pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2023 1.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

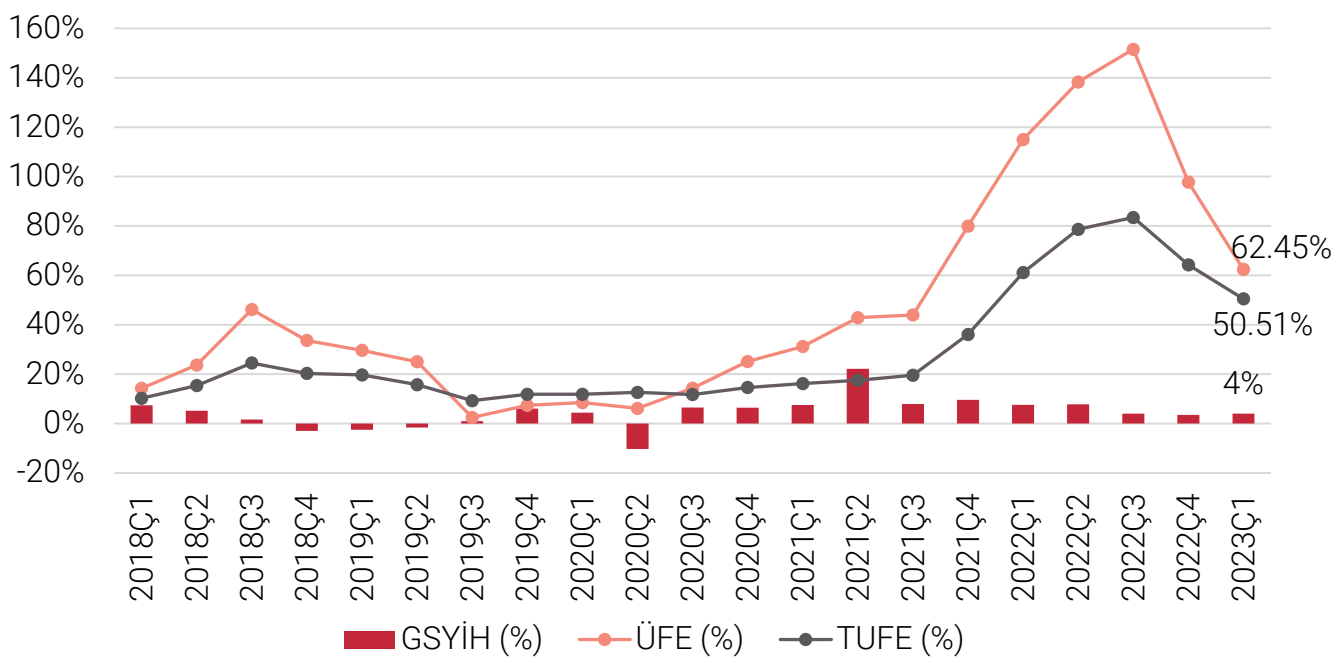
Horror Vacui, Sonbahar Manzarası, 2017, yağlı boya, beton, Alejandro Almanza Pereda, 15. İstanbul Bienali, Pera Müzesi

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2023 birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%4,0 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında bir önceki yıla göre **zincirlenmiş hacim endeksi olarak**; **hizmetler %12,4**, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, **inşaat %5,1**, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve **gayrimenkul faaliyetleri %1,4 arttı**. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azaldı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

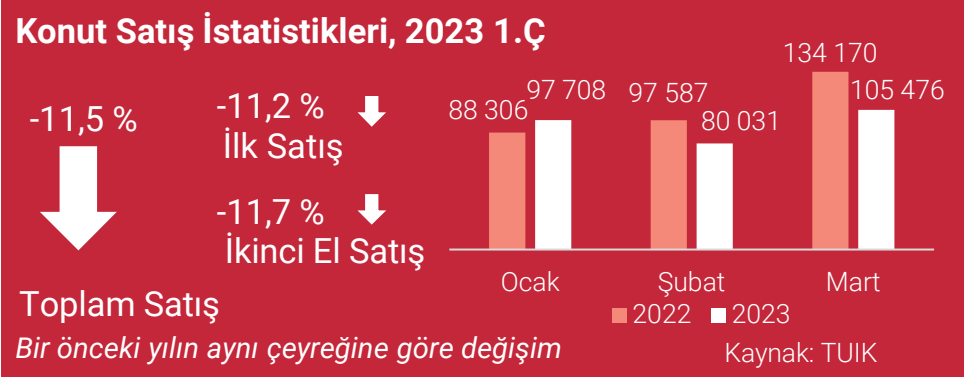


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Mart 2023

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,04%	1,68%	2,19%
Yıllık Değişim	62,94%	50,49%	105,16%

Konut Satış İstatistikleri, 2023 1.Ç



İstanbul Ofis Pazarı

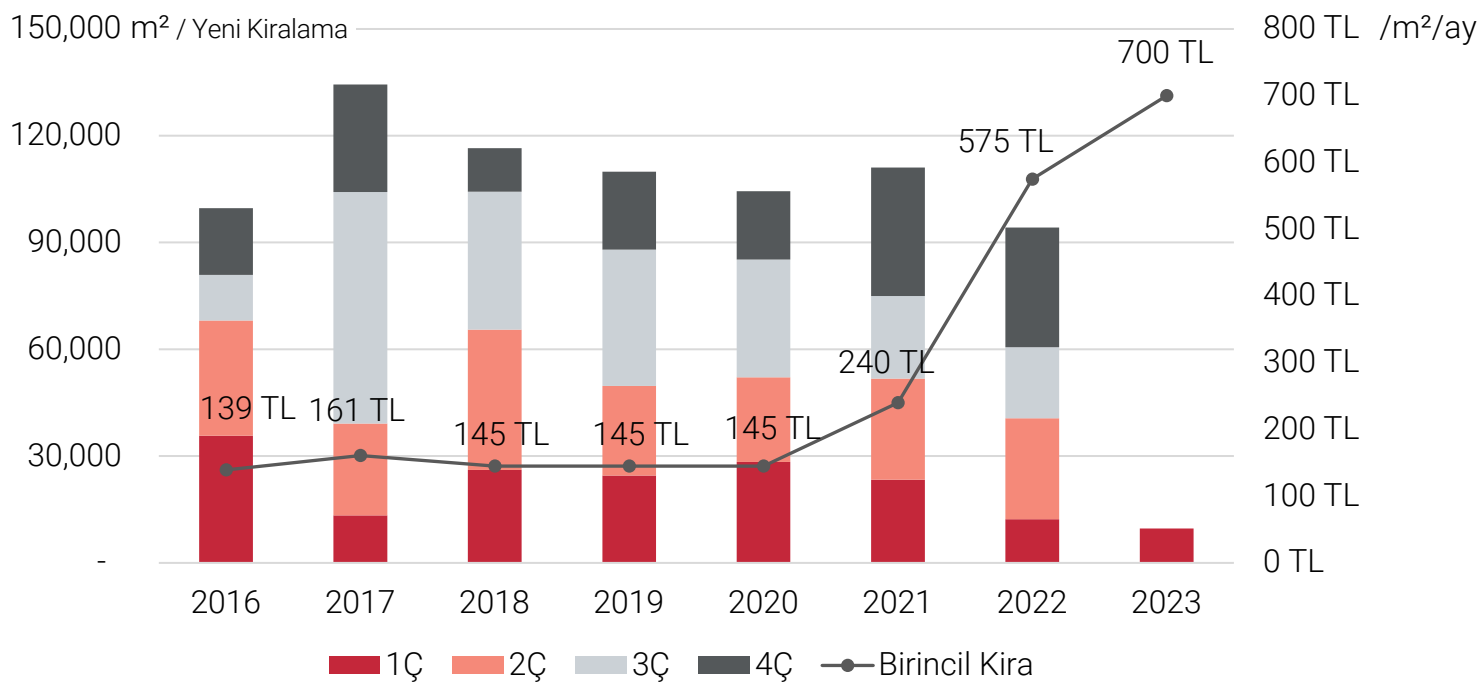
Arz ve Talep

2023 birinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m²** olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde **9.655 m² yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %49'si Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %22'si Maltepe – Kartal ve %10'u Ümraniye 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 %20,1'den %20,0'a ve Asya Yakası'nda %22,8'den %22,7'e gerileyerek, **toplam boşluk oranı %20,9** oldu. Boşluk oranı Ümraniye'de %28,3, Maslak'ta %24,1, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %21,8, Kozyatağı'nda %18,4 ve Levent-Etiler'de %12,7 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 575 TL/ m²/ay'dan **700 TL/ m²/ay**'a yükseldi.

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



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

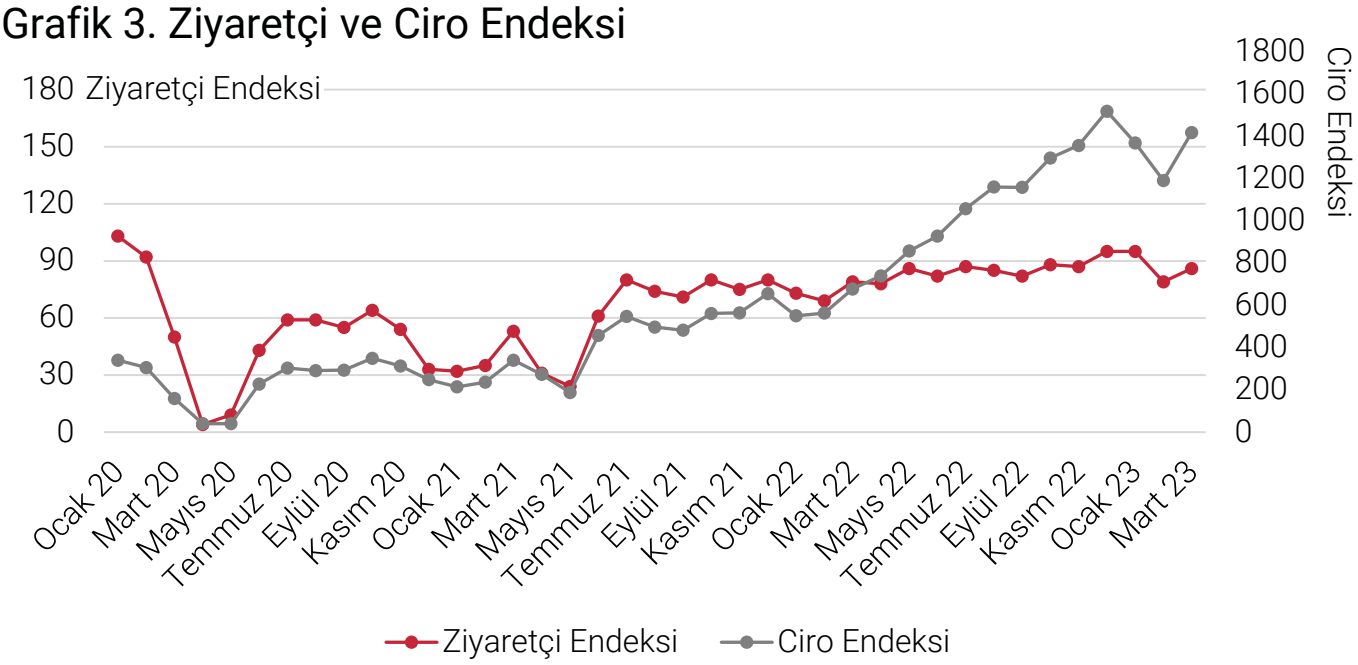
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2023 Mart ayında perakende **ciro endeksi, 2022 Mart ayına göre %109,3 artarak** 1417 puana yükseldi. Mart 2023'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %9 yükseldi. Mart 2023'de kiralanabilir alan başına düşen ciro **İstanbul'da 6.784 TL/m²**, **Anadolu'da 4.484 TL /m²** ve **Türkiye genelinde ise 5.404 TL/m²** olarak gerçekleşti.

Arz

2023 birinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı **13,64 milyon m²** olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde **160,03 m²/1000** kişi olarak hesaplandı. İstanbul 333,63 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken, onu 299,60 m²/1000 kişi ile Ankara ve 273,26 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 3. Ziyaretçi ve Ciro Endeksi



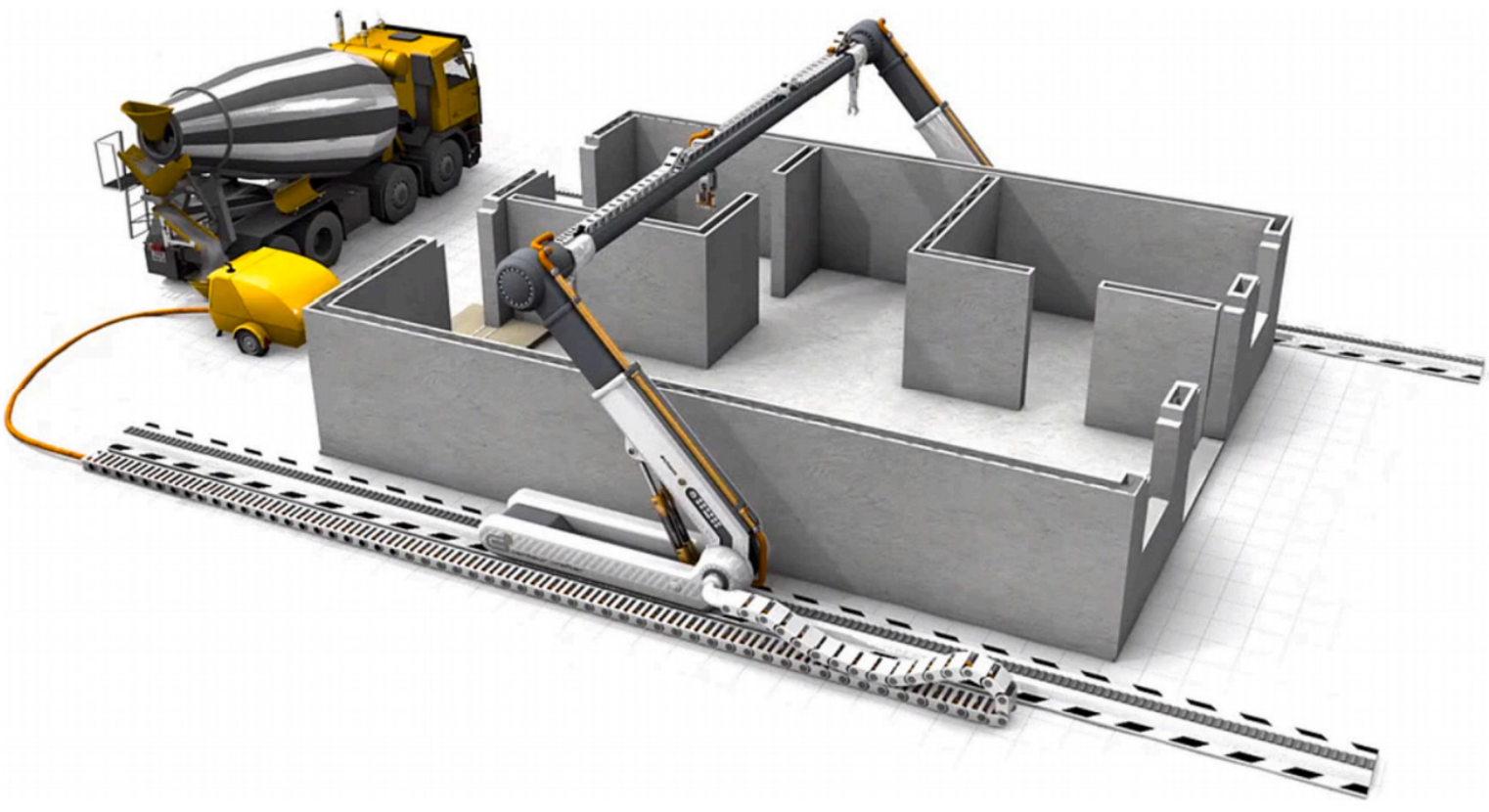
Kaynak: AYD Akademetre Araştırma

3D Yazıcılar ile İnşaat

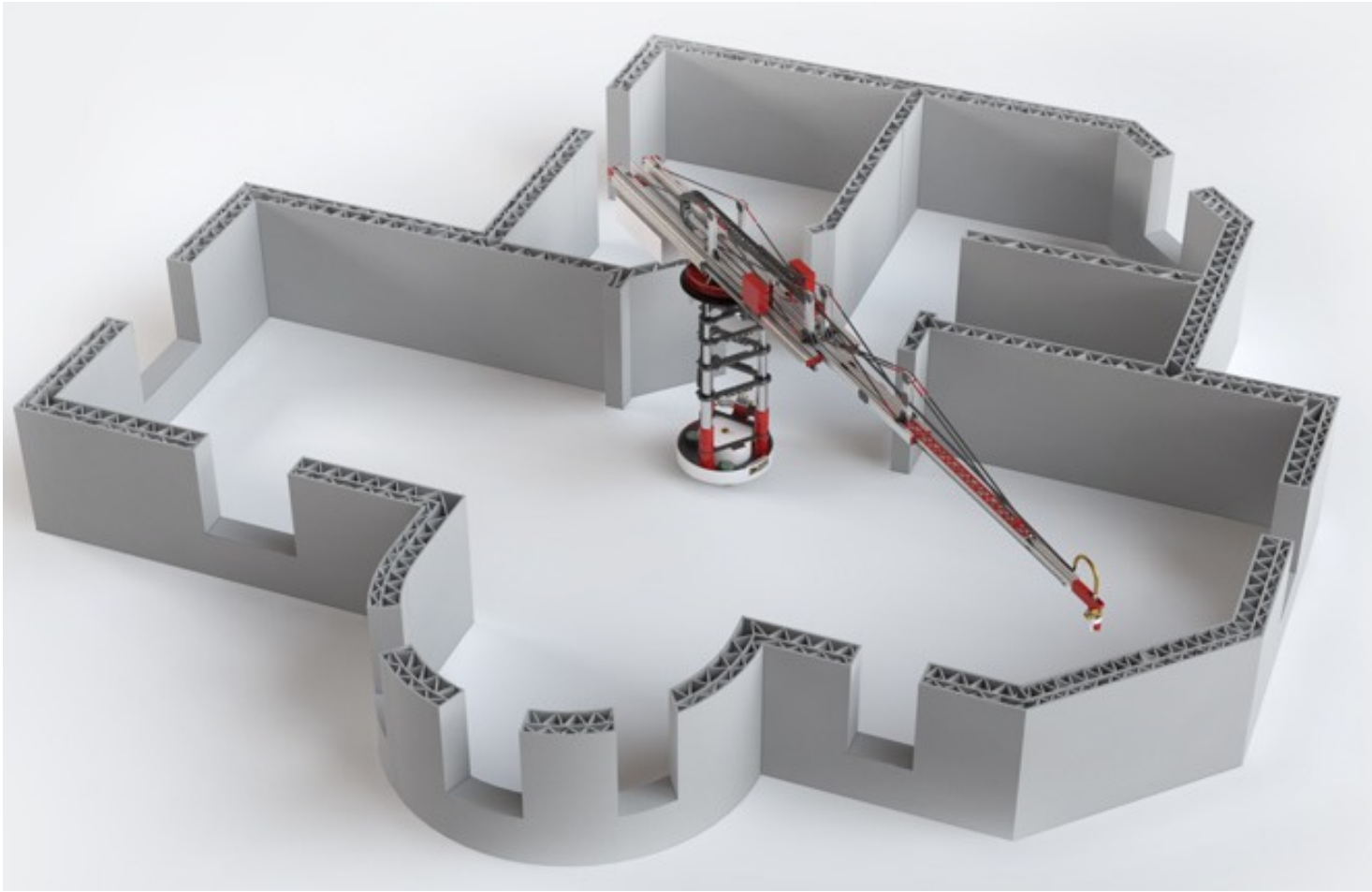
3D Yazıcılar ile İnşaat Nedir?

3D yazıcılar ile inşaatlar, **özel bir beton karışımı kullanan süper büyüklükteki yazıcılar kullanılarak gerçekleştirilir**. Bu karışım normal betondan daha kalın olduğu için statik olarak kendini destekleyici özelliğe sahiptir. Bu nedenle 3D yazıcılarda **geleneksel inşaat yöntemlerinde kullanılan kalıp kullanımı yoktur.** Oval hatlar kolaylıkla uygulanabilir, **mimari olarak tasarım kolaylığı sağlar**. 3D yazıcılar ile oluşturulan kavisli beton yapılardaki **boşluklu alanlarda izolasyon malzemeleri ve alt yapı sistemleri** yer almaktadır.

3D yazıcılar, inşaat sektörünün **verimliliğini artırabilecek devrim niteliğinde bir yöntem olarak öngörülüyor.** Günümüzde 3D yazıcıların yaygın kullanım alanları **afet sonrası geçici konutların inşası ve sosyal konut projeleridir.**



Kaynak: 3D printing for remote housing: Benefits and challenges , Faculty of Science and Technology, Charles Darwin University, Darwin, Australia



İnşaat Sürecine Katkıları

Daha hızlı ve daha hatasız inşaat - 3D yazıcı dijital modeli fiziksel bir modele dönüştürür; ortaya çıkan hatalar yalnızca dijital modelde veya kullanılan malzemelerdeki hatalardan kaynaklanabilir.

Proje maliyetinin azaltılması - 3D yazıcılar ile az sayıda çalışan ile inşaatlar tamamlanmaktadır.

Tasarımda esneklik - 3D yazıcılar daha özgür mimari tasarım uygulamalarına olanak sağlar.

Kalıp kullanımının ortadan kaldırılması – 3D yazıcılar ile yapılan inşaatlarda kalıp kullanımına gerek yoktur, bu sayede kalıp kullanımıyla ortaya çıkan maliyet ve kirlilikten kaçınılır.

Sürdürülebilirliğe Katkıları

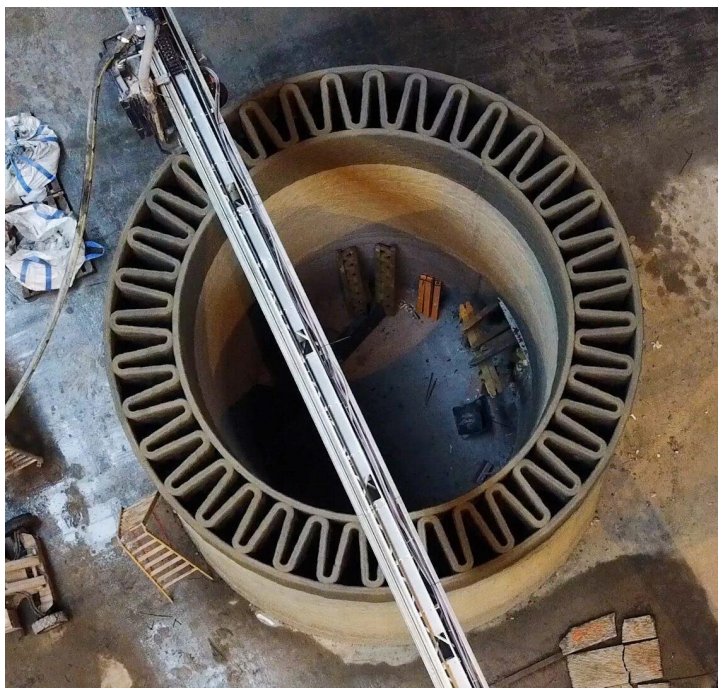
İnşaat atıklarının azaltılması- 3D yazıcılarla bileşenler inşaat aşamasında sipariş üzerine basılabilir; kullanılmayanlar geri dönüştürülebilir.

Döngüsel ekonomi - 3D yazıcılarda kullanılan harç geri dönüştürülmüş malzemelerden oluşabilir.

İş güvenlik risklerinin azaltılması - tehlikeli işler 3D yazıcılar ile yapılarak, iş güvenliği riskleri azaltılır.

3D Yazıcılar ile İnşaat

3D Yazıcılar ile Çığır Açan Rüzgar Türbini Prototipi



Öncü 3D yazıcı şirketi COBOD ve GE Yenilenebilir Enerji, rüzgar türbinleri için 3D yazıcılar ile beton temelleri geliştirmek üzere işbirliği yaptılar. Bu yeni uygulama ile enerji üretimini artırmayı, inşa sürecinde harcanan enerjiyi ve inşaat maliyetlerini azaltmayı amaçlıyorlar.

Ekim 2019'da ilk kez Kopenhag'da 10 metre yüksekliğinde rüzgar türbini kaidesi prototipi 3D yazıcılar ile başarılı bir şekilde inşa edildi. Bu çığır açan prototip sayesinde daha yüksek rüzgarları yakalayabilen ve daha fazla enerji üretilebilen kulelerin ekonomik olarak uygulanabilirliği test edilmiş oldu.

Mevcut şartlarla karayoluyla taşınan kule kaideleri 4,5 metrelik sınırı aşmamalıdır, bu da türbin kulelerinin yüksekliğini 100 metrenin altında olmasına neden olmaktadır. 3D yazıcılar kullanılarak daha yüksek kule kaideleri inşa edilerek,150 ile 200 metre yükseklikte rüzgar tribünleri inşa etmek mümkün hale geliyor. Bu yeni teknoloji ile rüzgar tribünleri enerji üretim kapasitesinde %33'ten fazla artış sağlanıyor.

Kaynak: https://cobod.com/projects-partners/ge-renewable-energy

3D Yazıcılar ile İnşaat

Almanya'nın 3D Yazıcı ile İnşa Edilen İlk Konut Projesi

Tanınmış inşaat kalıbı şirketi PERI, **Almanya'da ilk kez 3D yazıcılar ile konut inşasını gerçekleştirmiştir**. İki katlı konut binası **boşluklu duvar tasarımı ile ısı izolasyonlu olarak inşa edilmiştir**.

Öncü proje, **Almanya'da tüm resmi onay süreçlerini tamamlayan, 3D yazıcılar ile inşa edilen ilk konut olma özelliğine sahiptir**. İki katlı olarak tasarlanan projede, her kat yaklaşık 80 m²'dir.

Yapının mimari tasarımı **kavisli dış cephe hatları ile dikkat çekicidir**. Geleneksel inşaat yöntemleri ile oldukça maliyetli olan oval hatlar, 3D yazıcılar ile verimli bir şekilde uygulanabilmektedir.

3D yazıcılar ile inşaat süreci sadece iki kişilik bir ekip tarafından tamamlanmıştır. Su, elektrik ve diğer altyapı elemanlarının kurulumu inşaat sürecine paralel olarak tamamlanmıştır.

Kaynak: https://www.youtube.com/watch?v=ZUVoQdUYyFo&t=88s
https://cobod.com/projects-partners/peri/

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 2023

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