

Gayrimenkul Haberleri

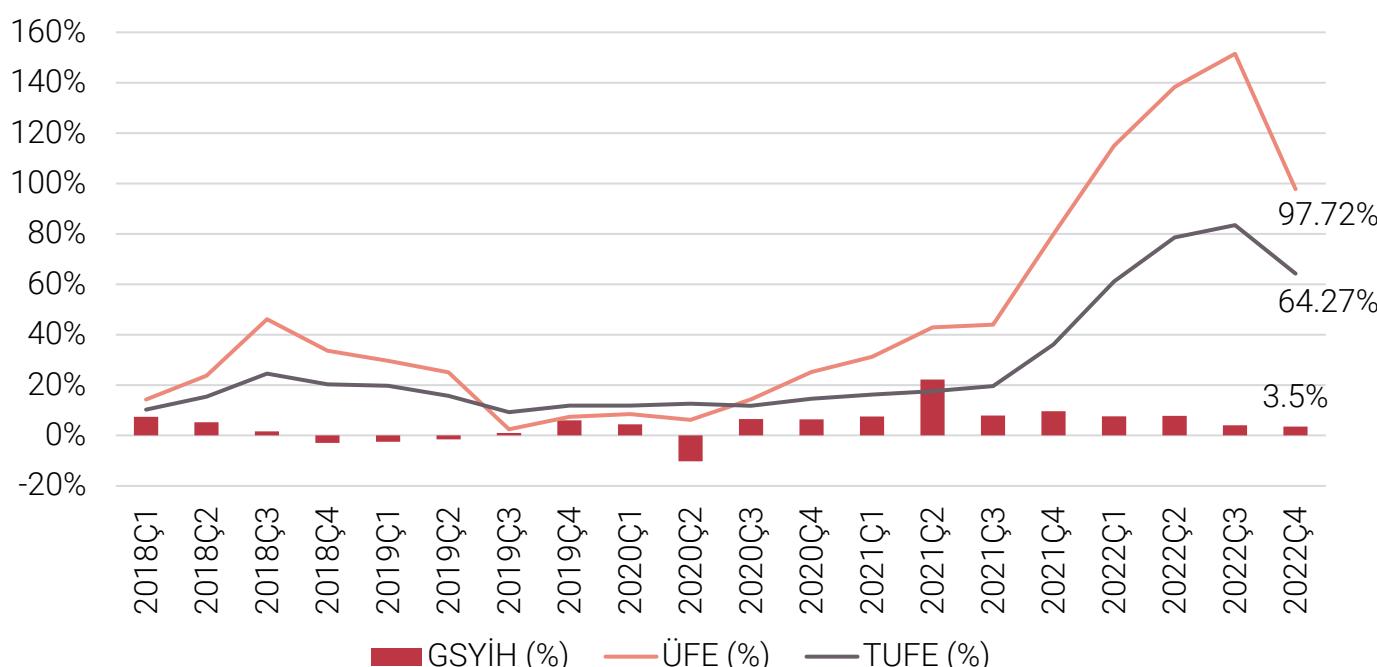
2022 4.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Ekonominik Gelişmeler

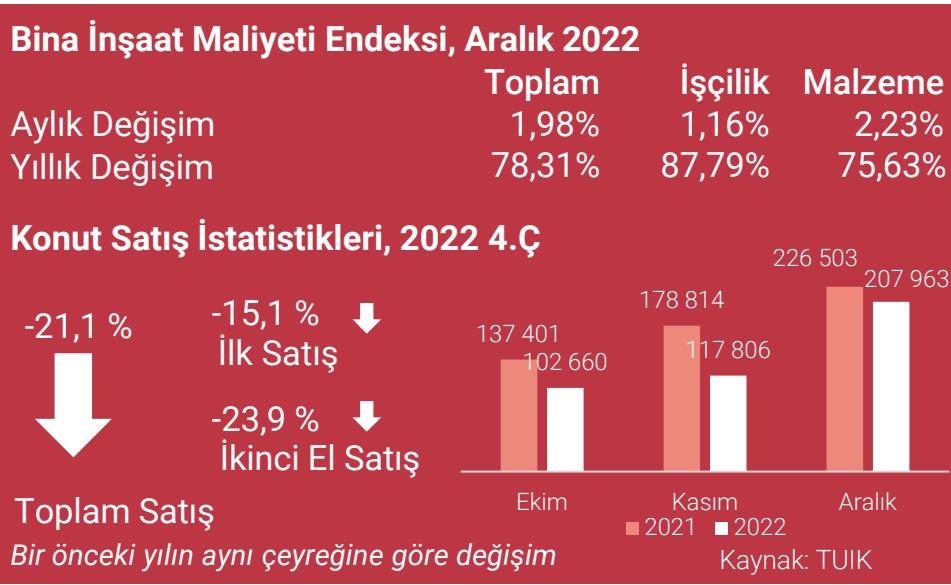
GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2022 dördüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %3,9 büydü. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; **finans ve sigorta faaliyetleri** toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. **İnşaat sektörü** ise %8,4 azaldı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler



Kaynak: TUIK



İstanbul Ofis Pazarı

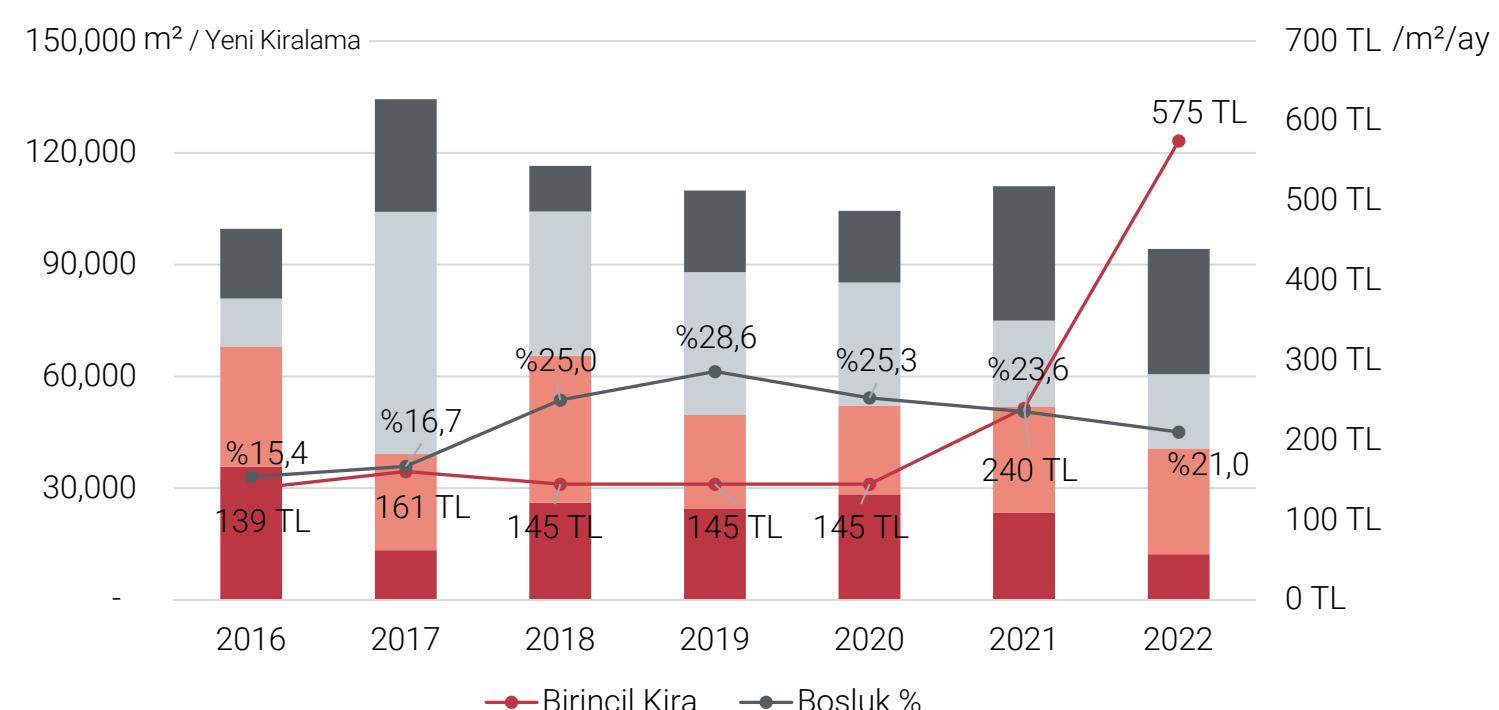
Arz ve Talep

2022 dördüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m² olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %52'sini oluşturan 33.620 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %22'si Levent-Etiler, %19'u Kozyatağı - Ataşehir ve %12'si Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş 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 %20,5'den %20,1'e ve Asya Yakası'nda %24,8'den %22,8'e gerileyerek, toplam boşluk oranı %21,0 oldu. Boşluk oranı Ümraniye'de %28,3, Maslak'ta %24,1, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %22,4, Kozyatağı'nda %18,4 ve Levent-Etiler'de %12,7 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 450 TL/ m²/ay'dan 575 TL/ m²/ay'a yükseldi.

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



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

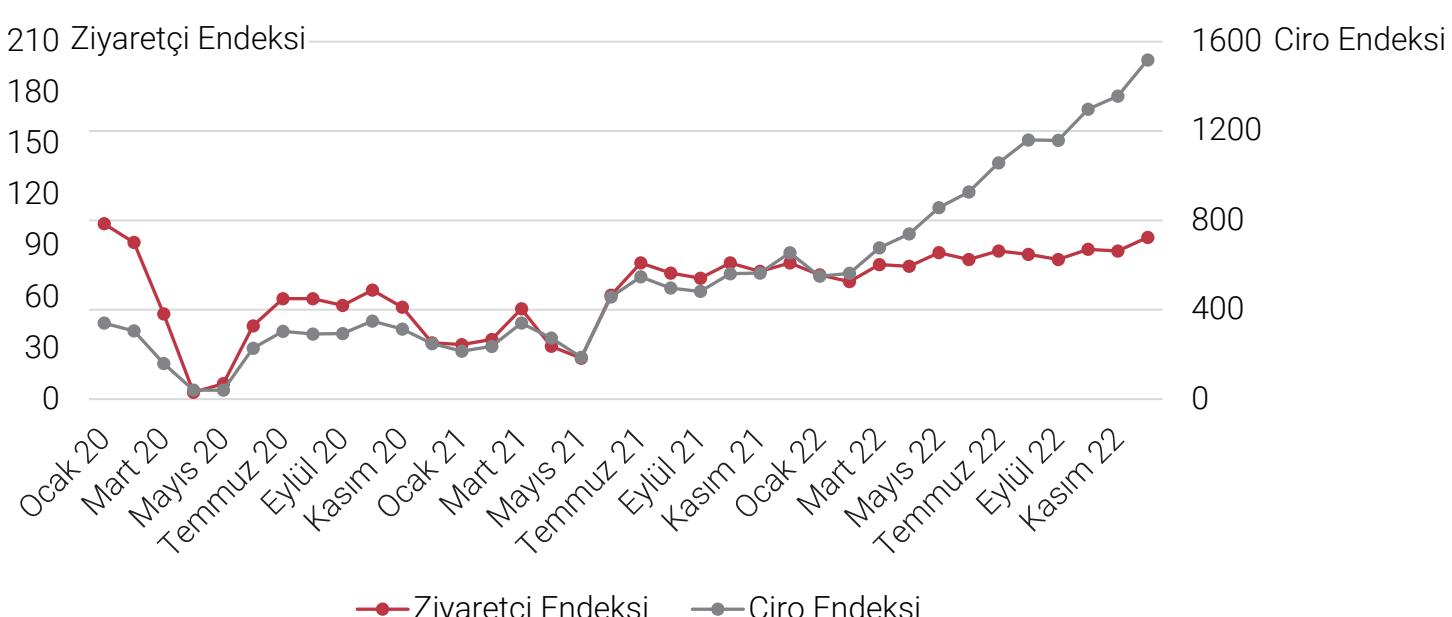
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmıştan, 2022 Aralık ayında perakende ciro endeksi, 2021 Aralık ayına göre %131,8 artarak 1518 puana yükseldi. Aralık 2022'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %19 yükseldi. Aralık 2022'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 7.558 TL/m², Anadolu'da 4.409 TL /m² ve Türkiye genelinde ise 5.293 TL/m² olarak gerçekleşti.

Arz

2022 dördüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı artarak 13,77 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 162,67 m²/1000 kişi olarak hesaplandı. İstanbul 335,04 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

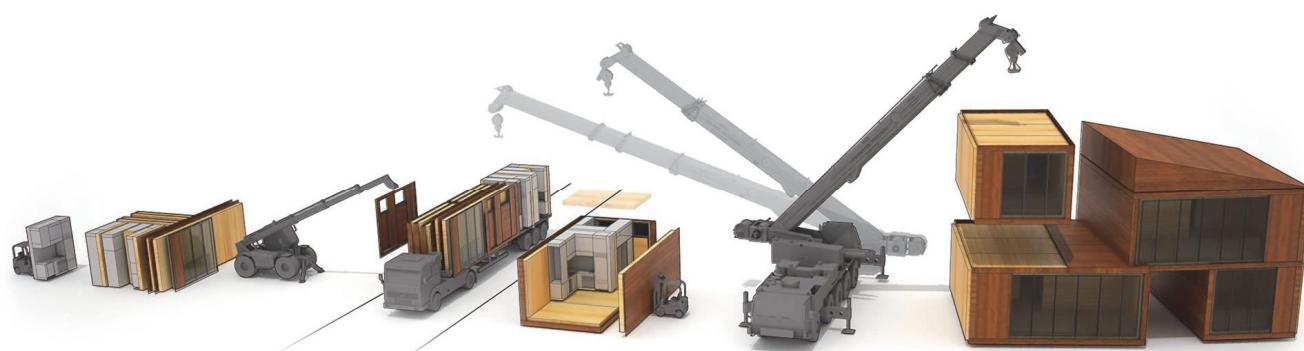


Kaynak: AYD Akademetre Araştırma

Modüler İnşaat

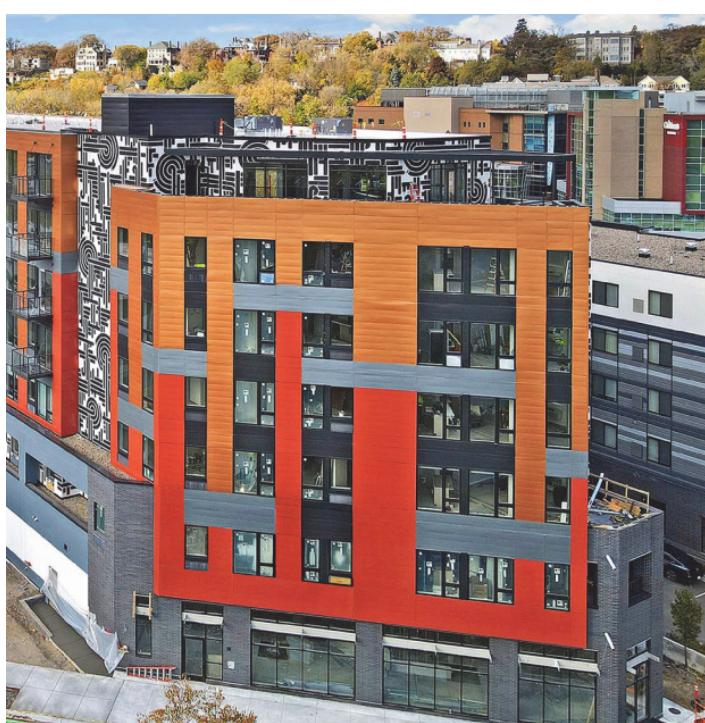
Modüler İnşaat Nedir ?

Modüler inşaat, bileşenlerin veya modüllerin bir fabrikada veya başka bir kontrollü ortamda inşa edildiği ve ardından montaj için şantiyeye taşındığı yapı inşa yöntemidir. Bu modüller, fonksiyonel üniteler olarak önceden üretilebilir ve hızlı bir şekilde birleştirilerek farklı boyut ve kullanımlara uygun olarak inşa edilir.



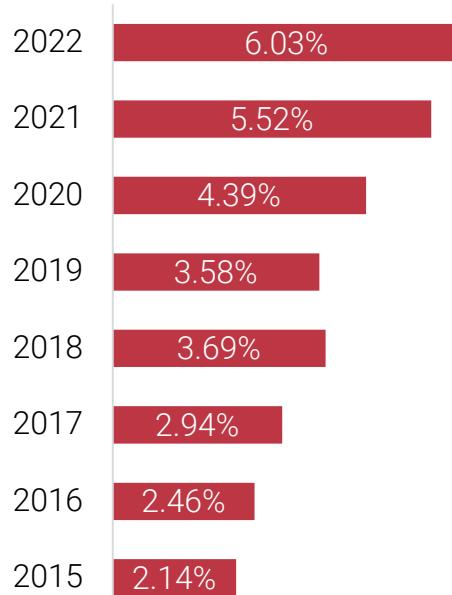
Kaynak: <https://www.lucideon.com/>

İki yaygın modüler yapı türü vardır; kalıcı ve taşınabilir modüler yapılar. Her iki tip de şantiye dışında inşa edilen prefabrik malzemelerden oluşsa da, boyut ve uygulama açısından farklılık gösterir. Modüler Yapı Enstitüsü verilerine göre, Kuzey Amerika'da kalıcı modüler yapıların sektör hacmi 2022 yılında 12 milyar USD'yi aştı ve tüm yeni inşaatların %6,03'ünü oluşturdu.



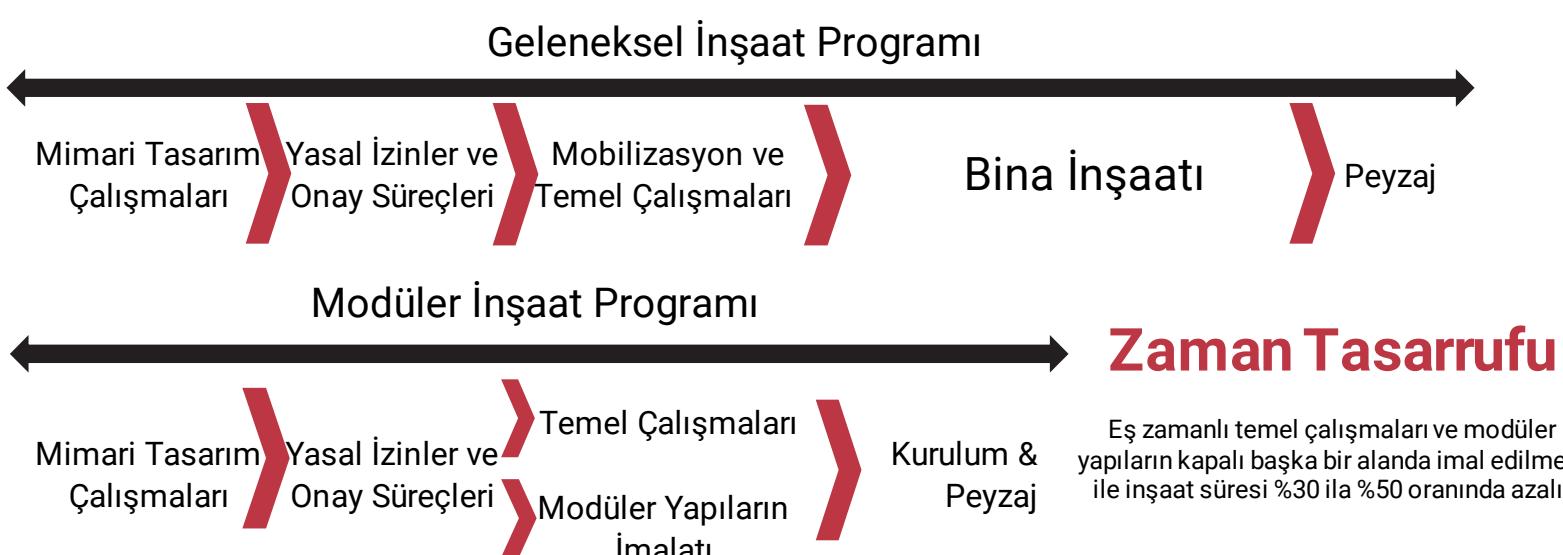
RISE Modular tarafından geliştirilen Alvera Apartments
St. Paul, MN, US

Kalıcı Modüler Yapıların Pazar Payı, Kuzey Amerika



Kaynak: <https://www.modular.org>

Modüler İnşaat



Hız: Modüler yapılar geleneksel inşaat yöntemleri ile yapılan yapılara göre daha hızlı tamamlanır, çünkü modüller saha dışında kontrollü bir fabrika ortamında inşa edilir ve daha sonra kurulum için şantiyeye gönderilir. Bu sayede yatırımin geri dönüş süresi kısalır.

Kalite: Modüler yapılar kontrollü bir fabrika ortamında yapıldığı için kalite kontrolü ve bitmiş ürününde tutarlılığı sağlamak daha kolaydır.

Sürdürülebilirlik: Modüler yapılar geleneksel inşaat yöntemlerine göre daha sürdürülebilir bir çevre sağlarlar. Genellikle kolayca geri dönüştürülebilen veya yeniden kullanılabilen prefabrike malzemeler kullanılır. İnşaat atıkları azalır ve inşaat süresi boyunca rahatsızlık veren ses ve araç trafiği olmaz.

Esneklik: Modüler yapılar tasarım açısından oldukça esnektir. Modüller kolayca yeniden yapılandırılabilir, gerektiğinde yeni modüller eklenebilir ya da kaldırılabilir.

Maliyet tasarrufu: Modüler yapılar düşük işçilik maliyetleri ve daha az malzeme atığı nedeniyle geleneksel inşaat yöntemlerine göre daha ucuzdur.

Güvenlik: Modüller kontrollü bir fabrika ortamında inşa edildiğinden, inşaat sırasında daha az kaza veya yaralanma riski vardır.

Tutarlılık: Modüler yapılar bitmiş ürününde daha fazla tutarlılık sağlarlar, çünkü modüller standart boyutlara ve özelliklere göre yapılmıştır.

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 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, 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