

Gayrimenkul Haberleri



2023 4.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Lee Ufan Müzesi, Naoshima, Japonya

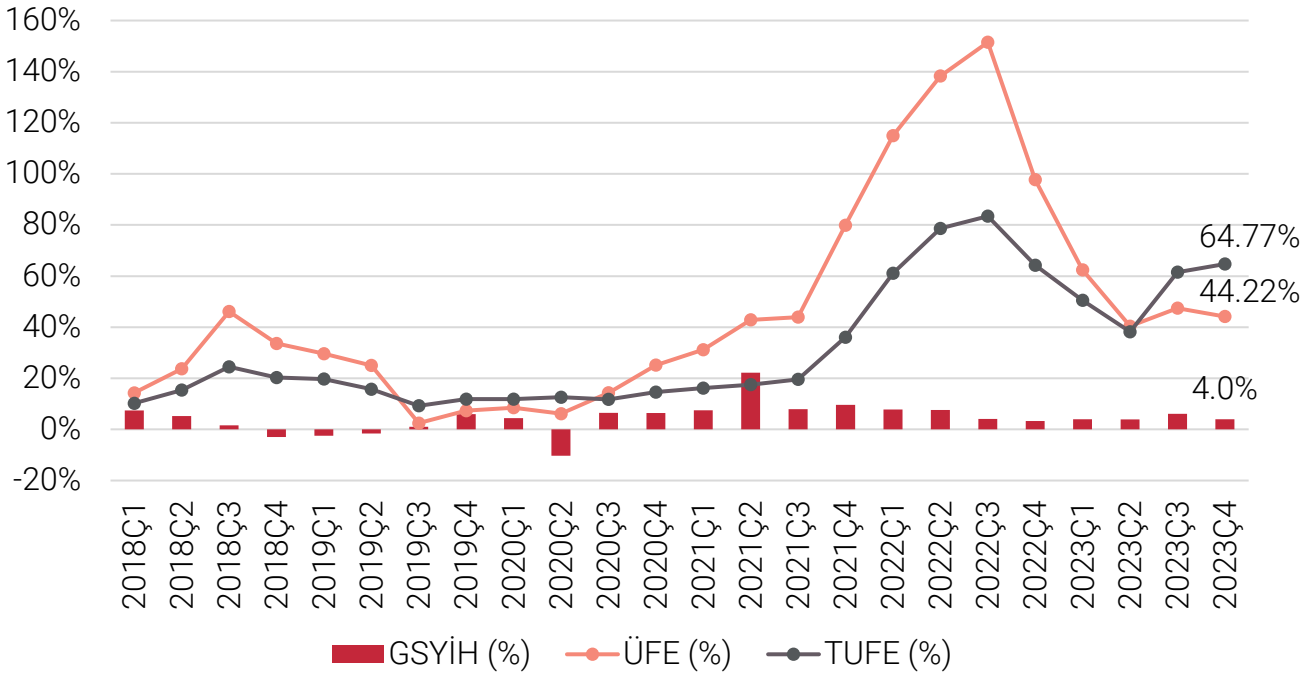
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

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

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme

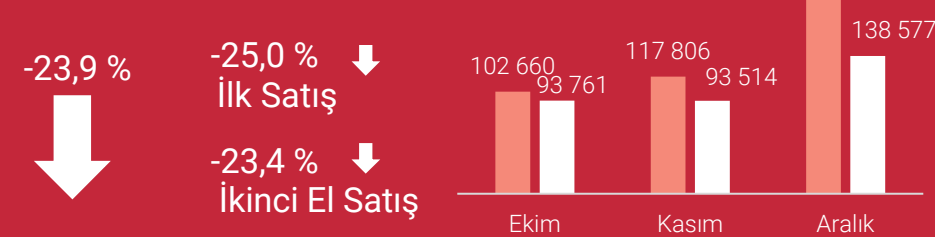


Kaynak: TUIK

Bina İnşaat Maliyeti Endeksi, Aralık 2023

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	2,20%	1,58%	2,46%
Yıllık Değişim	66,22%	111,62%	52,72%

Konut Satış İstatistikleri, 2023 4.Ç



Toplam Satış

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

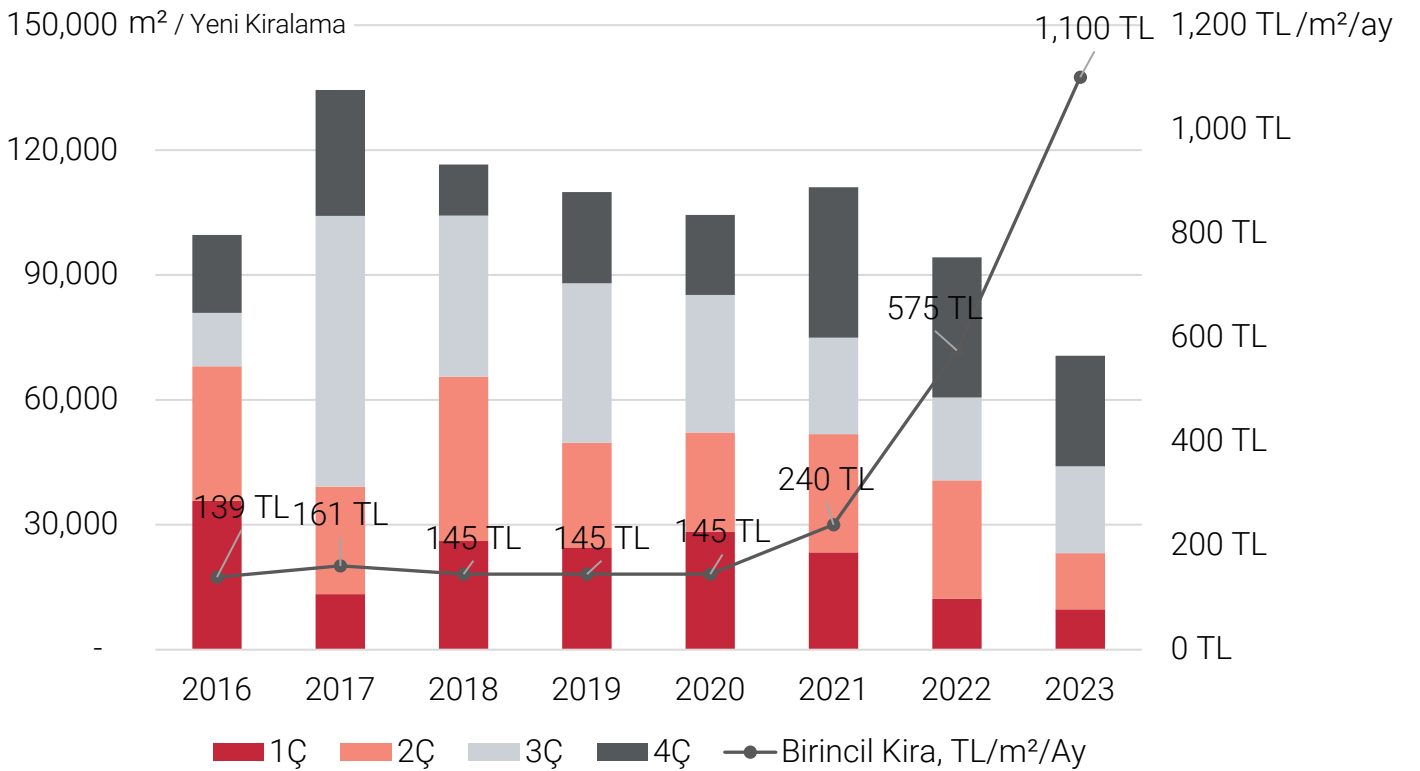
Arz ve Talep

2023 dördüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı değişmeyerek 5.27 milyon m² olarak kaydedildi. İstanbul ana ofis bölgelerinde 26.541 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %70'i Maslak ve %15'i Kozyatağı 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 %14,5'e, Asya Yakası'nda %15,2'ye gerileyerek, toplam boşluk oranı %14,8 oldu. Boşluk oranı Levent-Etiler'de %11,7, Ümraniye'de %13,6, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %14,2, Kozyatağı'nda %16,4 ve Maslak'ta %16,9 olarak gerçekleşti. Birincil kira değeri, Levent-Etiler bölgesinde 950 TL/ m²/ay'dan 1,100 TL/ m²/ay'a yükseldi.

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



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

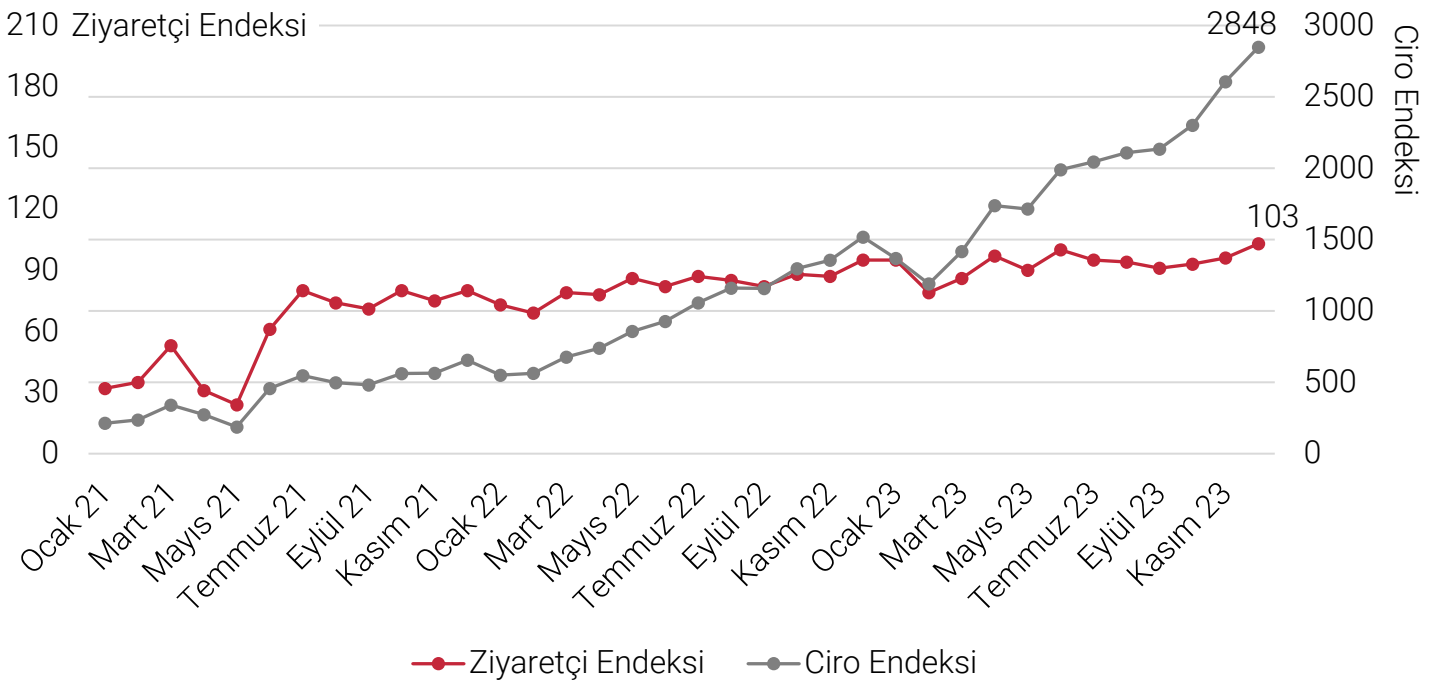
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, 2023 Aralık ayında perakende ciro endeksi, 2022 Aralık ayına göre nominal olarak %87,6 artarak 2848 puana yükseldi. Aralık 2023'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %8 yükseldi. Aralık 2023'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 13.280 TL/m², Anadolu'da 9.240 TL/m² ve Türkiye genelinde ise 10.856 TL/m² olarak gerçekleşti.

Arz

2023 dördüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı 13,77 milyon m² olarak kaydedildi. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 161,50 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

Yeşil Finansman

Yeşil Finansman Nedir ?

Yeşil Finansman çevre ile ilgili sorunlara çözüm sunmak için oluşturulan finansal faaliyetlerdir. Yeşil Finansman, yeşil projeleri ve iklim üzerindeki olumsuz etkilerini azaltan sürdürülebilir projeleri teşvik etmek için kullanılan kredi olanakları, borç mekanizmalarını ve yatırımları içerir.

Küresel iklim hedeflere ulaşmak için tüm sektörlerin karbondan arındırılmasını mümkün kılacak önemli yatırımlar gereklidir. Yeşil Finansman bu yatırımları gerçekleştirmenin anahtarı olacaktır.

Grafik 4. Tipik Yeşil Finansman Alanları



Kaynak: Real Estate Finance and Climate Transition 2022, OECD

Yeşil Finansman

Yeşil Finansman Araçları Nedir?

Çevre dostu projeleri finanse etmek için kullanılan bir dizi yeşil finansman aracı vardır.

Bu enstrümanlar arasında özellikle yeşil tahvillere olan ilgi hızla artmaktadır. **Yeşil tahviller şirketlerin yeşil yatırımlara erişimleri** açısından oldukça elverişli bir yoldur.

Yeşil Finansman araçları aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Yeşil Tahviller: Bunlar hükümetler, şirketler veya diğer kuruluşlar tarafından çevre veya iklim dostu projeleri finanse etmek amacıyla ihraç edilen borçlanma senetleridir. Yeşil tahvil satışından elde edilen gelirler yenilenebilir enerji, enerji verimliliği, sürdürülebilir ulaşım ve yeşil binalar gibi çeşitli projelerin finansmanında kullanılıyor.

Yeşil Krediler: Bankalar veya diğer finansal kuruluşlar tarafından sürdürülebilirliğe odaklanan şirket veya projelere verilen kredilerdir.

Yeşil Sermaye: Çevre dostu faaliyetlerde bulunan şirketlere yapılan yatırımları ifade eder.

Yeşil Mikrofinans: Yeşil mikrofinans geliştirmekte olan ülkelerdeki çevre dostu projeleri destekleyen finansal araçlardır.

Sürdürülebilirlik Bağlantılı Krediler: Kredinin faiz oranı ve şartlarının borçlunun sürdürülebilirlik performansı ile bağlantılı olduğu kredilerdir.

Yeşil Sigorta: İklim değişikliği veya doğal afetler gibi çevresel risklere karşı koruma sağlamak amacıyla tasarlanmış bir sigorta türüdür. Yeşil sigorta, işletmelerin sürdürülebilir uygulamaları benimsemeleri için mali teşvikler sağlamak amacıyla da kullanılabilir.

Yeşil Finansman

Gayrimenkul ve Yeşil Finansman

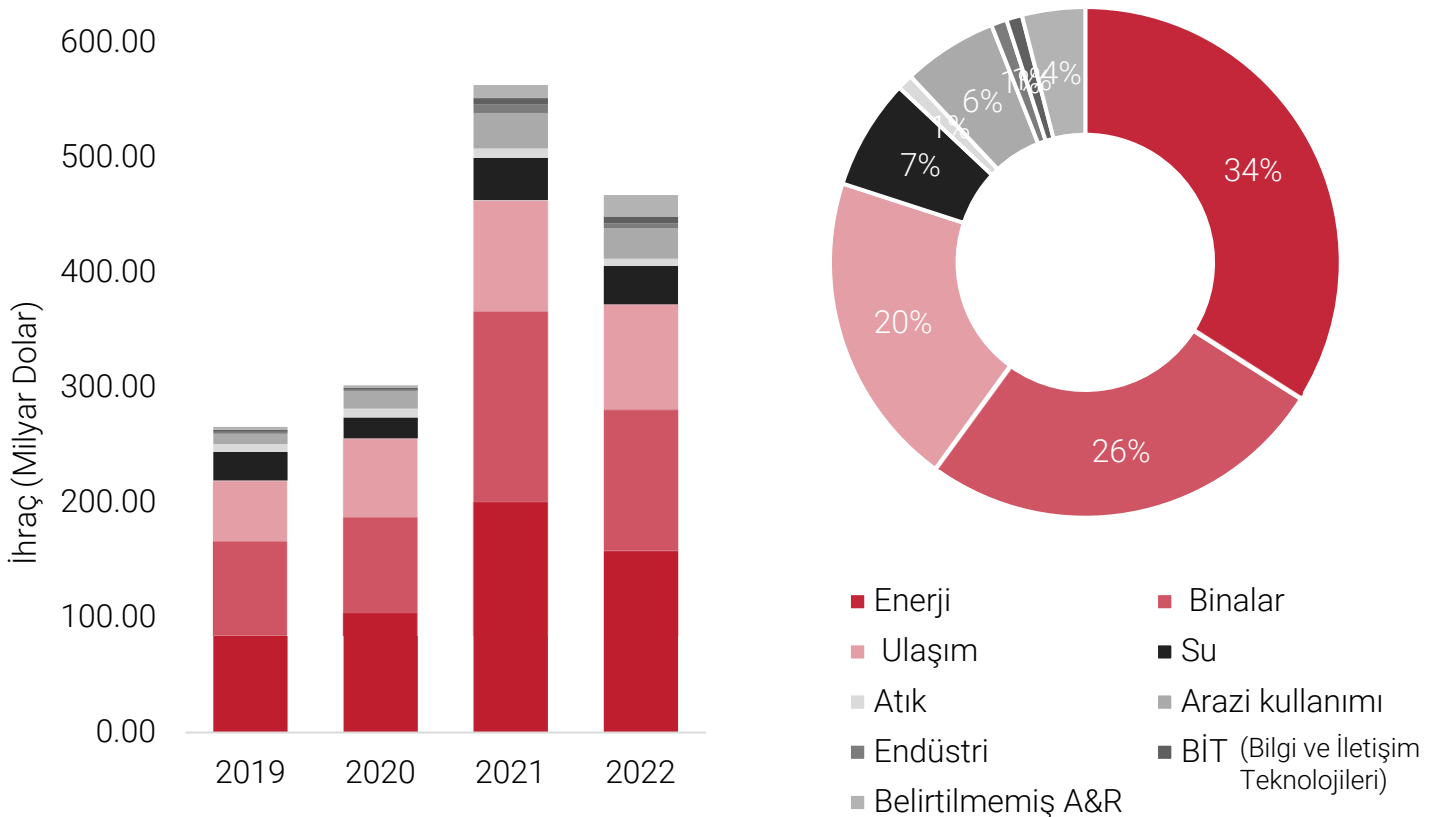
Gayrimenkul sektörünün küresel sera gazı emisyonlarına katkısı %38 gibi yüksek bir orana sahiptir. Dolayısıyla bu sektörün dönüşümü, iklim değişikliğiyle mücadele açısından hayati öneme sahiptir.

Halihazırda, gayrimenkule yönelik Yeşil Finansman yatırımlarının büyük kısmı özel sektör tarafından sağlanmaktadır. Özel sektör hem hükümetlerin eksiklikleri telafi etmeye yönelik yatırımlar yaparak hem de sürdürülebilir binaların inşasını doğrudan finanse ederek ikili bir işleve sahip olacaktır.

Gayrimenkul sektöründe yaygın kullanılan yeşil finansman araçları Yeşil Tahviller, Yeşil Krediler ve Yeşil Fonlar olarak tanımlanabilir.

Climate Bonds Initiatives (<https://www.climatebonds.net/>) verilerine göre 2022 yılında enerji (%34), binalar (%26) ve ulaştırma (%20) en büyük üç kategori olmak üzere toplam yeşil borç hacminin %80'ini oluşturdu.

Grafik 5. Proje Alanına Göre Yeşil Tahvil İhracı 2019 - 2022



Kaynak: <https://www.climatebonds.net/market/data/>

Yeşil Finansman

Penn 2, New York City



Lokal geliştirici Vornado Realty Trust, Midtown Manhattan'daki 1960'lardan kalma Penn İstasyonu kompleksinin dönüşümünü desteklemek için 2021'de yeşil tahvil ihraç etti. İstasyonun hemen üzerinde yer alan ve 170.000 m² ofis alanı içeren Penn 2 kulesi, ve yeşil tahvilden 141,300,000 ABD Doları tutarında finansman sağladı.

MdeAS mimarlık tarafından yapılan yenilemede, gün ışığını artıran ve toplam enerji tüketimini % 6 oranında azaltan üç camlı perde duvar sistemi kullanıldı. Ayrıca yeni ısı yalıtım sistemi, mekanik, elektrik ve sıhhi tesisat sistemlerinin boyutunun küçülmesine olanak tanıyarak, mevcut endüksiyon ünitelerinin düşük kapasiteli cihazlarla değişimine olanak sağladı. Sonuç olarak, yenileme çalışmaları ile enerji verimliliğinde % 28'lik bir artış sağlandı.

Vornado, Penn 2 Ofis Kulesi'nin tabanında yer alan tren istasyonunun girişini yakın zamanda tamamladı. Projenin tamamının ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması bekleniyor.

Kaynak: <https://www.vnopenn2.com/>

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 kiralanen 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 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