YATIRIM | TEMSİLCİLİK | DANIŞMANLIK | GELİŞTİRME

pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2023 3.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

teamLab Planets / Tokyo, 27.10.2023 14:16:47 tarihli, Nikon D850 kamera ve Nikon 24-70mm VR f/2.8 lens ISO 1600 24 mm f/3.5 1/400, AI masking kullanılarak Adobe Ligthroom Classic ile işlenmiştir.

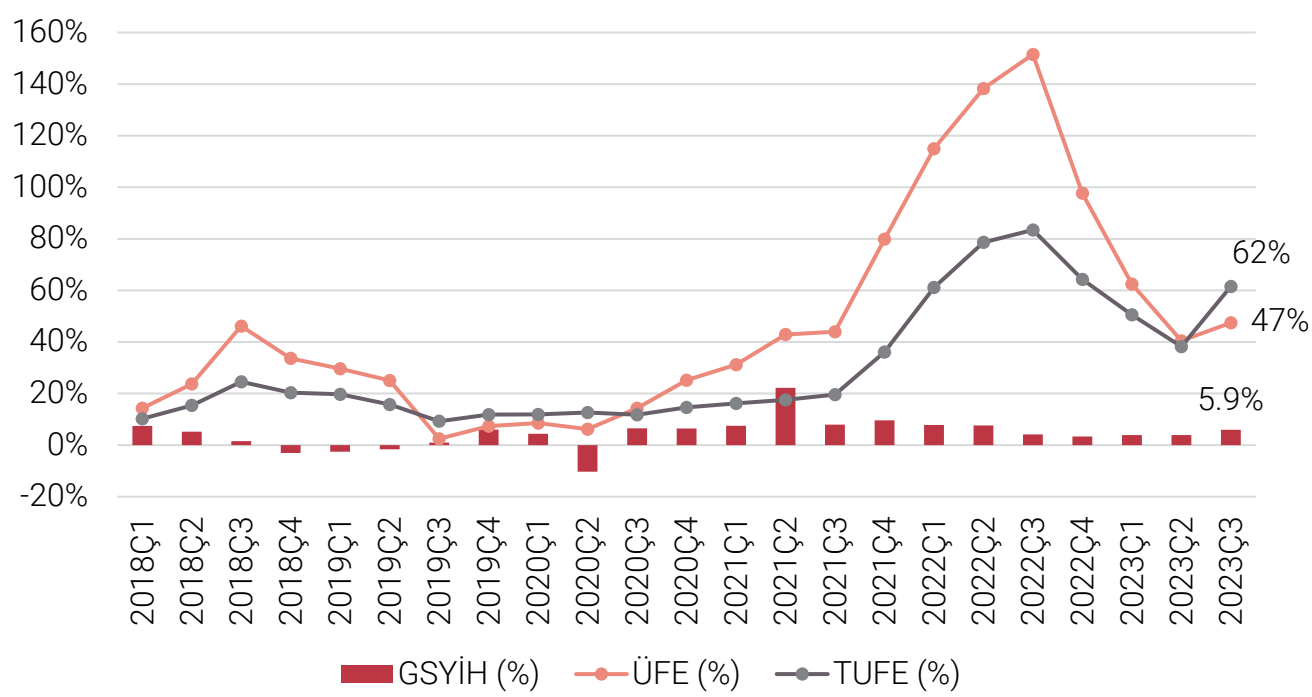
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2023 üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre **%5,9 büyüdü**. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında bir önceki yıla göre **zincirlenmiş hacim endeksi olarak**; **inşaat %8,1**, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azaldı.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme

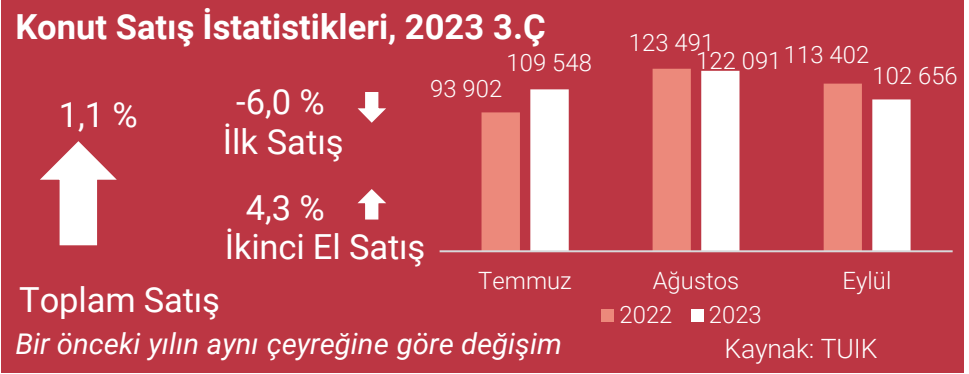


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Eylül 2023

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,47%	0,21%	3,49%
Yıllık Değişim	66,08%	113,93%	51,26%

Konut Satış İstatistikleri, 2023 3.Ç



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

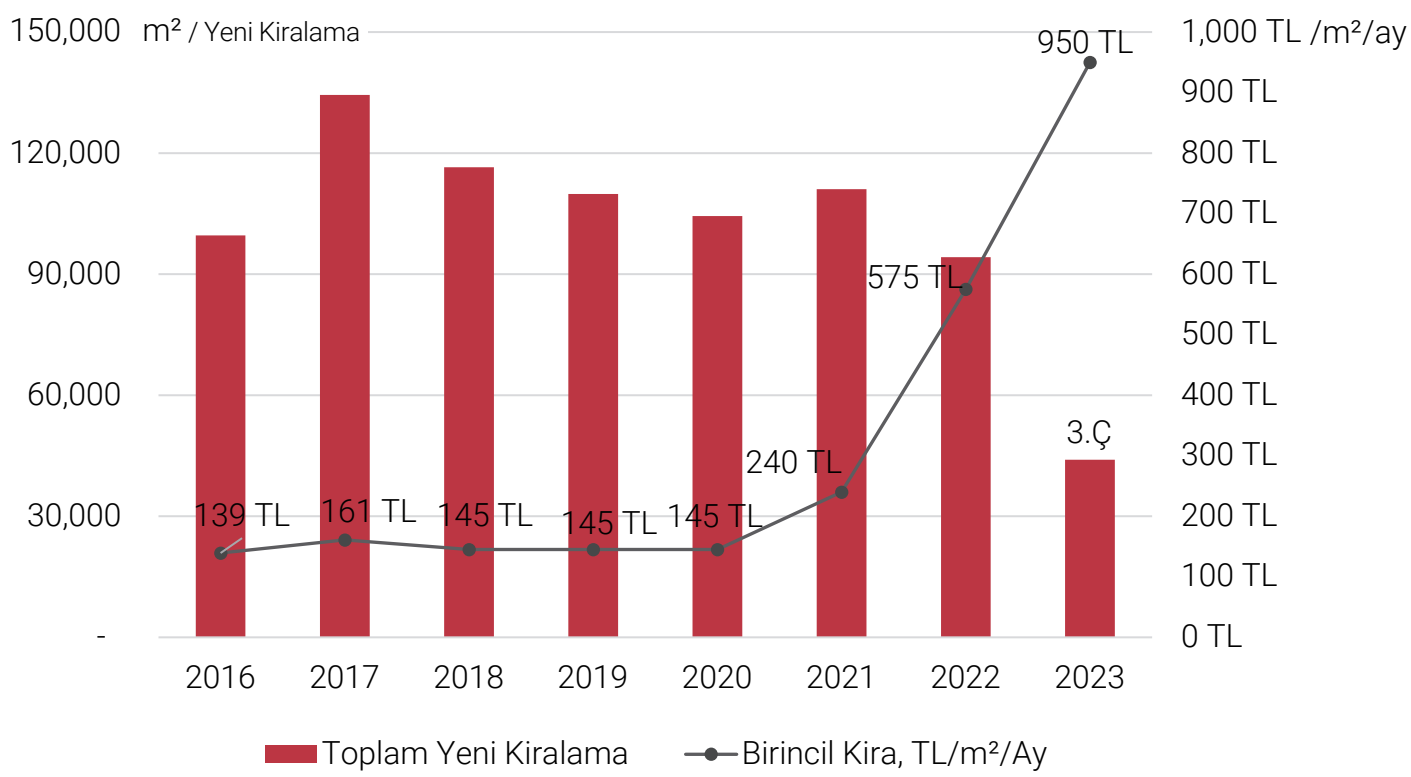
Arz ve Talep

2023 üçüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki **A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m²** olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde **20.866 m² yeni kiralama işlemi** gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %31'i Levent – Etiler, %26'sı Kozyatağı ve %16'sı 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 %17,9'a, Asya Yakası'nda %18,6'a gerileyerek, **toplam boşluk oranı %18,1** oldu. Boşluk oranı Maslak'ta %20,8, Ümraniye'de %20,1, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %19,8, Kozyatağı'nda %17,4 ve Levent-Etiler'de %12,3 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 850 TL/ m²/ay'dan **950 TL/ m²/ay**'a yükseldi.

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



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

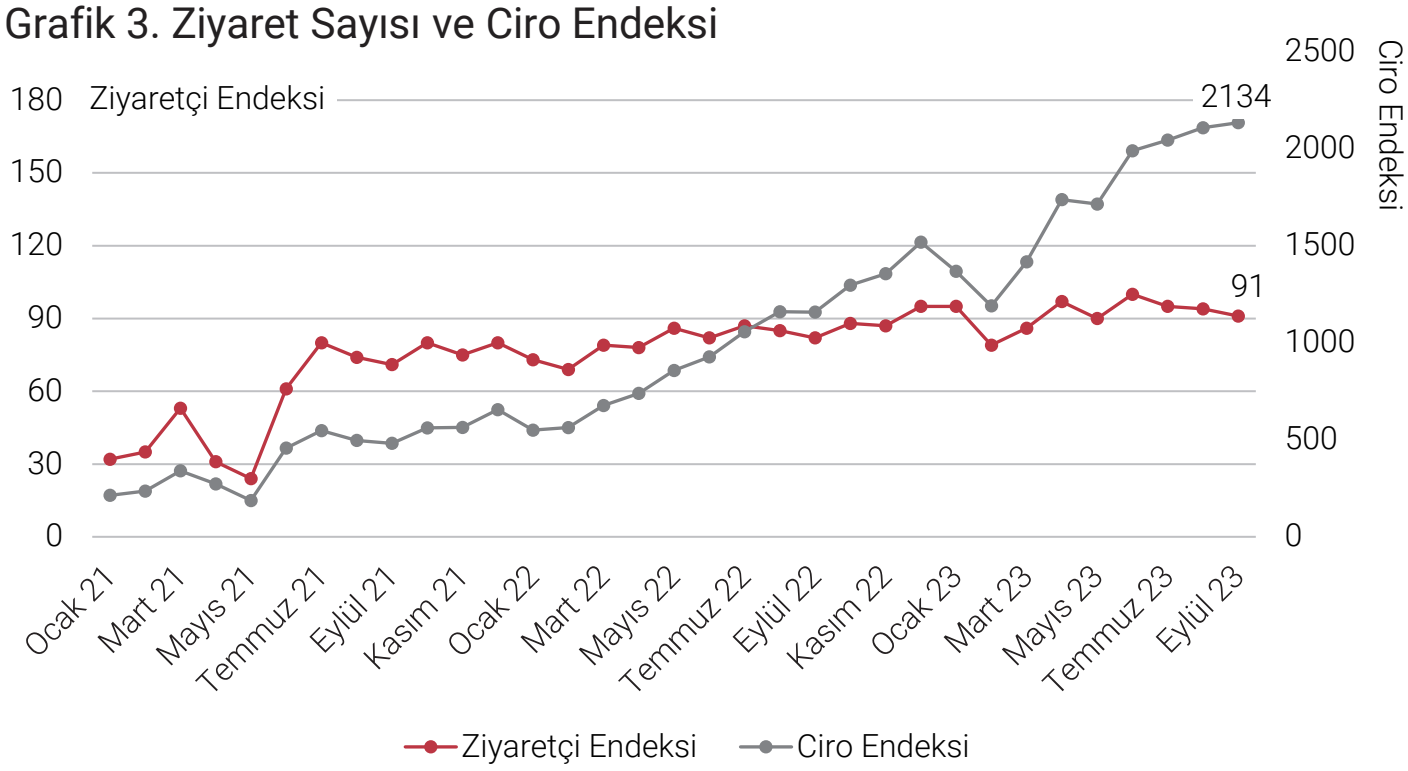
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2023 Eylül ayında perakende **ciro endeksi, 2022 Eylül ayına göre nominal olarak %84,3 artarak** 2134 puana yükseldi. Eylül 2023'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %11 yükseldi. Haziran 2023'de kiralanabilir alan başına düşen ciro **İstanbul'da 9.916 TL/m², Anadolu'da 6.948 TL /m²** ve **Türkiye genelinde ise 8.135 TL/m²** olarak gerçekleşti.

Arz

2023 üçüncü 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

Proptech

Proptech (Gayrimenkul Teknolojileri) Nedir ?

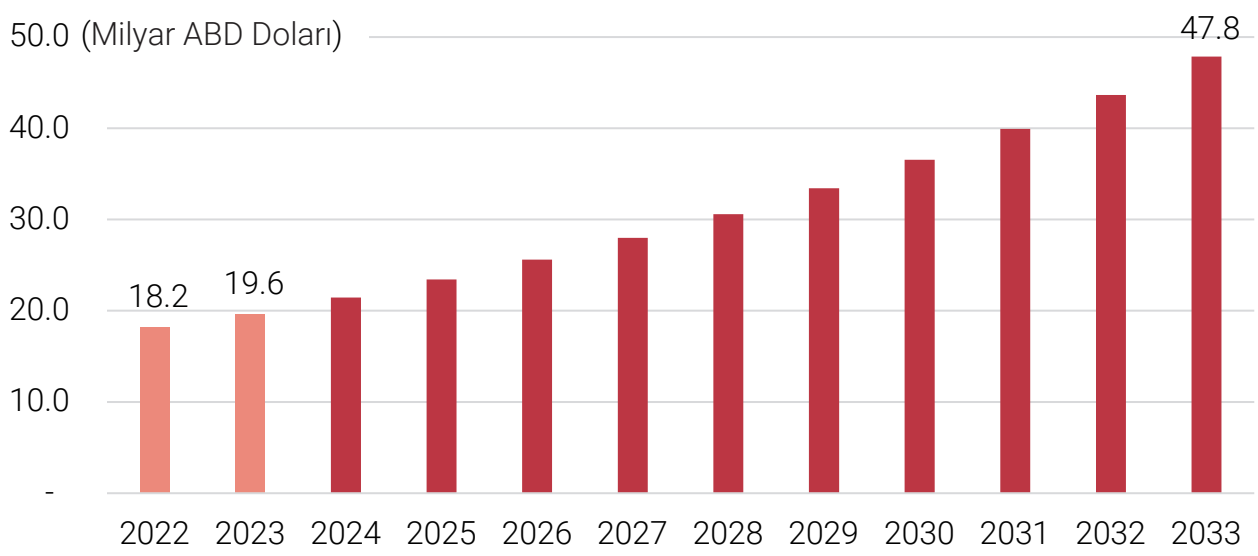
«Gayrimenkul Teknolojileri» kısaca Proptech adından da anlaşılacağı gibi gayrimenkul sektörü içerisindeki yeni teknolojik uygulamaları tanımlar.

Proptech, gayrimenkul sektöründe **Internet of Things (IoT), yapay zeka (AI)** ve Yapı Bilgi Modelleme (BIM) gibi modern teknolojilerin kullanılması anlamına gelir, bu da **sektörü dijitale dönüştürmeyi amaçlar**. Bu teknolojilerin hepsi, gayrimenkul sektöründe kaynakların verimli kullanılmasını, sürdürülebilir yapıları ve operasyonların üretkenliği teşvik eder.

Future Market Insights tarafından yapılan araştırma rapora göre, Proptech pazarının **gelecek yıllarda hızla büyümesi** bekleniyor.

2022 yılında Proptech pazar hacmi 18.2 milyar ADB Doları iken 2023 yılında **%7.6'lık büyüme** ile 19.6 milyar ADB dolarına yükselmiştir. Yapılan projeksiyona göre 2023 ile 2033 yılları arasında Proptech pazarı yıllık(CAGR) **%9,3'lük bir büyümeye sahiptir.**

Grafik 4. Proptech Pazar Büyüklüğü, 2022 - 2032 (Milyar ABD Doları)



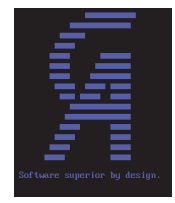
Kaynak: Future Market Insights

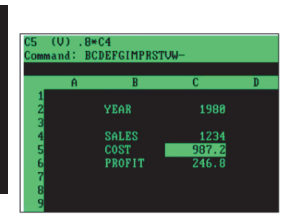
Proptech

Proptech’in Gelişimi

PROPTECH 1.0

Proptech 1.0 olarak adlandırılan Proptech'in ilk dalgası 1980'lerin ortalarında başladı. Kişisel bilgisayarın icadı, Proptech 1.0’ın ortaya çıkmasında önemli bir rol oynadı. **Kişisel bilgisayarlar** veya PC'ler, emlakçıların VisiCalc ve Supercalc gibi elektronik tablo yazılımlarının ve **1985'te gelen Microsoft Excel'in** yardımıyla kısa sürede endüstri standardı haline gelen veritabanı düzenlemesine olanak sağladı.





PROPTECH 2.0

Gayrimenkul sektörü geleneksel uygulamalarını yeniden değerlendirmeye ve **verimliliği artırmak** için yeni teknolojileri benimsemeye zorlandı. 2008 yılına gelindiğinde **dünya çapında internet hızları önemli ölçüde arttı** ve bu da daha fazla verinin çevrimiçi olarak taşınmasına neden oldu. Bu faktörler **akıllı telefon** uygulamalarını ve programlama arayüzlerinin kullanımını teşvik etti ve sonuçta Proptech 2.0 ortaya çıkmış oldu.

PROPTECH 3.0

Proptech 3.0, sektörü dönüştürme konusunda muazzam bir potansiyele sahip olan **AI ve IoT teknolojisi gibi teknolojilerin gayrimenkul uygulamalarında kullanılması** olarak ifade edilebilir. Proptech 3.0'ın getireceği değişim, en az diğerleri kadar önemli olacaktır. Proptech 3.0'ın etkisi sektörde şimdiden görülebiliyor ancak **önümüzdeki on yılda daha da belirgin olacak.**

Source: https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2018-07/PropTech3.0.pdf

Proptech

Akıllı Gayrimenkul

Akıllı Sayaçlar
Gözlem Kontrol
Analiz
Yönetim

Gayrimenkul yatırımcıları ve kullanıcıları, **değişen iş dünyasına ve sürdürülebilirliğe** artan vurguya uyum sağlamak için **gayrimenkul teknolojilere yatırım yapmak zorundadır.**

Başarılı bir Proptech stratejisinin iki temel unsuru vardır; **IoT ve AI.** IoT, cihazların birbirine bağlandığı bir sistemdir; bu da geniş bir cihaz ve insan ağı oluşturur ve bu ağlar büyük miktarda veri erişimi mümkün kılar.

IoT platformları kullanan tüm cihazlar, çeşitli diğer cihazlardan bilgi toplayan sensörlere sahiptir ve ardından bu **bilgilere dayalı analiz sağlar**. IoT sensörleri bir ofis alanında trafiğin nerede olduğunu tespit edebilir, çalışanların gün içinde nerede daha fazla zaman geçirdiği belirleyebilir.

IoT veriye erişimi sağlarken, **AI karmaşık sorunları analiz ediyor ve en verimli çözümü sunuyo**r. Örneğin, **IoT, duyu organları ve dokunma gibi bilgileri** edinebilen bir insan bedeni gibi hareket eder; bu bilgiler beyine iletilir ve analiz edilir. Ardından beyin, vücudun **buna uygun şekilde tepki vermesi için sinyal gönderir**. **AI bu bağlamda bir insan beyni gibi hareket eder**.

IoT ve AI bir araya geldiğinde, akıllı gayrimenkul teknolojilerinin gelişimini yönlendiren **güçlü bir birliktelik** oluştururlar.

Kaynak: The Signaficane of Proptech and Proptech Companies, Bhavya Oza, 2023

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 2024

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
ozkanh@pamirsoyuer.com.tr

Yatırım
Firuz Soyuer
Yönetici Ortak
+90 (212) 231 55 30
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