pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2022 3.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

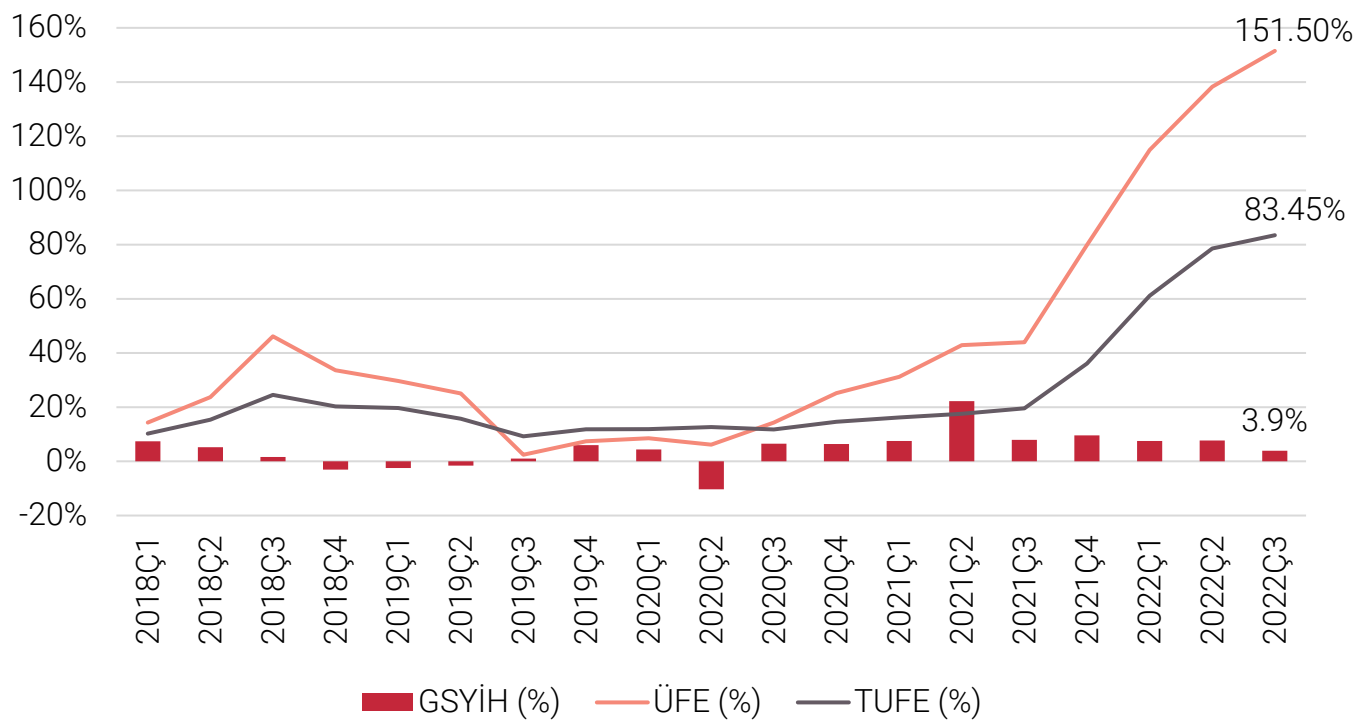
Başkan Georges Pompidou'nun Elysée Sarayı'ndaki özel dairesinin antre düzenlemesi, renkli transakril, alüminyum, cam ve boyalı ahşap, pleksiglas, flüoresan tüpler, paslanmaz çelik ve yün, 1972-1974, Yaacov Agam

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2022 üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%3,9 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında bir önceki yıla göre **zincirlenmiş hacim endeksi olarak**; finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 arttı. **İnşaat sektörü ise %14,1 azaldı.**

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler



Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Eylül 2022

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,10%	-0,17%	2,82%
Yıllık Değişim	117,11%	84,15%	129,87%

Konut Satış İstatistikleri, 2022 3.Ç

İstanbul Ofis Pazarı

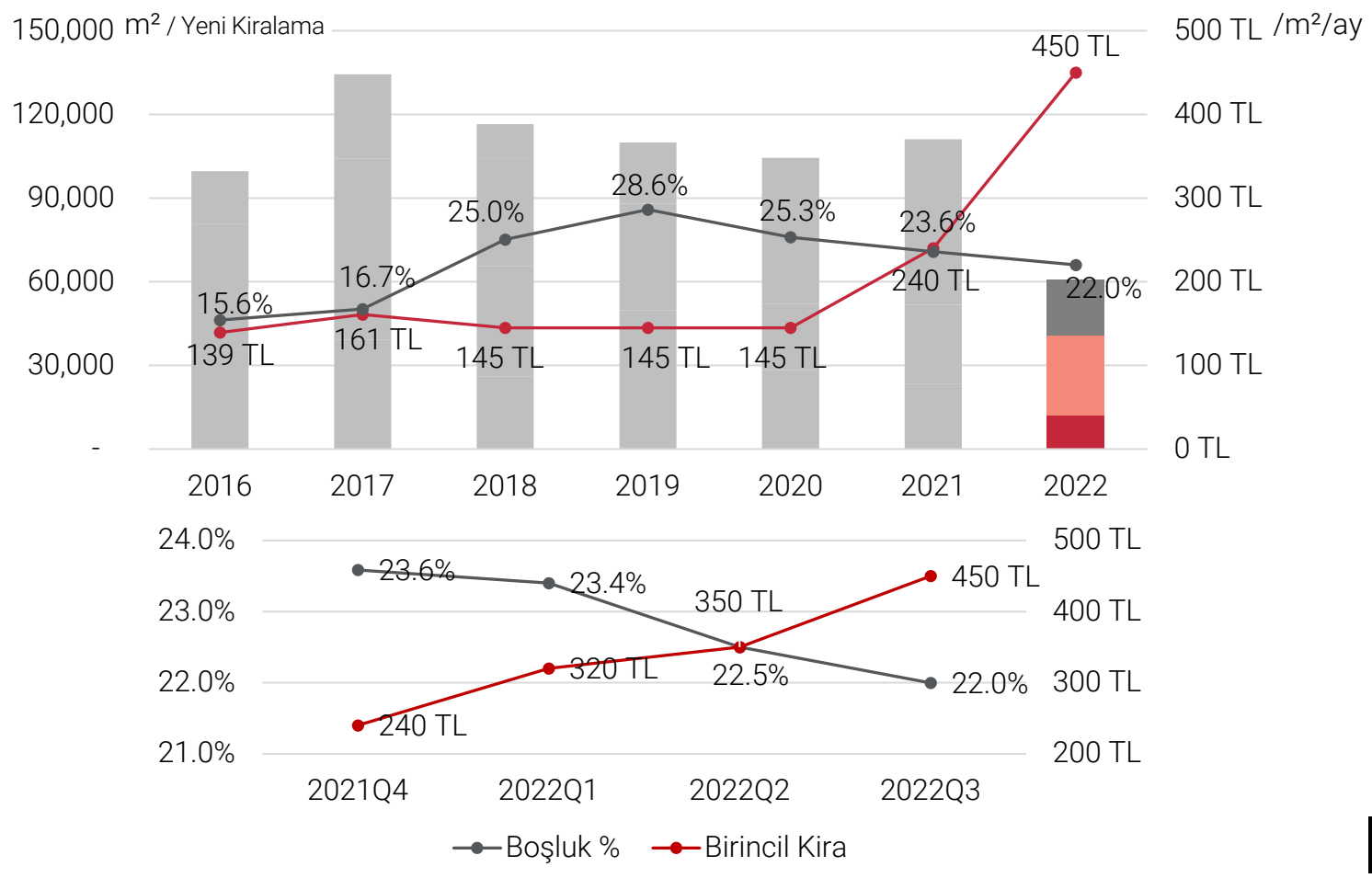
Arz ve Talep

2022 üçüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m²** olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %65'ini oluşturan **19.939 m² yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %33'ü Maslak, %29'u Kağıthane ve %10'u Kozyatağı - Ataşehir 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 %20,8'den %20,5'e ve Asya Yakası'nda %25,0'dan %24,8'e gerileyerek, **toplam boşluk oranı %22,0** oldu. Boşluk oranı Ümraniye'de %28,3, Maslak'ta %24,1, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %22,9, Kozyatağı'nda %22,1 ve Levent-Etiler'de %13,5 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 350 TL/ m²/ay'dan **450 TL/ m²/ay**'a yükseldi.

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



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

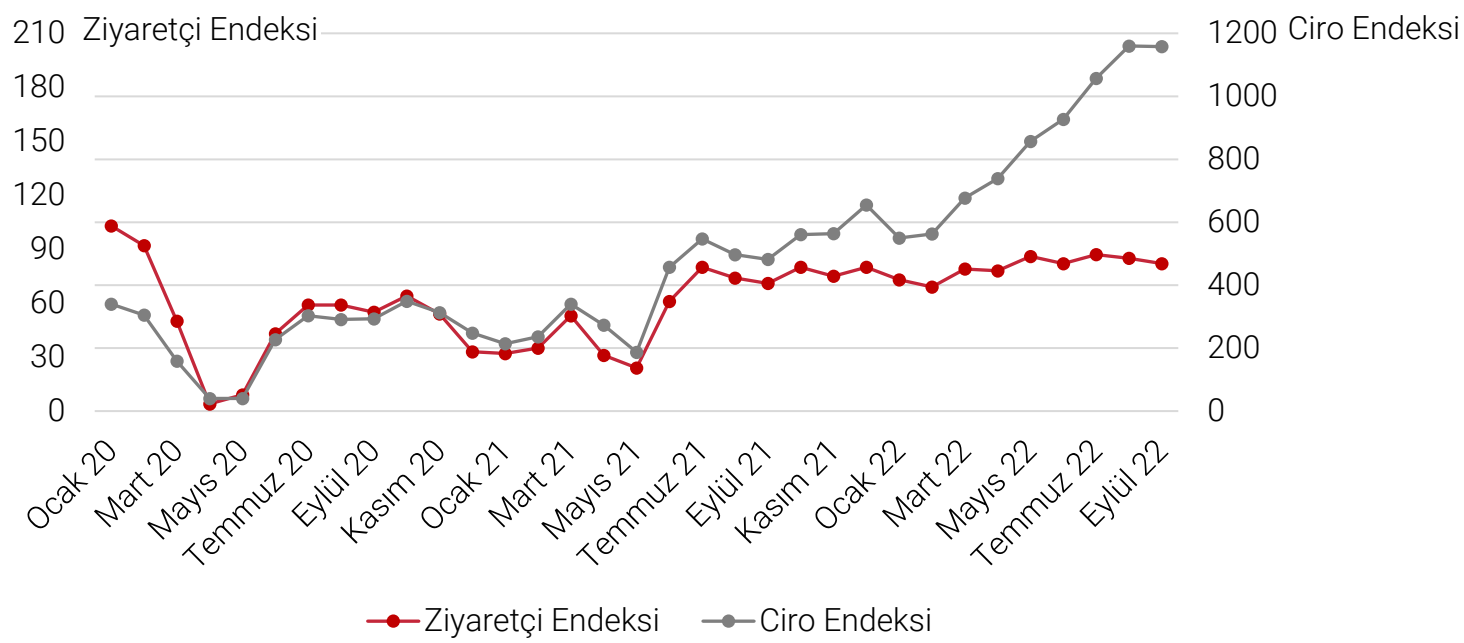
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2022 Eylül ayında perakende **ciro endeksi, 2021 Eylül ayına göre %140,2 artarak** 1158 puana yükseldi. Eylül 2022'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %15 yükseldi. Eylül 2022'de kiralanabilir alan başına düşen ciro **İstanbul'da 5.855 TL**, **Anadolu'da 3.453 TL** ve **Türkiye genelinde ise 4.437 TL** olarak gerçekleşti.

Arz

2022 üçüncü 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. Ziyaretçi ve Ciro Endeksi



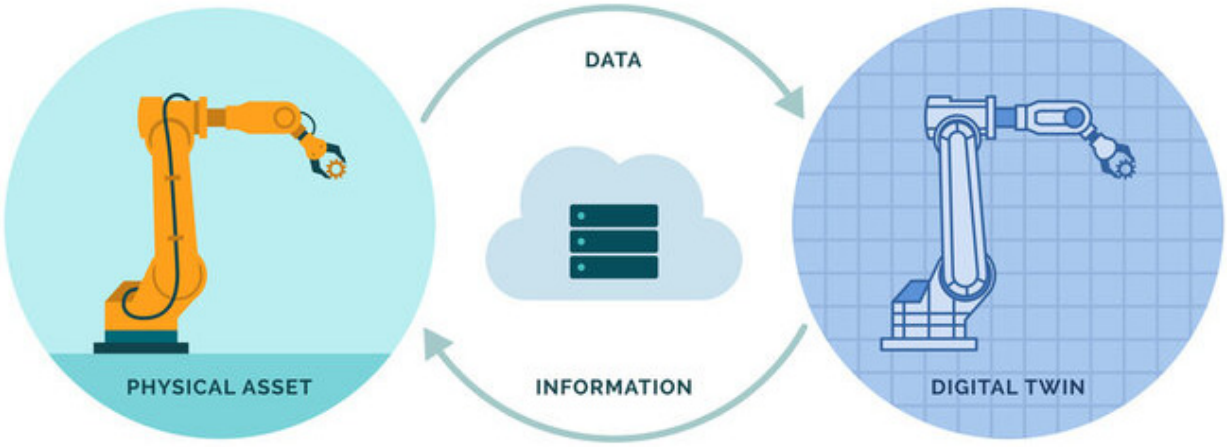
Kaynak: AYD Akademetre Araştırma

Dijital İkiz

Dijital İkiz Nedir ?

Dijital ikiz, **gerçek zamanlı veri üretilebilen fiziksel bir varlığın sanal temsili** olarak tanımlanabilir. Dijital ikiz, fiziksel varlıktan gerçek zamanlı olarak veri toplar ve bu veriler ile fiziksel varlığın sanal bir modelini oluşturur.

Bu veriler daha sonra bir **sisteme aktarılır ve dijital kopyaya uygulanır**. Dijital model verilerle bilgilendirildikten sonra, **sanal model** simülasyonları ile **gerçek hayatta test etmenin maliyetli ve zor olduğu durumlarda test** yapma olanağı sağlar. Performans sorunlarını tespit etmek ve olası yenilemeleri planlamak için de etkili bir yöntemdir. Sanal model simülasyonları ile fiziksel nesneye **uygulanabilir geri bildirimler oluşturulur.**



Dijital ikiz fikri ilk olarak 1991 yılında David Gelernter tarafından **“Mirror Worlds”** adlı makalede dile getirilmiştir. Dr. Michael Grieves **dijital ikizler kavramını** ilk olarak 2002'de üretime uygulayan ve dijital ikiz yazılım kavramını resmi olarak duyuran kişi olarak kabul edilmiştir. Son olarak, NASA'dan John Vickers 2010'da yeni bir **terim olan "dijital ikiz"i tanıtmıştır**.

Aslında, dijital bir ikizi fiziksel bir nesneyi inceleme aracı olarak kullanma fikri çok daha önce ortaya çıkmıştır. **NASA**, 1960'lardaki uzay keşif misyonları sırasında **yolculuk yapan uzay araçlarının her hareketini, dünyada başka bir versiyonunda tam olarak kopyalayarak, dijital ikiz teknolojisinin kullanımına öncülük etmiştir**. Bu versiyon eğitim ve simülasyon amacıyla NASA astronotları tarafından kullanılmıştır.

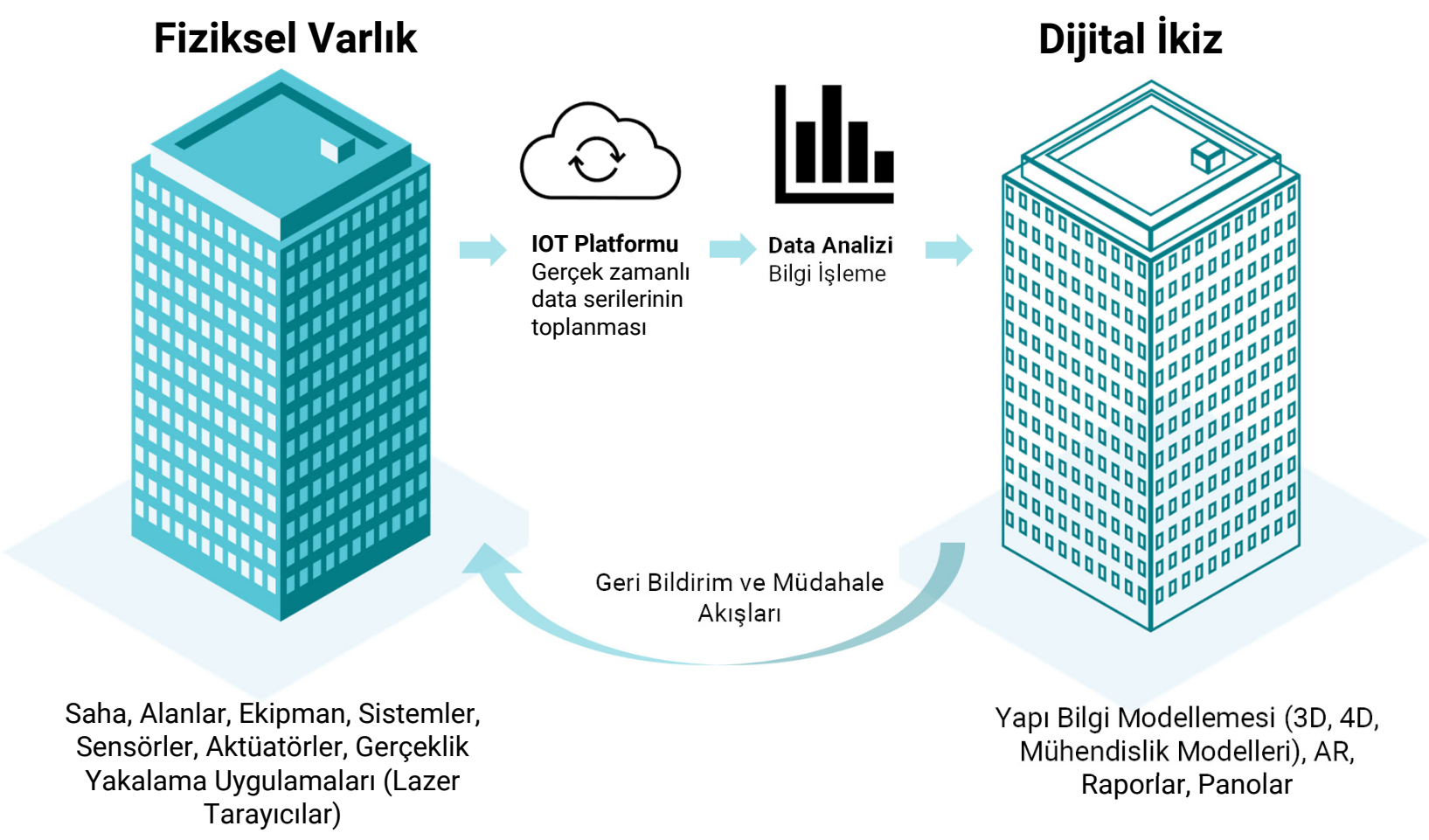
Kaynak: https://www.ibm.com/topics/what-is-a-digital-twin

Dijital İkiz

Gayrimenkulde Dijital İkiz?

Binaların yaşam döngüleri boyunca, **yapılan toplam harcamaların %85'i bina yönetim maliyetleri için harcanmaktadır**. Bina **yönetim maliyetlerinin ise % 50 ila %70'i işletme ve bakım harcamalarından oluşmaktadır**. Bu nedenle işletme giderlerinin **ölçülebilir bir altyapıya sahip olması** özellikle sürdürülebilirlik açısında çok önemlidir. Bina yönetimi, **çok sayıda veri ve değişken** ile optimizasyonun zor olduğu bir alandır.

Dijital ikizler, **fiziksel varlıkların, süreçlerin ve sistemlerin gerçekçi bir dijital temsilidir**. Veriler yardımı ile fiziksel varlık ve dijital varlık arasında **iki yönlü bir bağlantı sistemi** oluşturulmuştur. Dijital ikizler, gayrimenkul sahiplerinin **daha iyi operasyonel, bakım, yatırım ve planlama kararları** almalarını sağlar.



Kaynak: Digital Twins in Built Environments, Shahzad, M.; Shafiq, M.T.;Douglas, D.; Kassem, M.

Dijital İkiz

West Cambridge

West Cambridge projesi, **dijital ikizlerin bina yönetimlerine nasıl katkı sağladığını,** farklı kaynaktan gelen **verilerin nasıl toplandığı, işlendiği** ve nasıl **anlamlı sonuçlar çıkarılabileceğini gösteren bir çalışmadır**.

Kampüs içerisinde 20'den fazla üniversite binası, spor merkezleri, konut alanları, yollar, parklar ve restoranlar yer almaktadır. West Cambridge Dijital İkiz çalışması bina bazından üniversite **kampüsü içerisindeki üç bina için uygulanmıştır**. Bunlar Alan Reece Binası, inşaat mühendisliği ve bilgisayar mühendisliği binalarıdır.

Dijital ikizler, **3 milyar Sterlin değerinde bir portföyden sorumlu olan ve 800 yıllık bazı binaların da içerisinde yer aldığı** Cambridge Üniversitesi Emlak Yönetimi bölümüne yararlı bilgiler sunmak amacıyla tasarlanmıştır.

Çalışma üç ana konu başlığı üzerinde kurgulanmıştır; **binalara ilişkin verilerin toplanması, veri analizi** ve **veriler yardımı ile karar verme süreçleri**.

Kaynak: https://www.cdbb.cam.ac.uk/news/research-profile-west-cambridge-digital-twin-facility

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