YATIRIM | TEMSİLCİLİK | DANIŞMANLIK | GELİŞTİRME

pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2023 2.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Eystri-Fellsfjara / Elmas Sahili, Izlanda

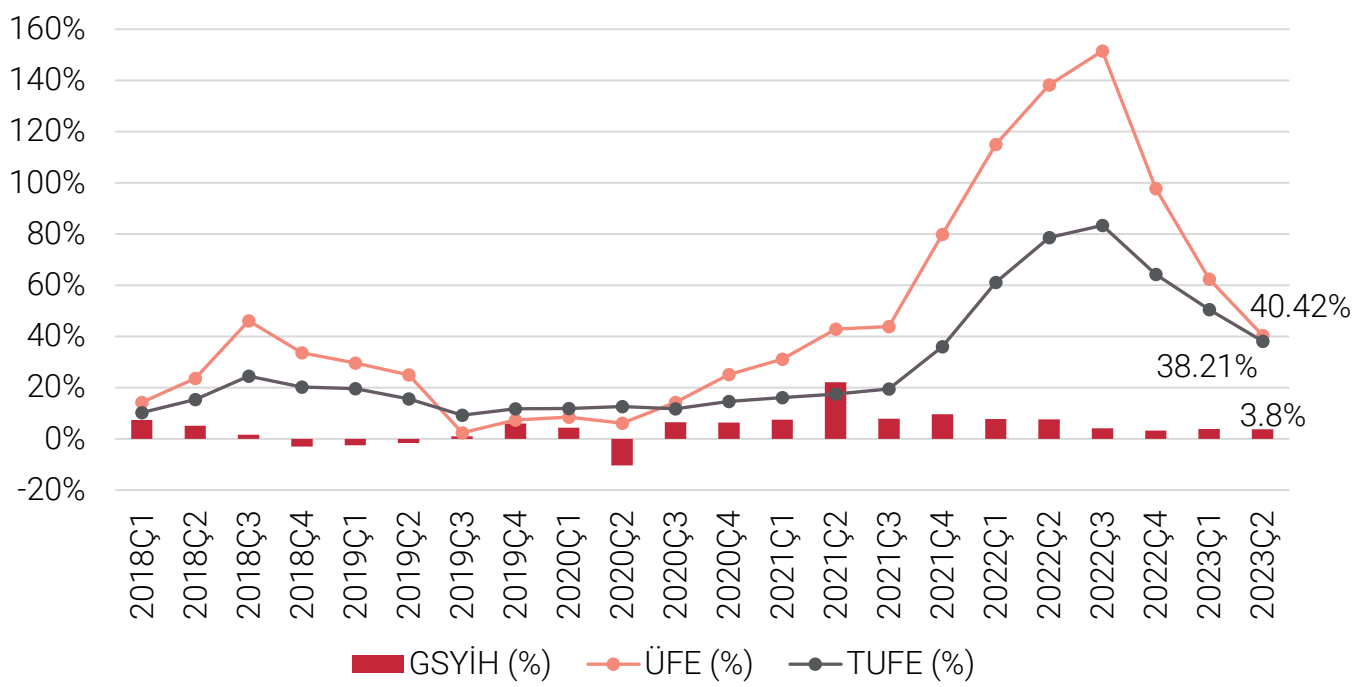
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2023 ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%3,8 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında bir önceki yıla göre **zincirlenmiş hacim endeksi olarak**; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, **inşaat %6,2**, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, **gayrimenkul faaliyetleri %3,2**, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme

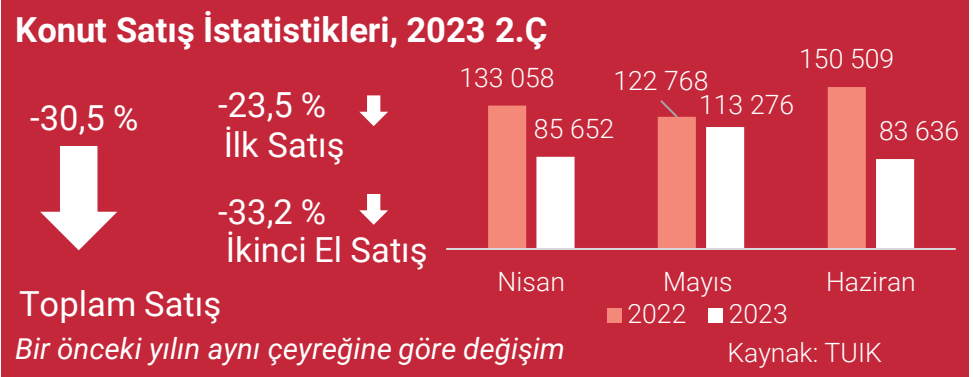


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Haziran 2023

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	3,83%	0,80%	5,04%
Yıllık Değişim	51,80%	105,53%	37,95%

Konut Satış İstatistikleri, 2023 2.Ç



İstanbul Ofis Pazarı

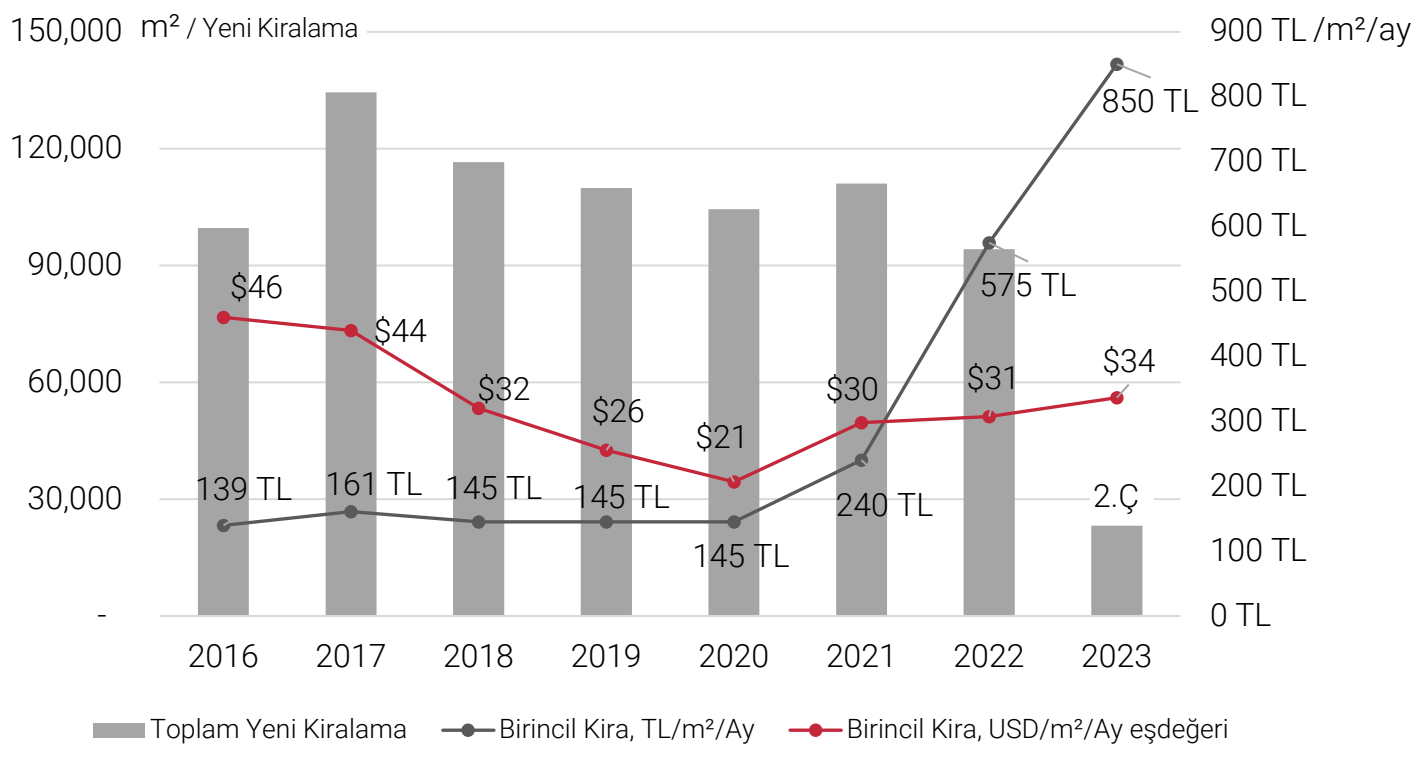
Arz ve Talep

2023 ikinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m²** olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde **13.504 m² yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %48'i Maltepe – Kartal, %26'sı Kozyatağı ve %15'i Maslak 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 %18,3'e, Asya Yakası'nda %19,1'e gerileyerek, **toplam boşluk oranı %19,0** oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %21,0, Ümraniye'de %20,6, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %20,6, Kozyatağı'nda %18,0 ve Levent-Etiler'de %12,5 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 700 TL/ m²/ay'dan **850 TL/ m²/ay**'a yükseldi.

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



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

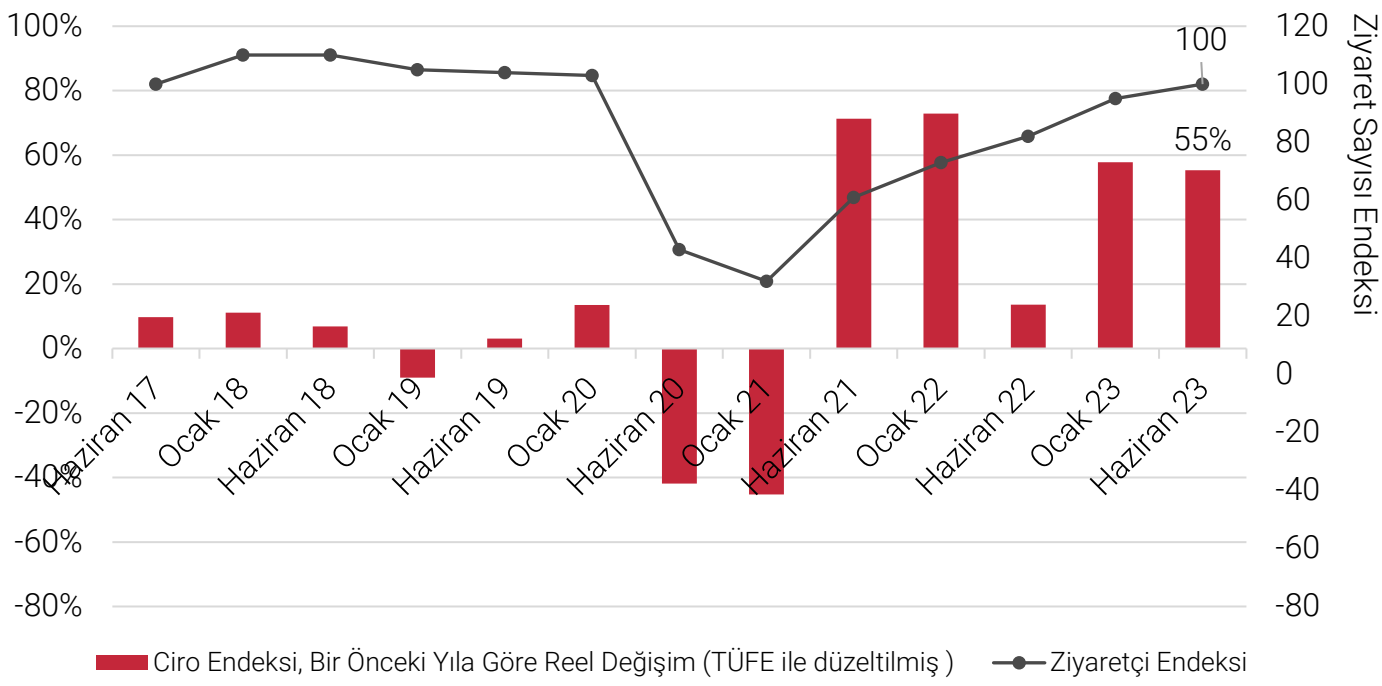
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2023 Haziran ayında perakende **ciro endeksi, 2022 Haziran ayına göre nominal olarak %109,3, reel olarak ise %55 artarak** 1989 puana yükseldi. Haziran 2023'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %22 yükseldi. Haziran 2023'de kiralanabilir alan başına düşen ciro **İstanbul'da 9.746 TL/m²**, **Anadolu'da 6.143 TL /m²** ve **Türkiye genelinde ise 7.584 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. Ziyaret Sayısı ve Ciro Endeksi



Kaynak: AYD Akademetre Araştırma & Pamir & Soyuer

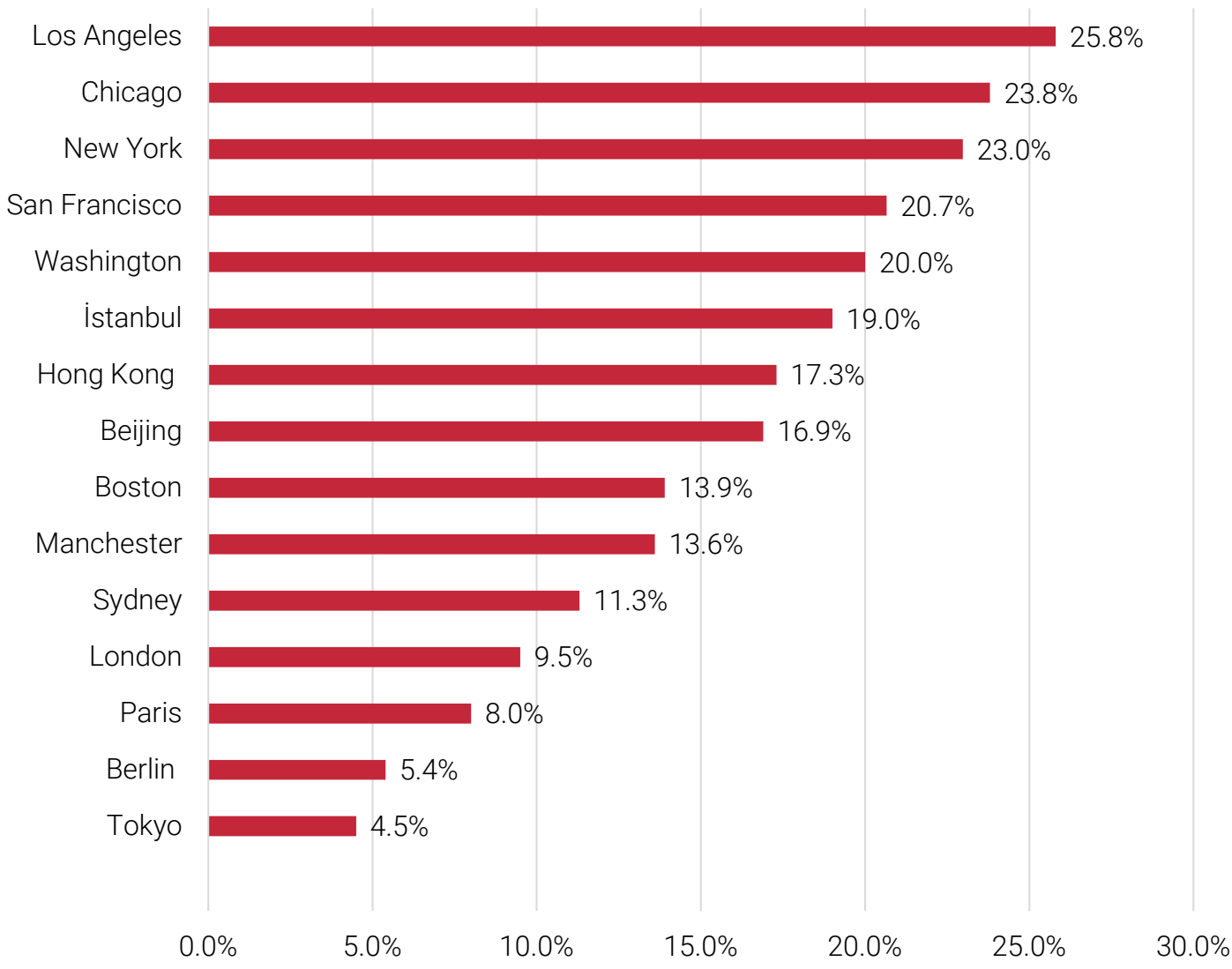
Boş Ofis Binaları

Büyük Şehirlerde Ofis Boşlukları

Pandemi iş hayatının doğasında **dramatik bir değişime yol açtı**. Bu değişimin en belirgin örnekleri ise **ofis binaları** oldu. Daha fazla insanın evden çalışması ve büyümenin yavaşlaması ile ofis talebi küresel anlamda geriledi. Amerika Birleşik Devletleri'nde 2023 yılının ikinci çeyreğinde boşluk oranları 2008 krizinden bu yana en yüksek seviyelerine ulaştı.

Günlük işe gidip gelme rutininden kurtulan çalışanlar, **şehir merkezinden uzaklaşmayı** tercih ediyor. Buna bağlı olarak özellikle ticari üniteler, nüfus hareketlerinden olumsuz etkileniyorlar. Finans kuruluşları, **durgun ofis talebinin mali sistem üzerindeki etkisi** konusunda giderek daha fazla endişe duyuyor.

Grafik 4. Şehirlere Göre Ofis Boşluk Oranları, 2023 2.Çeyrek



Kaynak: Cushman & Wakefield ve Pamir & Soyuer

Boş Ofis Binaları

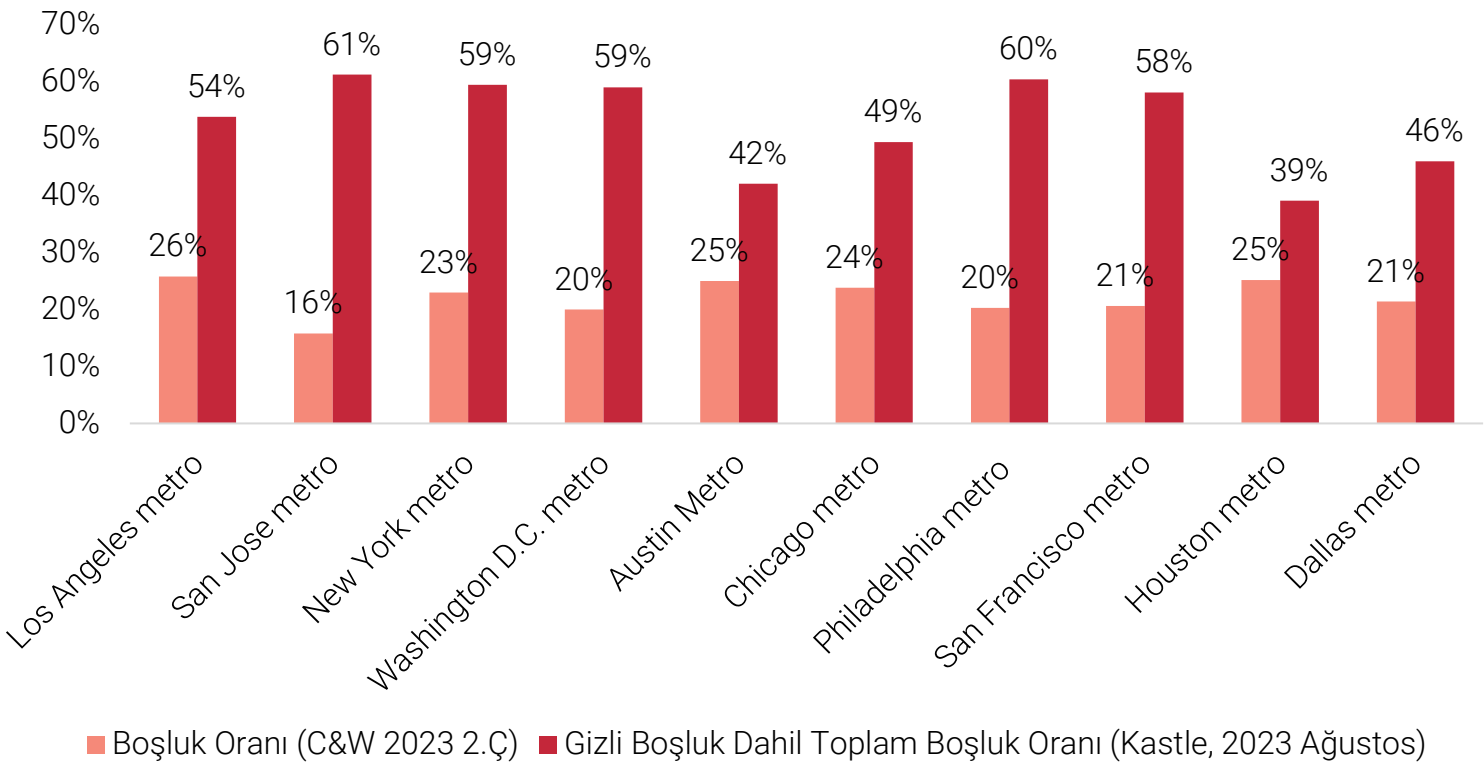
Gizli Boşluk ile Yüzleşmek

Amerika Birleşik Devletleri'ndeki ofis boşluk oranları 2023 yılında bir miktar artış gösterse de, ofis yatırımcılarını bekleyen **uzaktan çalışmanın yaratacağı yeni zorlukların** gerçek boyutunu yansıtmıyor.

Gizli boşluk (phantom vacancy), ofis alanlarının devam eden kira sözleşmeleri olmasına rağmen **fiili olarak kullanılmadığı** durumları tanımlıyor. Güvenlik firması Kastle'ın raporuna göre, ABD'deki en büyük 10 ofis pazarında **ofis alanlarının %52'si fiili olarak kullanılmıyor**. Kastle, ABD'nin 138 şehir ve 47 eyalette 2.600 bina ve 41.000 işletmedeki ofis çalışanlarının güvenlik kartlarından veri topluyor.

Kastle'ın verileri, Covid-19 salgınının en yüksek olduğu dönemde 10 şehirde doluluk oranının %15'e kadar düştüğünü gösterdi. 2022 yılının sonlarına doğru doluluk oranları istikrarlı bir şekilde %50'ye kadar yükselmiş ancak **2023'ün başından bu yana %45-50 aralığında seyrediyor**. ABD'deki tüm ofis sözleşmelerinin %9'u bu yıl, gelecek yıl ise %11'inin süresi dolacak. Bu alanların kira yenilemelerine dahil edilmeme riski gayrimenkul piyasalarını tedirgin ediyor.

Grafik 5. Boşluk Oranları & Gizli Boşluk Oranları



Kaynak: Cushman & Wakefield ve Kastle

Boş Ofis Binaları

Sırada Ne Var?

McKinsey'in Temmuz 2023 tarihli raporuna göre uzaktan çalışmaya bağlı olarak **düşen ofis talebi, değerin de düşmesine neden oluyor.**

İnceledikleri dokuz ABD şehrinde ofis alanlarının ortalama toplam değerinin, orta senaryoda **2019'dan 2030'a kadar %26**, kötü senaryoda ise **%42 oranında azalması** öngörülüyor.

Düşen talebin **özellikle B ve C Sınıfı ofis binalarının** boşluk oranlarının hızla artmasına sebep olacağı öngörülüyor. Örneğin, 2020 – 2022 yılları arasında New York'ta A Sınıfı ofis binalarında **metrekare birim satış değeri %3 artarken**, B Sınıfı ofislerin **metrekare birim satış değeri %8 oranında düştü**.

"Kaliteye Kaçış" olarak tariflenen bu durumun iki ana nedeni var. Birincisi, A Sınıfı ofisler çalışanların **ofise dönüşünü teşvik** etmenin bir yolu olarak görülüyor. Bir diğeri ise B ve C Sınıfı ofis alanlarının **teknolojik altyapısının hibrit çalışma koşullarına uygun olmaması** olarak ifade ediliyor.

Ofis Değer Projeksiyonu
2019'dan 2030'a değişimi

Orta Senaryo	**26%**
Kötü Senaryo	**42%**

Kaynak: https://www.mckinsey.com/mgi/our-research/empty-spaces-and-hybrid-places

Boş Ofis Binaları

Durum Her Yerde Aynı Mı?

Uzaktan çalışmanın benimsenmesinde **kıtalar arasında önemli farklılıklar gözleniyor**. ABD uzaktan çalışmayı diğer bölgelere göre daha fazla benimserken, **Asya ve Avrupa'da çalışanların** ofise Amerikalı meslektaşlarından **daha hızlı döndüğü görüldü**.

Araştırmacılar bu farklılıkları **kültürel ve yapısal faktörlere bağlıyorlar**. Asya ülkeleri, COVID-19'u erken aşamalarında etkili bir şekilde yöneterek uzaktan çalışmaya olan zorunluluğu azalttı. Bir diğer önemli fark ise fiziksel çevre, **ABD'de evler alansal olarak çok daha büyük** ve home-office alanları yaratmak için elverişli, oysa Asya ülkelerinde durum böyle değil.

Örneğin, Hong Kong'un kompakt yaşam alanları ve verimli ulaşımı, ofise dönüşü artıran önemli faktörler olarak tanımlanıyor. Ayrıca, Çin'deki yüksek ofis katılım oranları, **haftada altı gün uzun saatler çalışma anlamına gelen "996" kültüründen de kaynaklanıyor**. Aynı kültürel anlayış Japonya ve Güney Kore için de geçerli.

Buna karşılık, **Avrupa ülkelerinde uzaktan çalışmaya olan bağlılık oldukça farklı.** İngiltere uzaktan çalışmanın benimsenmesinde lider olurken, Fransa en az katılım olduğu ülkelerden. Avrupa şehirlerinin **yürünebilirliği, iş, yaşam ve eğlencenin entegrasyonu**, şehirden uzak izole ofis alanlarına sahip ABD'ye kıyasla ofislere olan talebin daha yüksek olmasına neden oluyor.

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
pamirsoyuer.com.tr

pamir&soyuer
REAL ESTATE