pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

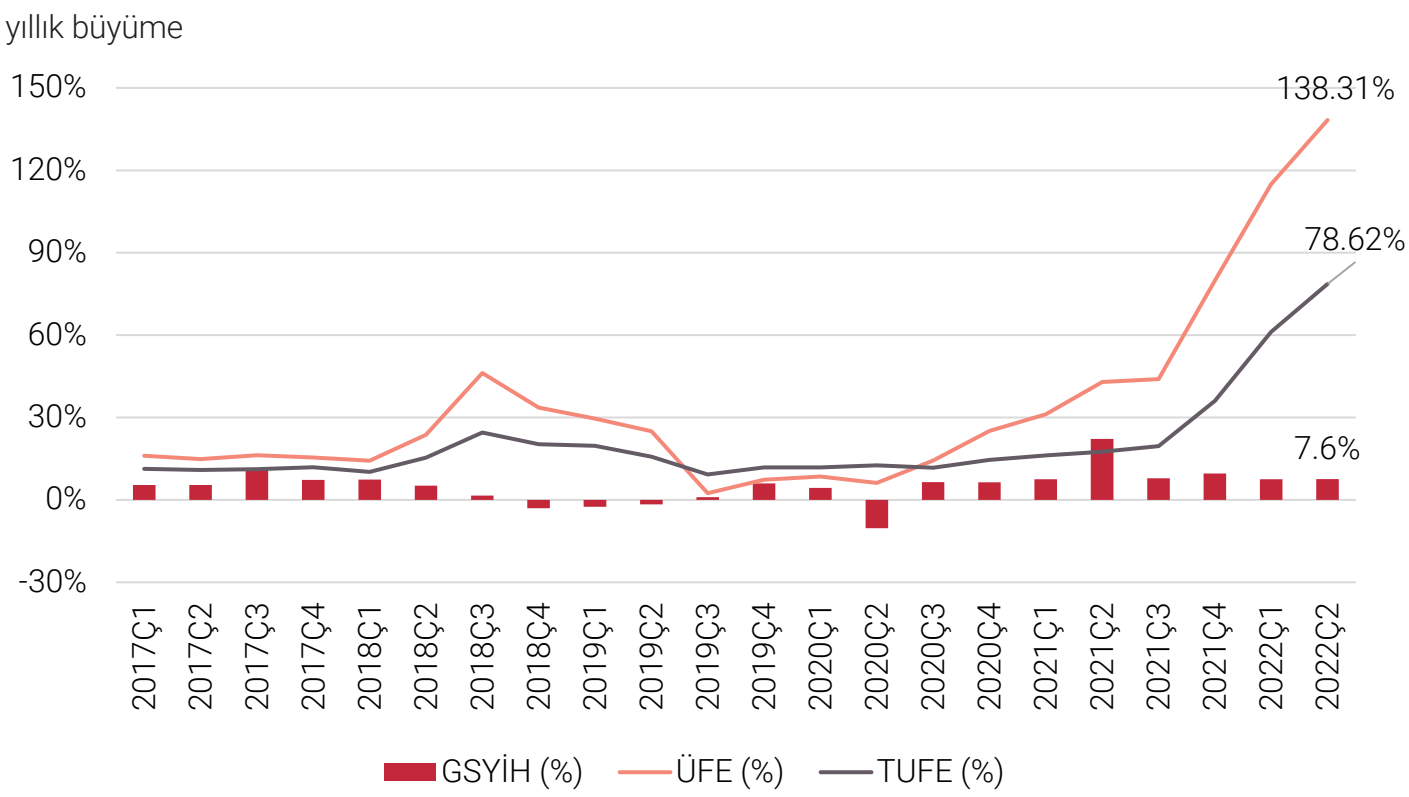
2022 2.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2022 ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%7,6 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %26,6, hizmetler faaliyetleri %18,1 ve mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %11,0 arttı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

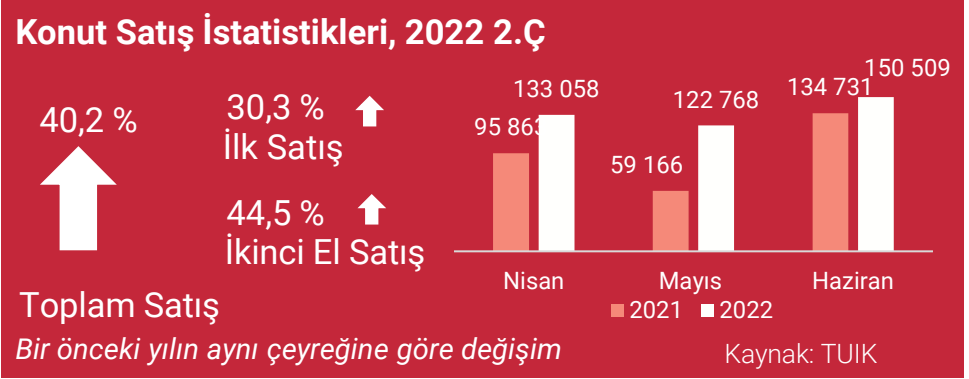


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Haziran 2022

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,58%	0,68%	3,08%
Yıllık Değişim	101,79%	45,38%	124,22%

Konut Satış İstatistikleri, 2022 2.Ç



İstanbul Ofis Pazarı

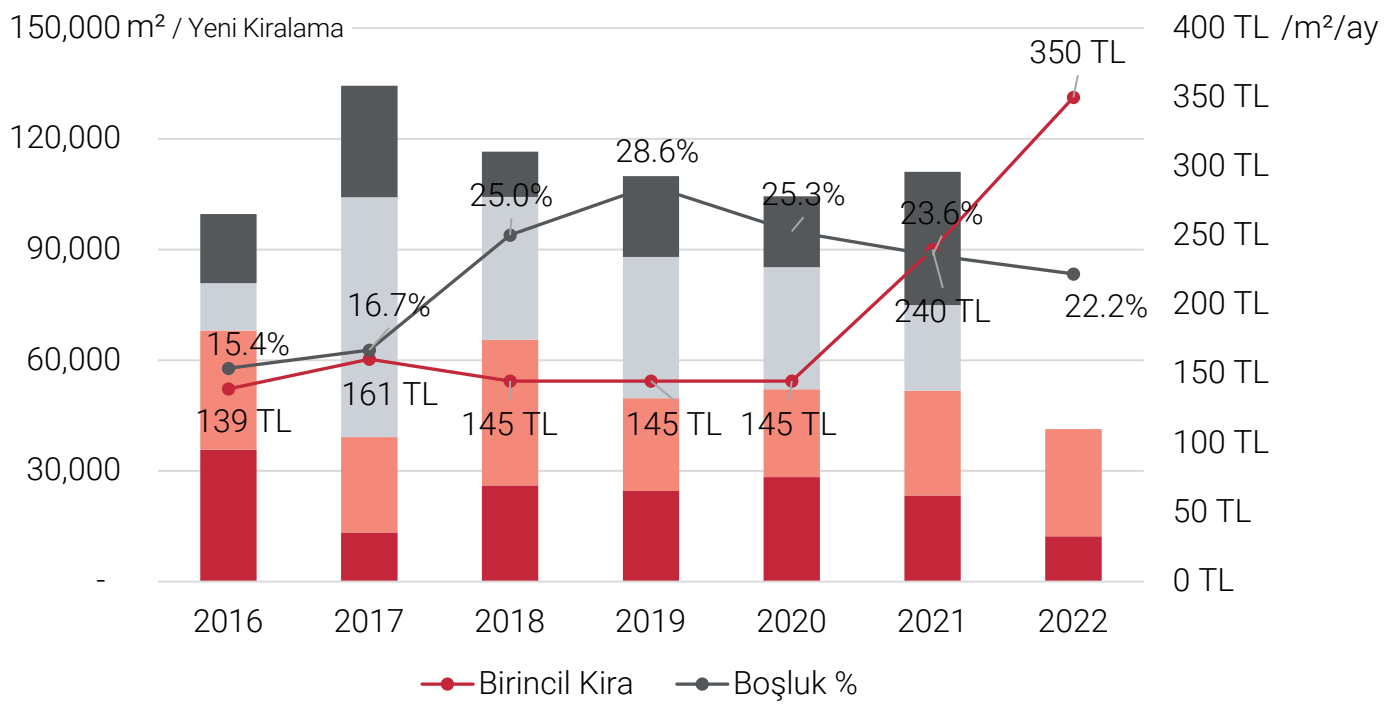
Arz ve Talep

2022 ikinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m²** olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %64'ünü oluşturan **28.394 m² yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %54'ü Maslak, %23'ü Levent-Etiler ve %14'ü Kozyatağı bölgelerinde kaydedildi.

Kiralar 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 %22,4'den %20,8'e ve Asya Yakası'nda %25,2'den %25,0'a gerileyerek, **toplam boşluk oranı %22,2** oldu. Boşluk oranı Ümraniye'de %28,3, Maslak'ta %24,7, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %22,9, Kozyatağı'nda %22,3 ve Levent-Etiler'de %13,7 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 320 TL/ m²/ay'dan **350 TL/ m²/ay**'a yükseldi.

Grafik 2. İstanbul A Sınıfı Yeni Kiralama, Birincil Kira Değeri ve Boşluk



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

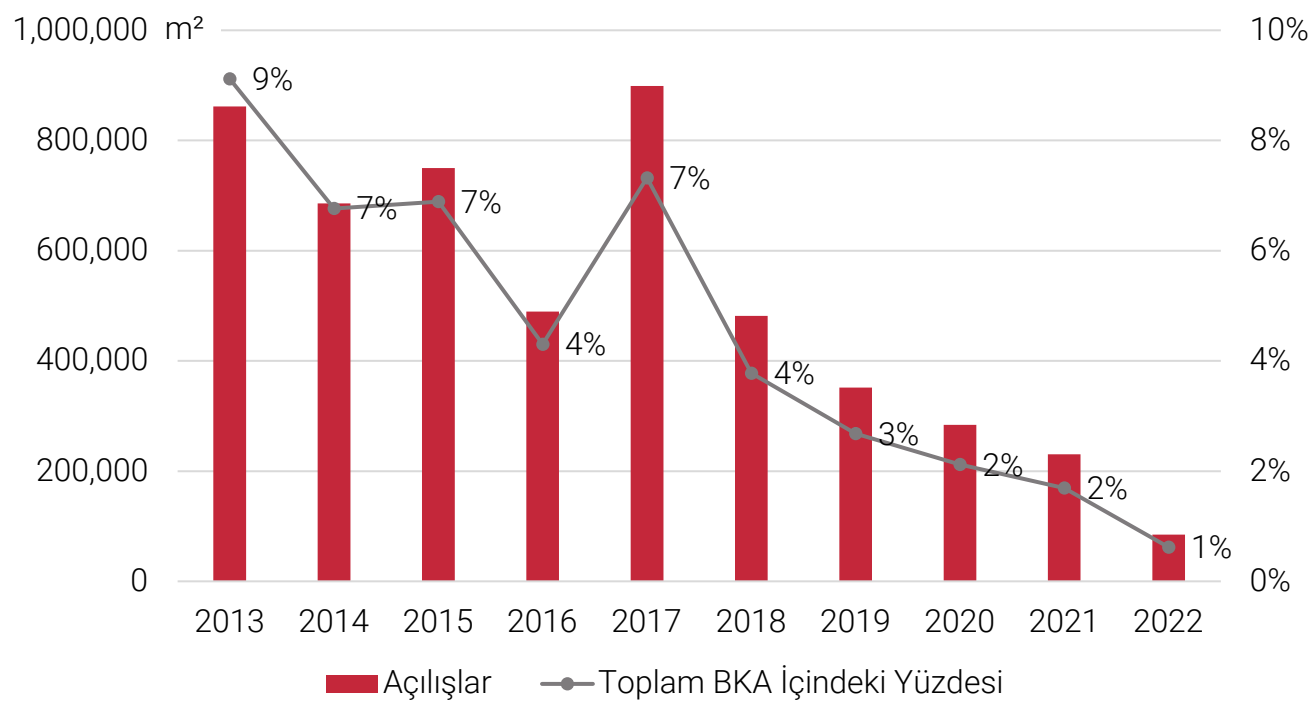
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2022 Haziran ayında perakende ciro endeksi, 2021 Haziran ayına göre %102,8 artarak 927 puana yükseldi. Haziran 2022'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %34 yükseldi. Haziran 2022'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 4.857 TL, Anadolu'da 2.649 TL ve Türkiye genelinde ise 3.532 TL olarak gerçekleşti.

Arz

2022 ikinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı artarak 13,70 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 161,86 m²/1000 kişi olarak hesaplandı. 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 3. Alışveriş Merkezleri Açılışları ve BKA İçindeki Yüzdesi



Kaynak: Pamir & Soyuer

Yeni Kullanıma Uyarlama

Yeni Kullanıma Uyarlama (YKU) Nedir?

Yeni Kullanıma Uyarlama (adaptive reuse), mevcut bir yapının yeni bir kullanım amacı için yenilenmesi sürecini ifade eden terimdir. Yeni Kullanıma Uyarlama, binaların yüksek boşluk oranları ve finansal kayıplara sahip olduğu durumlarda değerlendirilen bir çözüm yöntemidir.

Yeni Kullanıma Uyarlama zorluklarına rağmen, fonksiyonel eskimeye uğrayan binaların yeniden kullanımı sayesinde yüksek inşaat maliyetlerini ve kaynak israfını önler.

Yeni Kullanıma Uyarlama, kentsel gelişimin çevresel, sosyal ve ekonomik maliyetlerini azaltmaya yardımcı olur ve sürdürülebilir bir kentsel gelişim olanağı sağlar.

Yeni Kullanıma Uyarlamanın Faydaları

Çevresel

- *Kaynakların daha az kullanımını sağlar*
- *Mevcut binaya olan talebin artmasını sağlar*
- *Bulunduğu bölgenin gelişimine olumlu katkı sunar*
- *Fiziksel ömrünü tamamlamamış yapıların yıkılmasını önler*

Ekonomik

- *Maliyet etkinliğini arttırır*
- *Binaların finansal etkinliğini artırır ve yaşam sürelerini uzatır*
- *Efektif olarak kullanılmayan, boşluk oranları yüksek binaların tekrar topluma kazandırılmasını sağlar*

Sosyal

- *Kültürel süreklilik, kimlik ve yer duygusuna katlı sağlar*
- *Kent dokusunun daha iyi bir görünüm kazanmasını sağlar*
- *Kültürel mirasın korunması sağlar*
- *Arazi tüketimini azaltır*
- *Kentsel dokunun canlandırılması ve iyileştirilmesi sağlar*

Kaynak: Othman and Elsaay, Effectiveness of Adaptive Reuse

Yeni Kullanıma Uyarlama

Ofisten Konuta - Yeni Kullanıma Uyarlama

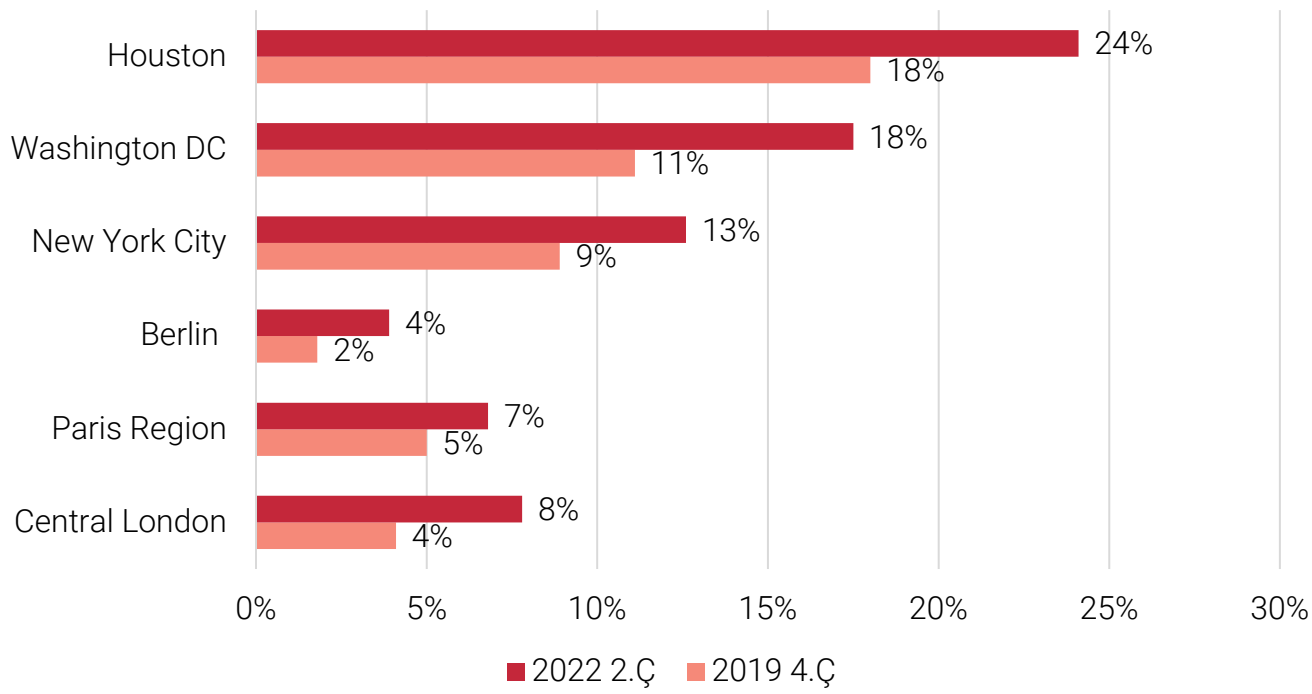
Covid-19 pandemisiyle **uzaktan çalışma olanakları hızla gelişerek** ofis alanına duyulan ihtiyaç azalmıştır. Bunun yanı sıra, paylaşımlı çalışma alanları gibi tasarımlarla ofis alanları **daha verimli hale getirilmiş ve** kişi başına ihtiyaç duyulan **ofis alanı miktarı yıllar içinde azalmıştır.**

Amerika Birleşik Devletleri'nin ilk 10 kentinde, **kent merkezindeki ofis boşlukları,** pandemi öncesi seviyelere kıyasla **ortalama %4 daha yüksektir**. Pandeminin üzerinden iki yıldan fazla bir süre geçmesine rağmen, kent merkezindeki **ofislerin kabaca dörtte biri boştur**. Bu nedenle kent merkezindeki yüksek boşluk oranına sahip **ofis binalarının konuta dönüştürülmesi** tartışılmaktadır.

Avrupa'da da bazı kentlerde **konut üretimini desteklemek için** ofis binalarının **konut olarak yeniden kullanılması** planlanıyor. Londra'da ofis binalarının dönüştürülmesi yoluyla 2030 yılına kadar 1.500 yeni konut biriminin stoğa eklenmesi planlanmaktadır.

Birçok kentte, **merkezi iş alanlarındaki doluluk oranlarının öngörülebilir bir gelecekte geri dönmeyeceği düşünülüyor**. Sonuç olarak, fonksiyonel olarak eskiyen ofis binaları için Yeni Kullanıma Uyarlama bir **çözüm yöntemi olabilir**.

Grafik 4. Ofis Boşluk Oranları



Kaynak: CoStar, JLL and CBRE

Yeni Kullanıma Uyarlama

Television Centre, West London

Television Centre (TVC) binası, 1960 ile 2013 yılları arasında **BBC Televizyonunun genel merkezi** olarak kullanmış olup, White City, Batı Londra'da yer almaktadır.

Binanın mimari Graham Dawbarn, üçgen şeklindeki parselin tasarımını düşünürken **bir zarfın üzerine soru işareti çizmiş** ve binanın tasarımı için ideal bir şekil olacağını fark etmiştir. Sembol nitelikteki bina, Temmuz 2012'de gayrimenkul geliştiricisi **Stanhope plc'ye satılmıştır**. Stanhope plc, Yeni Kullanıma Uyarlama yöntemi ile binanın **özgün mimarisinin korumasını hedeflemiştir.**

Television Centre projesi **restoran & perakende alanları ve 950 konut ünitesi** ile 2018 yılında tamamlanmıştır. **Konut alanları, çağdaş ve nitelikli mimari tasarımı** ile dikkat çekmektedir.

Kaynak:**https://televisioncentre.com/assets/downloads/television-centre-residential-overview.pdf**

Yeni Kullanıma Uyarlama

180 Water, New York

Daha önce bina, **2.200 çalışanı olan New York City Human Resourced** Administration (NYCHRA) tarafından kullanılmıştır. **Emmes Asset Management (EAM),** 180 Water Street binasını MelohnProperties Inc.'den Temmuz 2013'te **satın almıştır**.

Fizibilite çalışmalarının sonucunda 180 Water binasının **en etkin ve verimli kullanımının Yeni Kullanıma Uyarlama** olduğu sonucuna varılmıştır. **457.238 m² brüt inşaat alanına sahip 29 katlı** binanın dönüşümüne Ocak 2016 tarihinde başlanmıştır.

Yeni Kullanıma Uyarlama sürecinde **farklı teknik sorunlarla karşılaşılmasına** rağmen, **yüksek kalitede ofis – konut dönüşümü 2017 yılında tamamlanmıştır**. Ofis binasının merkezinde yer alan geniş atriyumlu alan kaldırılarak konut kullanıcıları için donatı alanları planlanmıştır. Ayrıca çatı katına açık yüzme havuzu ve dinlenme alanları eklenmiştir.

Kaynak: National Association of Realtors, November 2021

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 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:

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 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 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