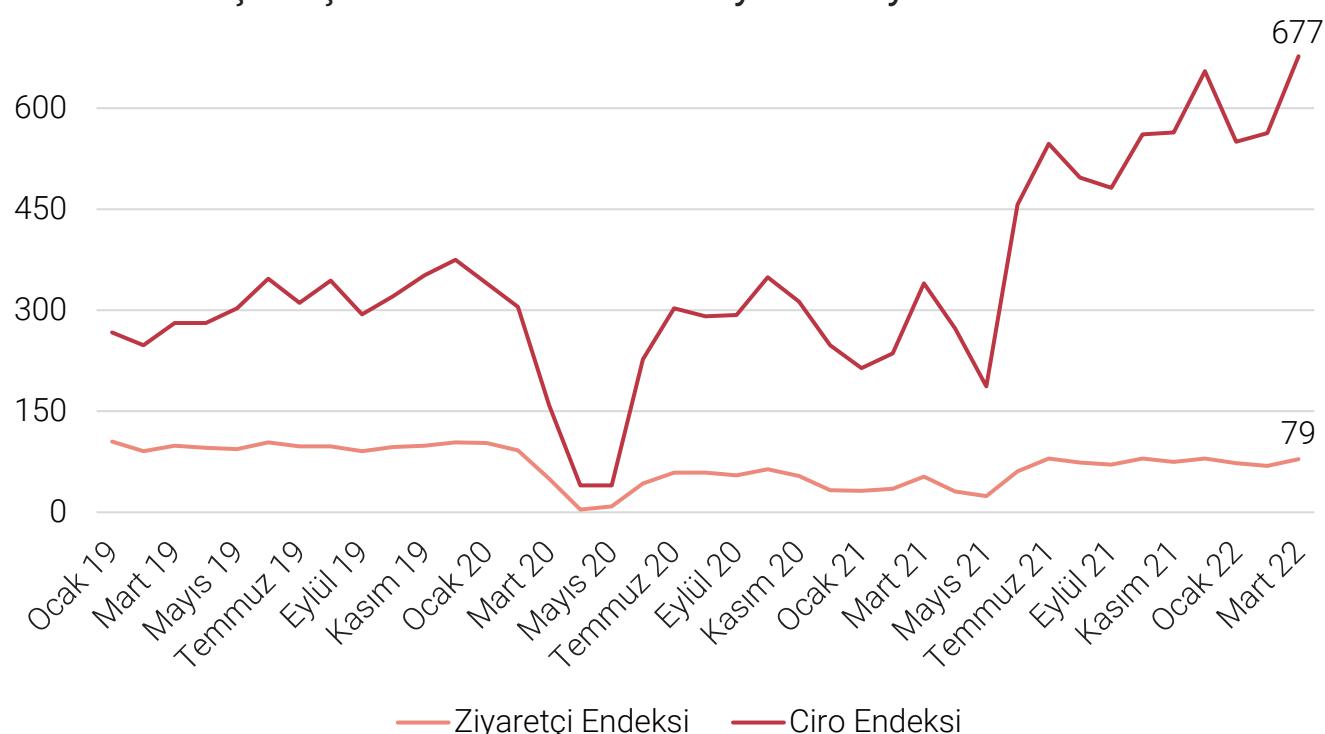
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmışdan, 2022 Mart ayında perakende ciro endeksi, 2021 Mart ayına göre %99,1 artarak 677 puana yükseldi. Mart 2022'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %49 yükseldi. Mart 2022'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 3.511 TL, Anadolu'da 1.960 TL ve Türkiye genelinde ise 2.580 TL olarak gerçekleşti.

Arz

2022 birinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı artarak 13,62 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 160,85 m²/1000 kişi olarak hesaplanıyor. İstanbul 332,20 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken, onu 301,42 m²/1000 kişi ile Ankara ve 273,95 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 4. Alışveriş Merkezleri Ciro ve Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: Pamir & Soyuer

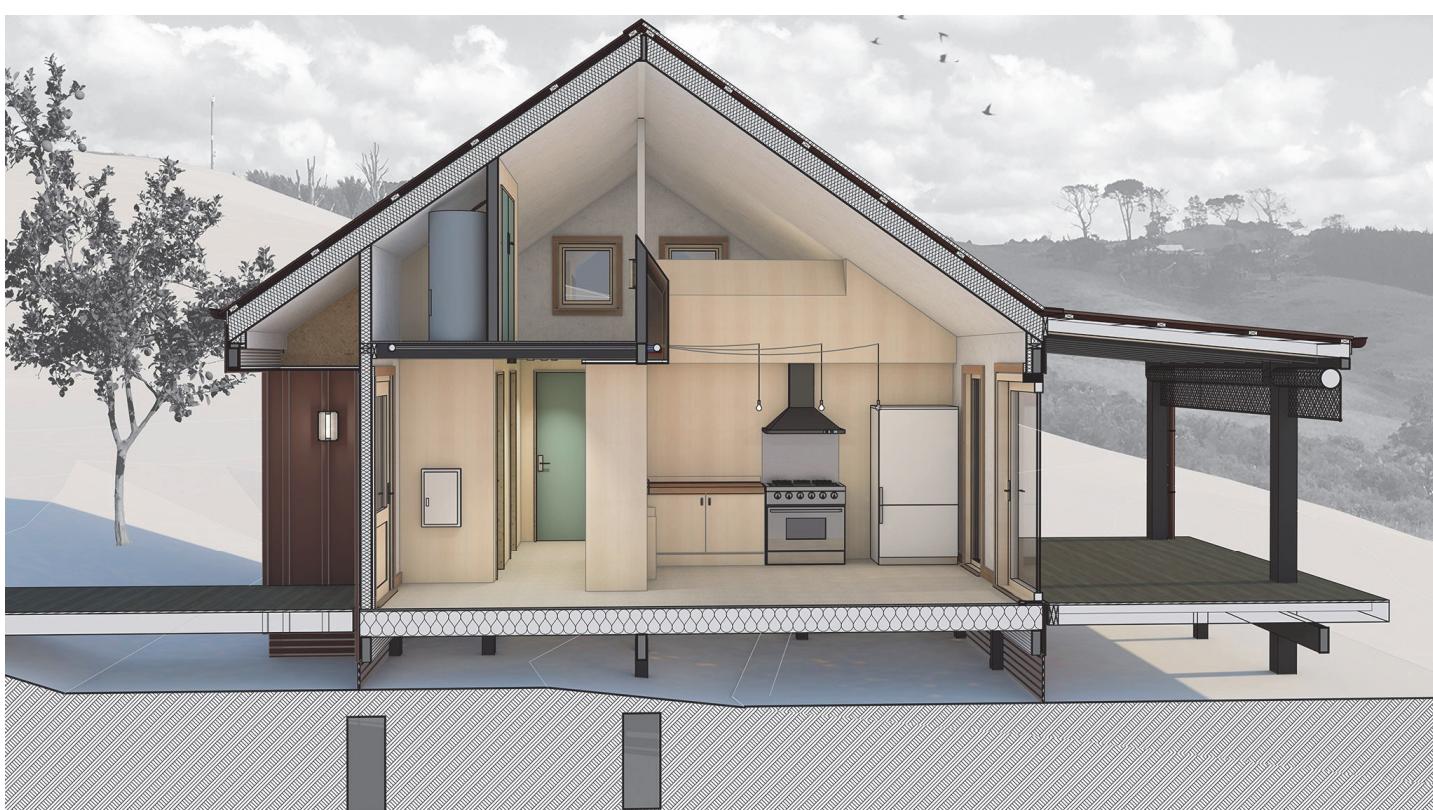
Pasif Ev

Pasif Ev Nedir ?

Pasif Ev, çevreye duyarlı, düşük maliyetli, kaliteli, konforlu, sağlıklı yaşam koşulları sağlayan sürdürülebilir bir inşaat konseptidir. 1996 yılında, Almanya'nın Darmstadt kentindeki Passivhaus Enstitüsü, düşük enerji tüketimine sahip Pasif Ev konseptinin standartlarını belirlemiştir.

Küresel ısınmaya karşı, 2050 hedeflerine ulaşabilmek için mevcut bina stokumuzun iyileştirilmesi gerekmektedir. Pasif Ev standartları hem yeni hem de eski binalara uygulanabilir. Binaların enerji ihtiyaçlarını düşürüp konforunu artırdığı kanıtlanmıştır.

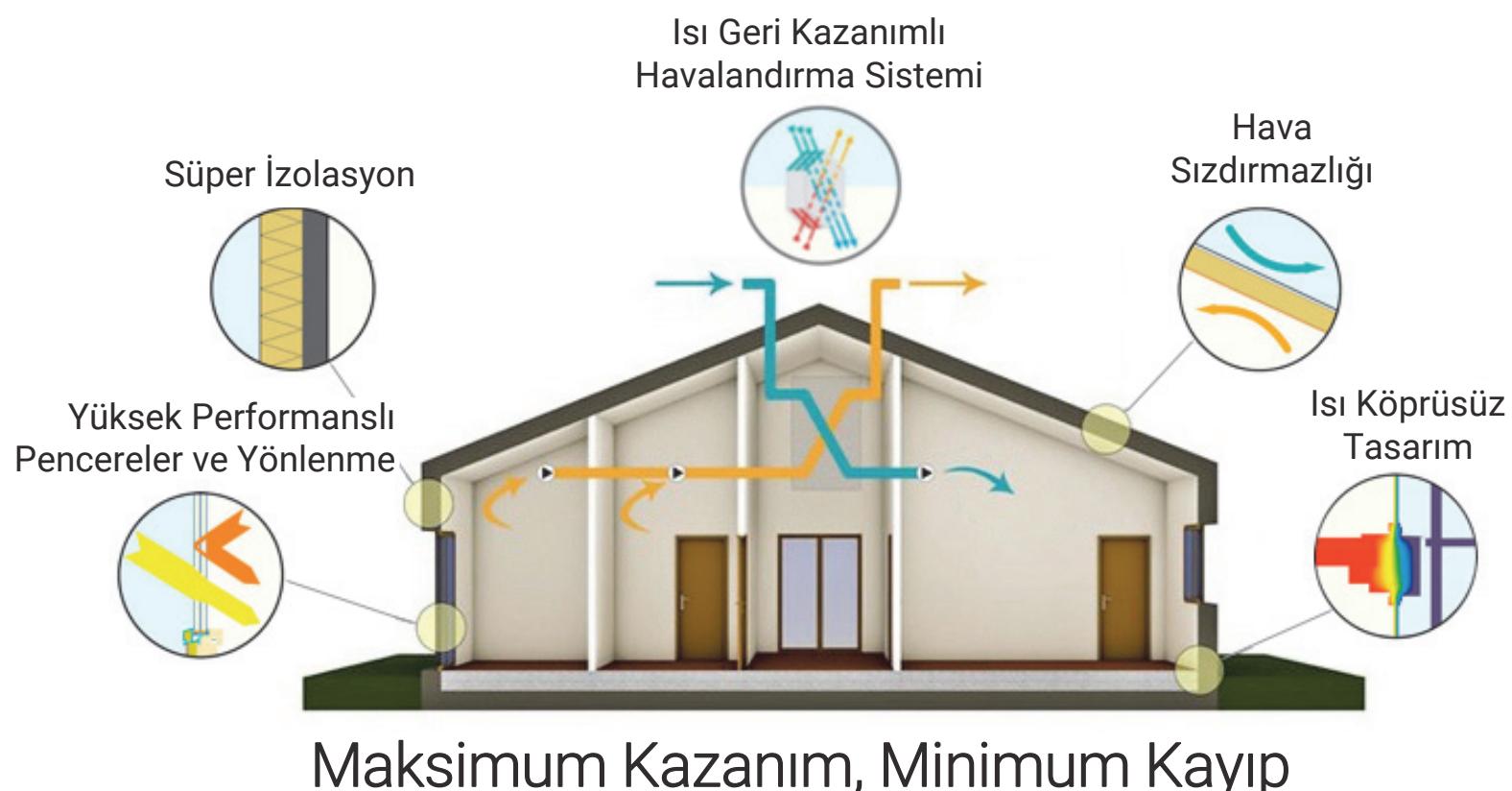
Pasif Ev konsepti binaların temel bileşeni olan; çatı, duvarlar, zemin ve pencerelerde enerji verimliliğini en üst düzeye çıkarır. Akıllı yalıtım ile binaların enerji kayıplarını en aza indirilir, sonuç olarak ısıtma ve soğutma sistemlerine olan gereksinim minimuma iner. Bu da binaların sera gazı salınımını azaltırken, işletme maliyetlerinden tasarruf sağlar.



Sürdürülebilir, Ekonomik, Konforlu ve Çok Yönlü

Pasif Ev

Pasif Ev Konseptinin Beş Ana Prensibi



1- Süper İzolasyon

Pasif Ev yapıları süper yalıtımlıdır. Günümüzün standart binalarından iki ila üç kat daha kalın duvarlara sahiptir. Senenin çoğunda, ısıtma ve soğutmaya ihtiyaç duymamaktadır.

2- Yüksek Performanslı Pencereler ve Yönülenme

Bina formu, yönlenme ve ısı kayipları dikkate alınarak tasarlanır. Pencere boyutları ve yönü, tüm yıl maksimum fayda sağlamak için optimize edilmiştir. Ek olarak, iyi dengelenmiş pasif güneş tasarımlı, iç mekanda mükemmel gün ışığı sağlar.

3- Isı Geri Kazanımı Hava Sıvılaştırma Sistemi

Pasif Ev konsepti için ısı geri kazanımı hava sıvılaştırma sistemi kritik önem taşır. İç mekanda hava kalitesini artırırken enerji tasarrufu sağlar. Bir ailenin kışın ısınma gereksinimi 15 kilowatt saat kapasiteli basit bir saç kurutma makinesine karşılık gelen bir cihaz ile karşılanabilir.

4- Hava Sızdırmazlığı

Blower kapı testi ile binanın sızdırmazlığı test edilir. Duvarlar hava geçirmez olacak şekilde tasarlanmış olmasına rağmen, su buharının dışarı çıkışına izin vererek rahat ve sağlıklı bir ortam sağlar.

5- Isı Köprüsüz Tasarım

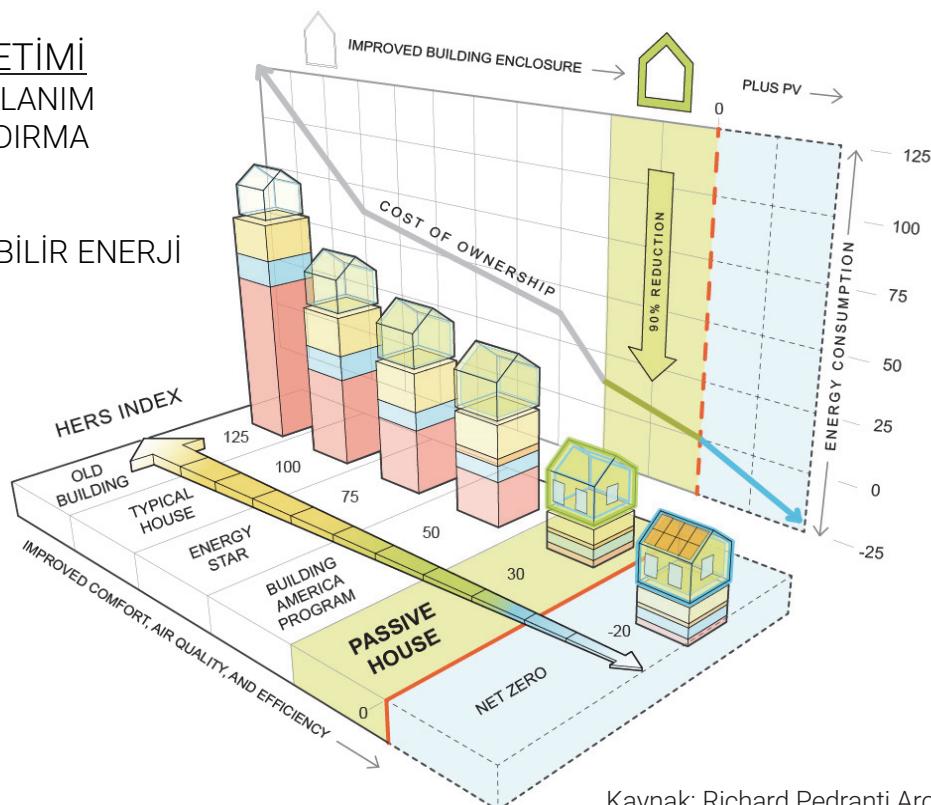
Tüm kenarlar, köşeler, bağlantılar ve geçişler, termal köprülerden kaçınılmaması için büyük bir dikkatle tasarlanır. Kaçınılmaması mümkün olmayan ısı köprüleri mümkün olduğunca en aza indirgenir.

Pasif Ev

Pasif Ev Binalarının Faydaları

ENERJİ TÜKETİMİ

- EV İÇİ KULLANIM
- HAVALANDIRMA
- SICAK SU
- ISINMA
- YENİLENEBİLİR ENERJİ



Kaynak: Richard Pedranti Architect

Enerji Tasarruflu

Pasif Ev yapıları, yüksek düzeyde enerji verimliliğine sahip olacak şekilde tasarlanmıştır. Aynı işlevleri yerine getirdikleri durumda **mevcut bina stokundan %90'a kadar daha az enerji kullanma potansiyeline sahiptir.**

Konforlu

Pasif Ev yapılarında havalandırma ile sürekli filtrelenmiş temiz hava sağlanır. Sonuç olarak toz, polen ve **diğer kirleticilerden arındırılmış, konforlu iç mekan havası** elde edilir.

Üstün Ses Yalıtımı

Hava geçirmezliğin bir diğer faydası da **ses yalıtımdır**. Kapılar ve pencereler kapatıldığında, ev **neredeyse tamamen sessizdir**.

Ekonomik

Pasif Ev yapılarındaki başlangıç maliyeti, tipik inşaat maliyetinden **yaklaşık %10 daha fazladır**.

Çok Yönlü

Pasif Ev konsepti farklı bina tipleri ve iklim bölgelerine uygun olarak tasarlanabilir.

Pasif Ev

Bahnstadt, Heidelberg



Bahnstadt, Dünya üzerindeki en büyük Pasif Ev yerleşkesi. Projedeki konut yapıları dışındaki laboratuvarlar, mağazalar, kreşler, okullar, hatta itfaiye ve sinemalar bile Pasif Ev standartlarına uygun olarak inşa edilmiştir. Proje toplam 1.160.000 m²'lik bir alanı kaplamaktadır.

Proje %100 sürdürülebilir. Tüm enerji ve ısıtma ihtiyacı yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanmaktadır.

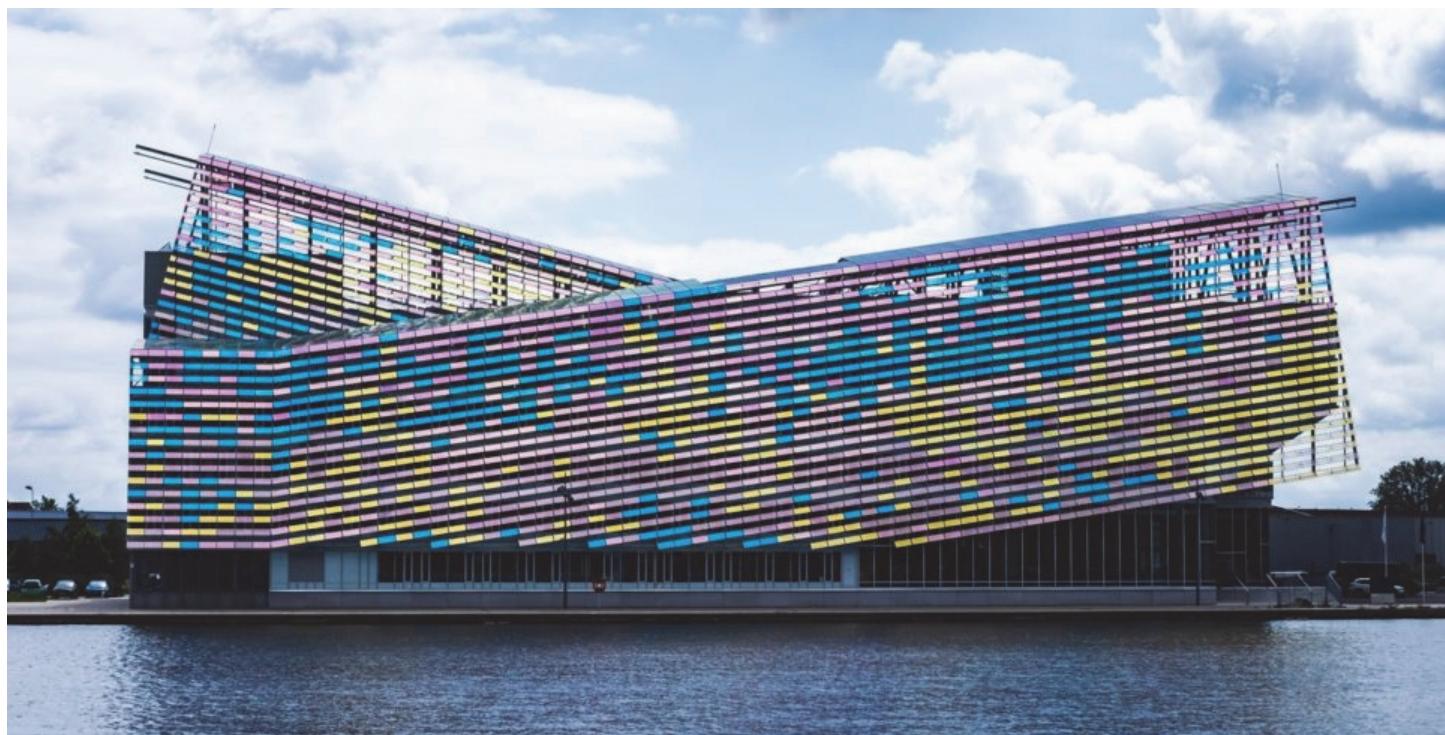
Heidelberg'in güneybatısında yer alan Bahnstadt, eski sanayi alanı üzerinde geliştirilen bir dönüşüm projesidir.

Halihazırda Bahnstadt'ta 5.500'den fazla insan ikamet ediyor ve projenin tamamlanması ile 6.800 kişi bölgede yaşıyor olacak.

Kamu ve özel yatırımı olan proje, yaklaşık 300 milyon Euro'su altyapıda olmak üzere toplam 2 milyar Euro'dur. 2008 tarihinde başlayan projenin 2022 sonunda tamamlanması planlanmaktadır.

Pasif Ev

Le Hangar 108, France



Rouen'de Seine nehrinin kıyısında bulunan Métropole Rouen Normandie'nin merkez ofisi Le Hangar 108 binası benzersiz bir Pasif Ev örneğidir.

Çift katmanlı cephe yapısı binaya pasif termal izolasyon sağlar.

Çatıda yer alan güneş panelleri ile binanın ihtiyaç duyduğu enerjinin büyük bir bölümü karşılamaktadır.

Verimlilik ve konfor hedeflenerek inşa edilen yapı, hem yenilikçi hem de örnek niteliğindedir.

Cam pulları andıran dış cepheye çarpan ışık ve nehrden gelen yansımalar iç mekanları farklı renklerde aydınlatıyor. Empresyonist resimden etkilenen cam pullu tasarım, özellikle Claude Monet'ten esintiler taşıyor.

Toplam 6.365 m² brüt ofis alana sahip binanın inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır.

Tanımlar

Ofis

İstanbul ana ofis bölgeleri: Pamir & Soyuer ofis veri tabanı; ana ofis bölgelerinde (Avrupa yakasında Maslak, Levent - Etler, 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: 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, üç değerlerin hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Getiri oranı: Gayrimenkülün 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 çoğunuğunun 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 2022

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
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