

İstanbul



DEĞERLEME



DANIŞMANLIK



ARAŞTIRMA



GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU 2023



KRİZ

FIRSAT





Genel Bakış

Türkiye ekonomisinin¹ 2022 yılı ilk dokuz ayını kapsayan dönemdeki GSYH büyümesi %6,2 olarak gerçekleşti. İnşaat sektörü 2022 üçüncü çeyrekte %14,1 ile son iki yılın en hızlı daralmasını yaşadı. Bu daralma sonucunda inşaat sektörü, üçüncü çeyrek GSYH büyümesini 0,8 puan sınırladı.

2022 yılı boyunca konut piyasasını doğrudan etkileyen düzenlemeler gündemdeydi. Bu düzenlemelerden bazıları şöyle sıralandı:

- Yapı ruhsatını 1 Nisan 2022 tarihinden sonra alan konutlar için KDV düzenlemesine gidildi.
- Yabancı uyruklu kişilerin konut alımıyla Türk vatandaşlığına geçişinde; konut değeri asgari 400 bin \$'a yükseltildi, Nisan 2022.
- Mayıs 2022 itibarıyla, İlk Evim ve Genişletilmiş konut finansman paketleri açıklandı. Bu paketler kapsamında; belirli bir satış fiyatına kadar sıfır konut ile döviz ve altından ₺'ye dönenlerin aldığı ikinci el konuta düşük faiz oranlı uzun vadeli kredi sağlandı. Aynı finansman paketleri çerçevesinde, kriterlere uyan mevcut inşaat projeleri için kaynak sağlanacağı söylendi.
- Mayıs 2022 sonunda, Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) tarafından hazırlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğine göre, internet üzerinden verilen gayrimenkul kiralama ve satış ilanlarının GİB'e bildirim yükümlülüğü getirildi.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından açıklanan düzenlemeye göre; Haziran 2022'den başlayarak konutların değerine, sıfır veya ikinci el oluşuna ve enerji sertifikasına bağlı kredi kullanım koşullarında değişiklik yapıldı.
- Haziran 2022'den başlayarak Temmuz 2023'e kadar süre boyunca konutlardaki kira artışları %25 ile sınırlandırıldı.
- Eylül 2022'de sosyal konut hamlesi olarak TOKİ'nin hayata geçirdiği "İlk Evim, İlk İş Yerim" kampanyası başlatıldı.

Yapılan bu düzenlemelerle özellikle son dönemde artan konut fiyatlarındaki reel artış hızının kesilmesi hedeflendi. Ayrıca mevcut konut stokunun tamamlanması ve satılmasının yanı sıra yeni konut üretiminin hızlandırılması konularına ağırlık verildi.

¹ Zincirlenmiş hacim endeksine göre

Türkiye’de 2022 yılındaki konut satışı, önceki iki yılla paralel olarak 1,5 milyon adet olarak gerçekleşti. Yıl boyunca değişiklik gösteren ipotekli konut satışlarının oranı yıl sonunda, 2021 yılına benzer şekilde, %19 olarak düşük oranda seyretti.

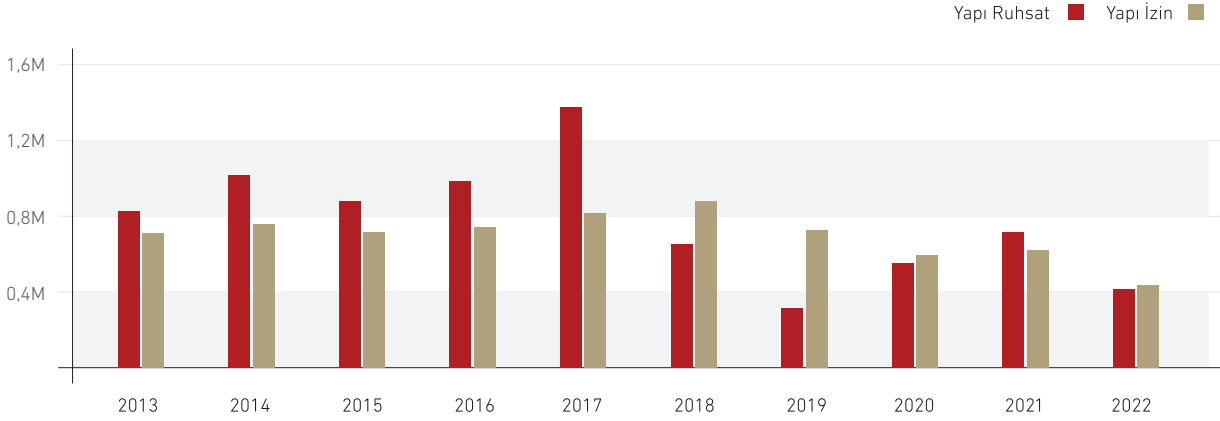
İnşaat maliyet endeksi 2022 yılı boyunca ivmeli bir şekilde yükseldi. Kasım 2022’de bir önceki yılın aynı dönemine göre artışın %103’ün üzerinde olduğu açıklandı. Bu artışın da etkisiyle yeni konut stoku sınırlı sayıda kaldı. 2022 yılının ilk dokuz ayında 415 bin adet yapı ruhsatı verilirken, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ruhsat sayısında %14 gerileme kaydedildi.

Konut fiyatlarındaki artışı yıllık bazda Kasım 2022’de reel olarak %54 arttı. Yabancıya satış, Rusya - Ukrayna savaşı, yatırım potansiyeli gibi farklı sebeplerle Ege ve Akdeniz sahillerine kıyısı olan illerdeki konut satış fiyatları 2022 yılında diğer illerin önüne geçti.

Konut Arzı

Türkiye’de 2022 yılının ilk üç çeyrek döneminde verilen yapı ruhsatı 415 bin ve iskân 442 bin adet olarak açıklandı. Ruhsat sayısının yıl sonunda 600 bin adetin üzerinde olmasını öngörüyoruz. Öte yandan evlilik, boşanma gibi farklı nedenlerle yıllık konut ihtiyacının 700-800 bin adet bandında olduğu bir ortamda, konut piyasasının dengelenmesi için önümüzdeki 2-3 yıllık dönemde konut arzı, yıllık bir milyon adet seviyesinde olmalıdır.

TÜİK tarafından açıklanan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi (iskân) verileri, Türkiye’deki konut arzıyla yani mevcut stokla ilgili çalışmalarda kullanılır.



Türkiye’deki Konut Yapı Ruhsatları- Yapı Kullanma İzin Belgeleri *(Adet)

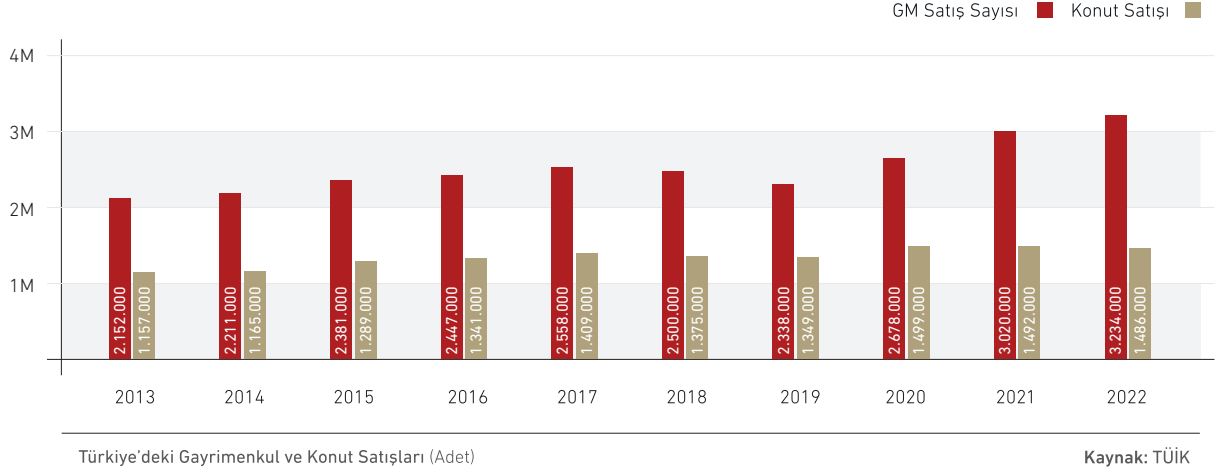
Kaynak: TÜİK *Ocak-Eylül 2022

Konut Talebi

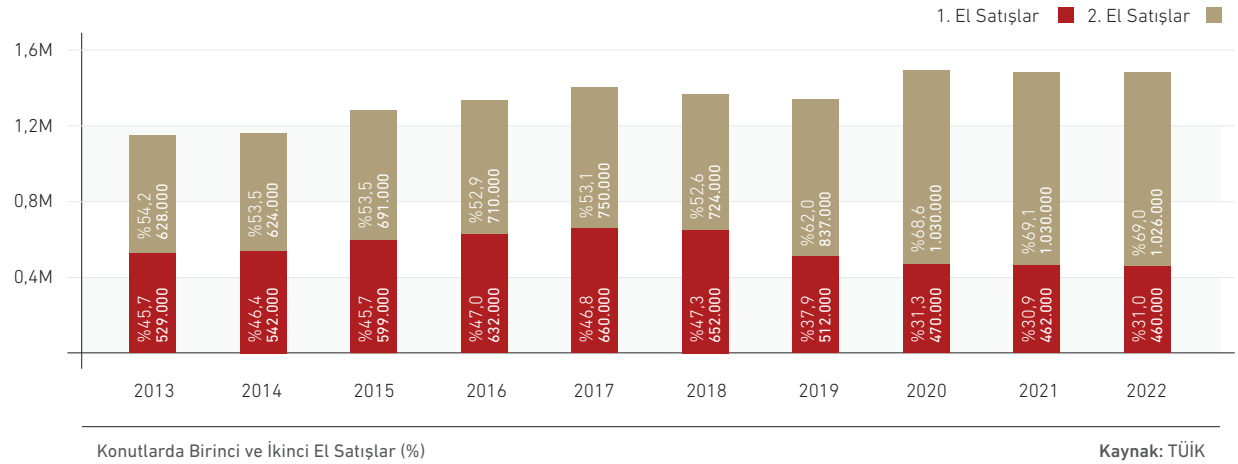
Konut Satışları

Gayrimenkul satışları son üç yılda istikrarlı olarak artarken, konut satışlarında hafif gerileme olduğu görüldü. 2022 yılında Türkiye’de toplam 3,2 milyon gayrimenkul satışı gerçekleşti; konut satışları ise 1,5 milyon seviyesindeydi. Böylece adet bazında bir önceki yıla göre toplam gayrimenkul satışları %7 büyüdü, konut satışlarının seviyesi değişmedi.

Konut satışlarının payı, uzun süredir toplam gayrimenkul satışları içinde %55 ve üzerinde seyretmekteydi. Ancak 2021 yılında %49'a, 2022 yılındaysa %46'ya kadar geriledi. Tarla, arsa gibi konut dışı gayrimenkule olan ilgi özellikle pandemi sonrasında arttı. Bunun dışında konut fiyatlarındaki artış nedeniyle konut satın alamayanlar konut dışı gayrimenkule ilgi gösterdi.



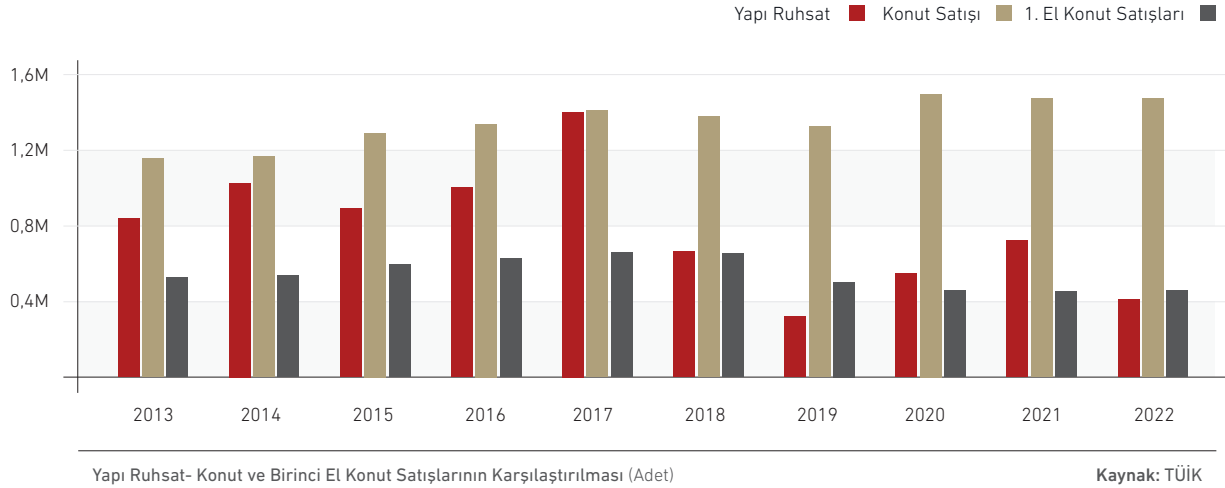
2022 yılında mesai günü bazında ortalama konut satışı 6.000 adet olarak gerçekleşti.



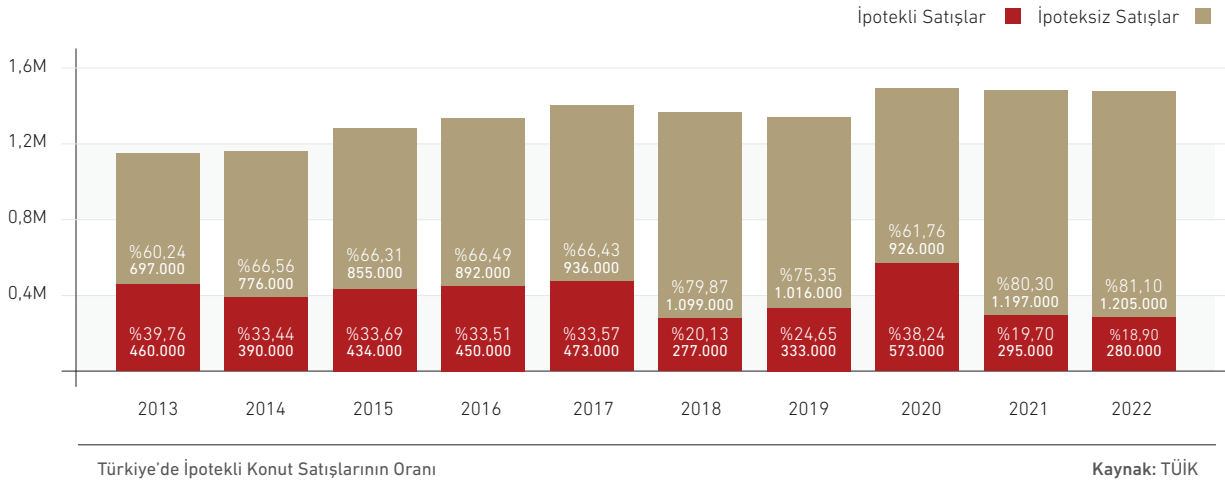
Konut arzındaki gerileme sıfır konut ve ikinci el konut satışlarına yansımakta. 2018 yılına kadar olan dönemde birinci el satışların oranı %46-47 iken, 2018 sonrasında bu oran kademeli olarak geriledi. 2020 yılından başlayan son üç yıllık dönemde, birinci el satışların oranı %31 ve ikinci el satışların toplam satışlara oranı %69 olarak gerçekleşti.

Konut arzı ve talebiyle ilgili olarak 2013 ile 2022 arasındaki on yıllık dönemde yapı ruhsatları ve satışlar incelendiğinde; yıllık bazda yapı ruhsat sayısının dramatik şekilde düştüğü görüldü. Konut satışları genel olarak 1,2 milyon düzeyinden 1,5 milyon seviyesine doğru yükselen bir trend gösterirken, birinci el satışlarının 2018 yılından sonra göze çarpan şekilde gerilediği belirlendi. 2022 yılındaki ilk üç çeyrek sonunda üretimine başlanmak üzere 415 bin yapı ruhsatı verilirken, aynı dönemde 312 bin adet birinci el konut satışı gerçekleşti.

Türkiye'de genel olarak konut satışlarının üçte birinde konut kredisi kullanılır ve satış ipotekli olarak gerçekleşir. İpotekli konut satışlarının oranı, piyasadaki finansman koşullarıyla doğrudan ilişkilidir.



2022 yılında 280 bin adet konutun satışında konut kredisi kullanıldı. Bu satış seviyesine göre ipotekli konut satışlarının payı yıl sonunda %19 olarak hesaplandı.

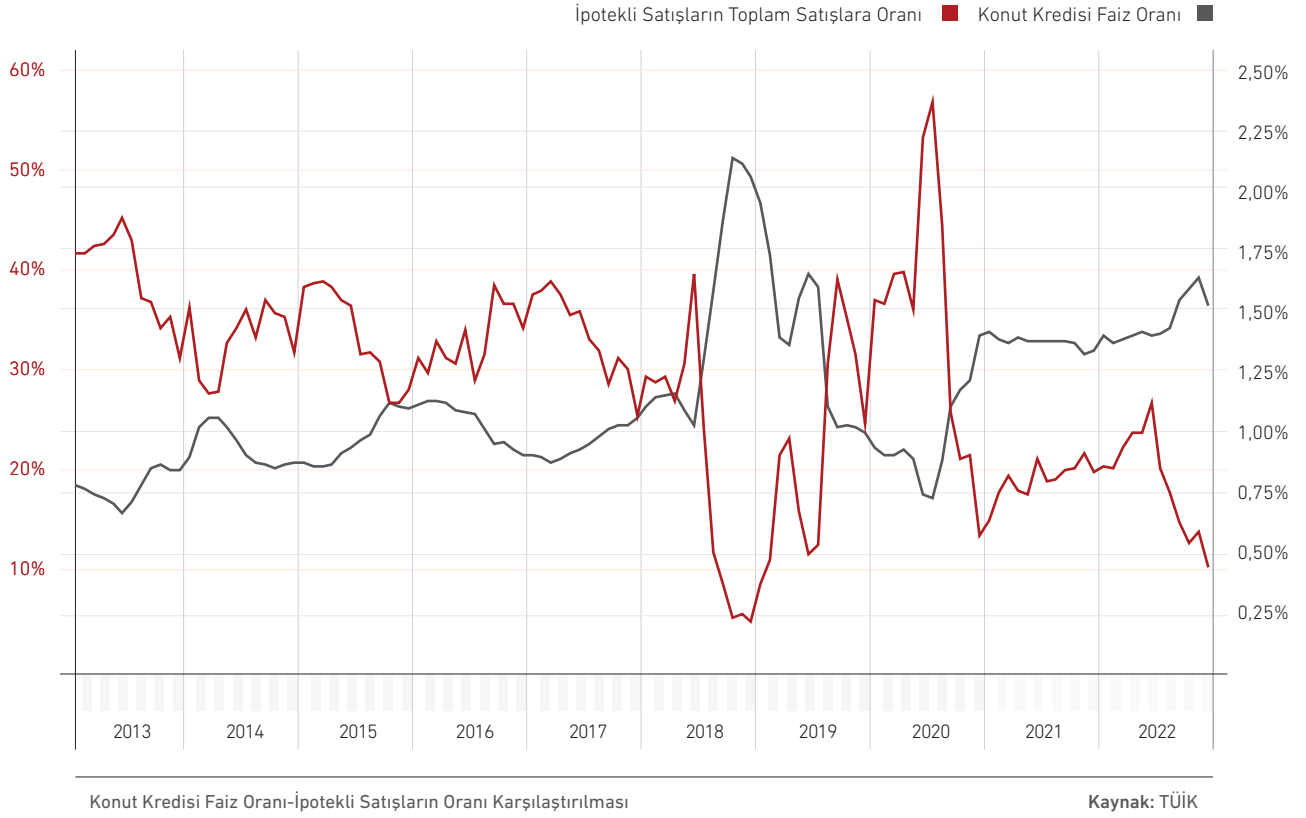


Konut Finansmanı

Kullanılan konut kredilerindeki aylık faiz ortalaması Ocak 2022'de %1,41 idi; takip eden altı ay boyunca bu seviyede fazla bir değişiklik gözlenmedi. 2022 yılı ilk yarısında ipotekli satışlar %20,6'dan %27'ye kadar yükseldi. Kasım ayında %1,64² olan aylık faizin de etkisiyle yıl sonunda ipotekli satışların oranı %10,5'e kadar düştü. Bu oran 2018'deki beş aylık dip değerinden en düşük seviye olarak kaydedildi.

Türkiye'deki konut finansmanını sağlayan bankaların açıkladığı kredi faiz oranı, kredilerin ana unsurlarından biri olmakla birlikte ipotekli yapılan konut satışlarının oranlarında rol oynar. Kredi faiz oranları düşüğünde ipotekli konut satışlarının oranı yükselir.

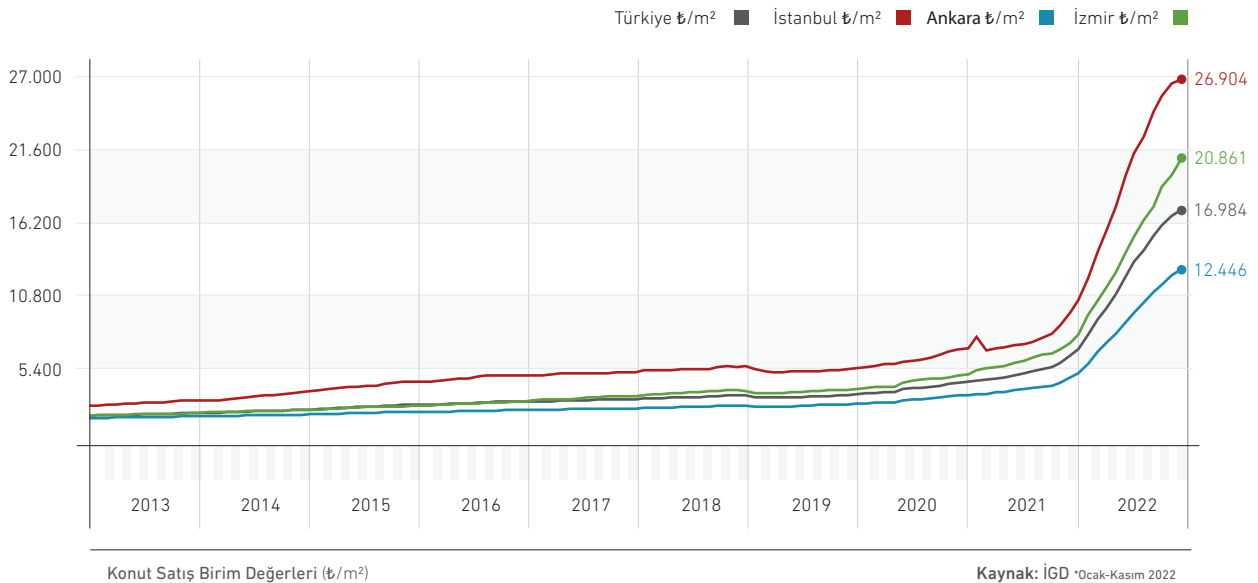
² Kamu ve özel bankaların verdiği konut kredilerinin kullanımına bağlı olarak hesaplanan ağırlıklı ortalama



Konut Satış Birim Fiyatları

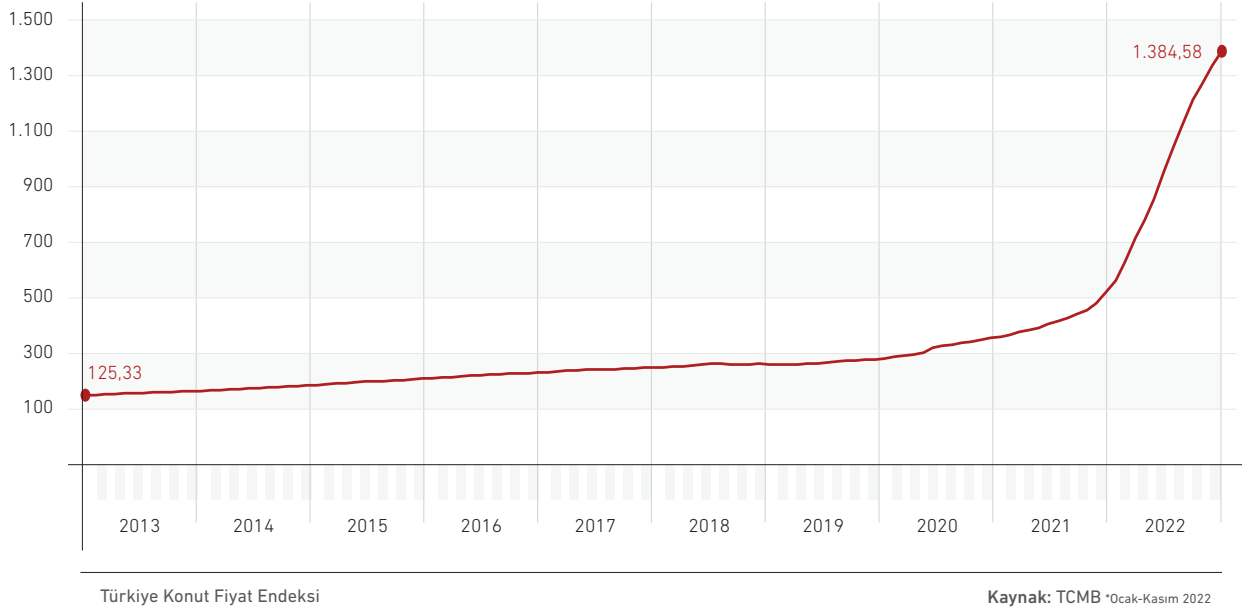
Konut satış birim fiyatlarının 2022 yılında hızlı tırmanışı göze çarptı. 2021 yılı boyunca artan birim fiyatlarının Kasım 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık üç kat yükseldiği hesaplandı. Türkiye konut satış birim fiyatı ortalaması, %190 büyümeyle, 16.984 ₺/m² oldu.

2022 yılında fiyatlardaki hızlı tırmanış sonucunda, Türkiye'deki en yüksek konut birim rakamı Kasım 2022 itibarıyla 26.904 ₺/m² olarak İstanbul'da kaydedildi. Bir önceki yılın aynı dönemine göre İstanbul'daki artış %194 olarak hesaplandı. Bu dönemde en hızlı artış %203 ile İzmir'de yaşandı. Kasım 2022'de İzmir'deki konut satış birim fiyatı 20.861 ₺/m² seviyesindeydi. Ankara'daki ortalama 12.446 ₺/m² iken artış %196 olarak tespit edildi.



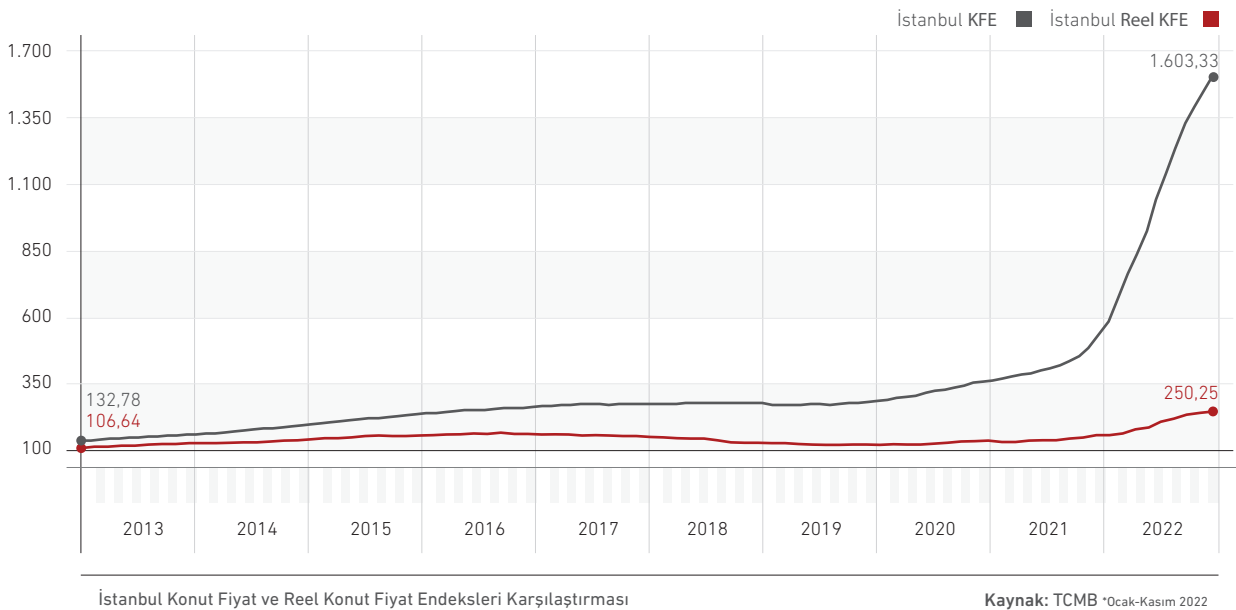
Konut Fiyat Endeksi

Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2010 yılında 100 seviyesindeyken, 2021 yılını 545 seviyesinde tamamladı. 2022 yılı boyunca hızlı ve belirgin tırmanışa sahne olan KFE, Kasım ayında 1.385 olarak açıklandı. Bir önceki yıla kıyasla KFE'nin söz konusu dönemde %174 arttığı hesaplandı.



Son on yılı kapsayan dönemde İstanbul KFE, Türkiye KFE ile paralellik gösterdi. Endeks Kasım 2022'de, 2021'in aynı dönemine kıyasla %165 artışla, 1.603 seviyesinde kaydedildi.

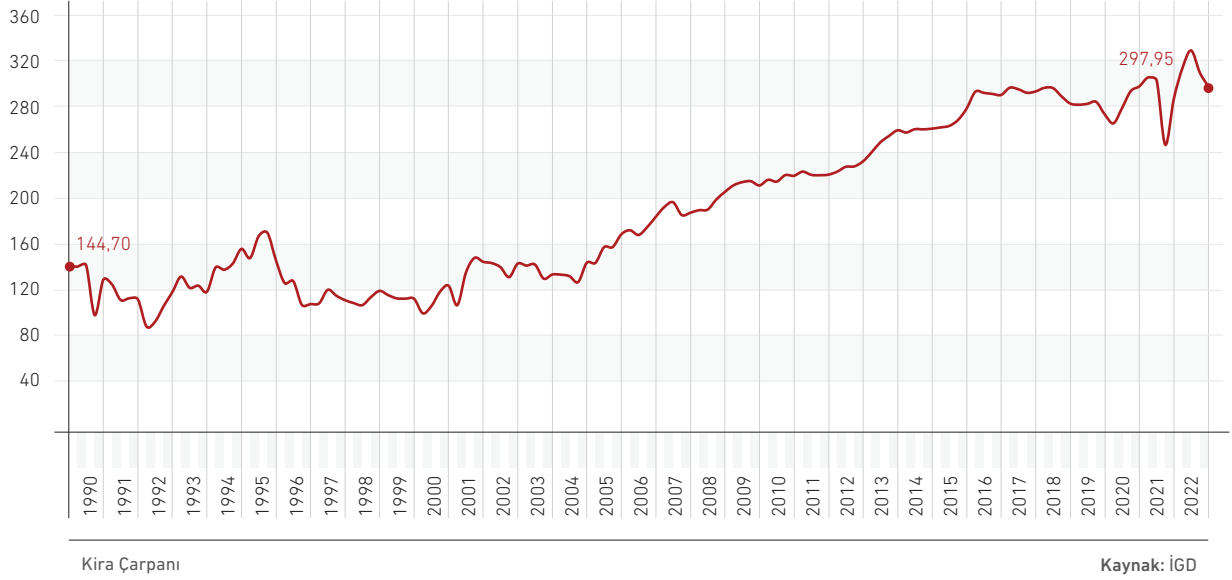
Diğer taraftan İstanbul Reel³ KFE 2013 yılında başlayan dönem boyunca belirgin olmayan dalgalı bir seyrirdeyken 2021 yılının ikinci yarısında yükselmeye başladı. Reel KFE'deki yükseliş, 2022 yılı boyunca hızlandı ve Kasım 2022'de 250 seviyesinde kaydedildi. Buna göre son bir yıldaki yükselişin %55 olduğu hesaplandı.



³ KFE'nin enflasyondan arındırılmış değeri

Konutta Kira-Fiyat İlişkisi

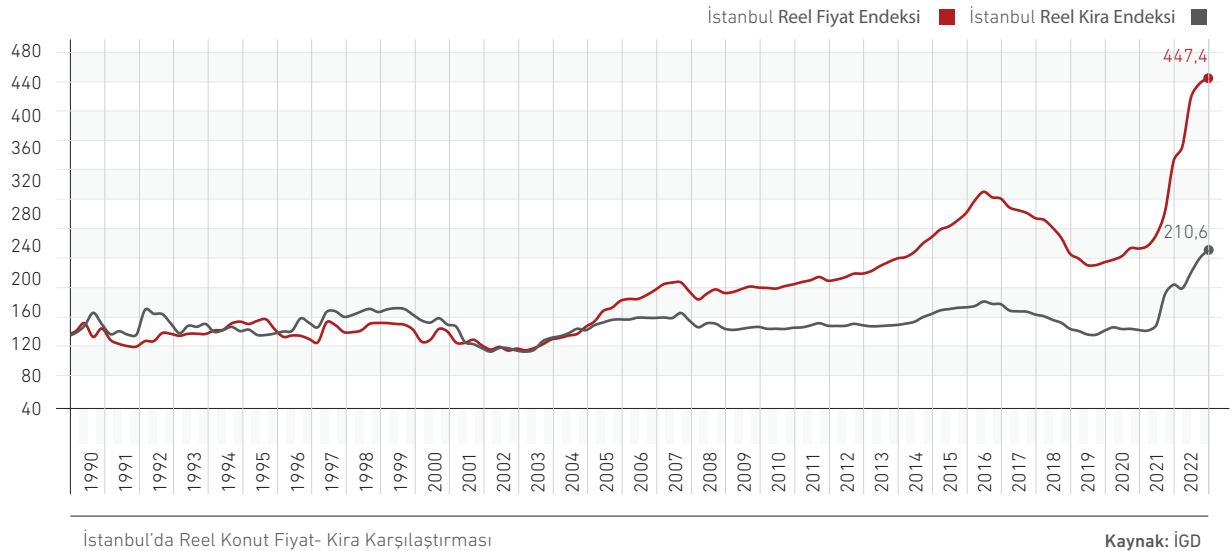
İstanbul kira çarpanı, 2022 yılının ilk yarısında 314 ay (26,2 yıl)'a kadar yükseldi ve yılı 298 ay (24,8 yıl) mertebesinde tamamladı. Yıl sonunda kira çarpanının, bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 gerilediği hesaplandı.



Gayrimenkulün faydasını oluşturan iki faktör olan gayrimenkulün değeri ile brüt geliri arasındaki ilişki oran, Kira Çarpanı olarak tanımlanır. Amortisman süresi olarak da ifade edilen bu çarpan ay veya yıl cinsinden hesaplanır. Kira çarpanı zaman ve lokasyona göre değişkenlik gösterirken piyasadaki ekonomik dalgalanmalardan da etkilenir.

İstanbul'da konut fiyat ve kira endekslerinin enflasyondan arındırılmış (reel) haliyle karşılaştırılmasında, 1988 yılı başında 100 olan iki değer de genel olarak yükselişte olduğu görüldü. 2022 yılı sonunda konut fiyat endeksi 447 ve kira endeksi 211 olarak hesaplandı.

2019 yılında gerileme kaydeden değerler 2020 yılı başında artmaya başladı. 2020 yılı sonunda duraklama yaşansa da son iki yıl hızlı bir yükselişle sonuçlandı. 2021 yılı sonuna kıyasla reel olarak konut fiyatı %34 ve kira endeksi %29 arttı.

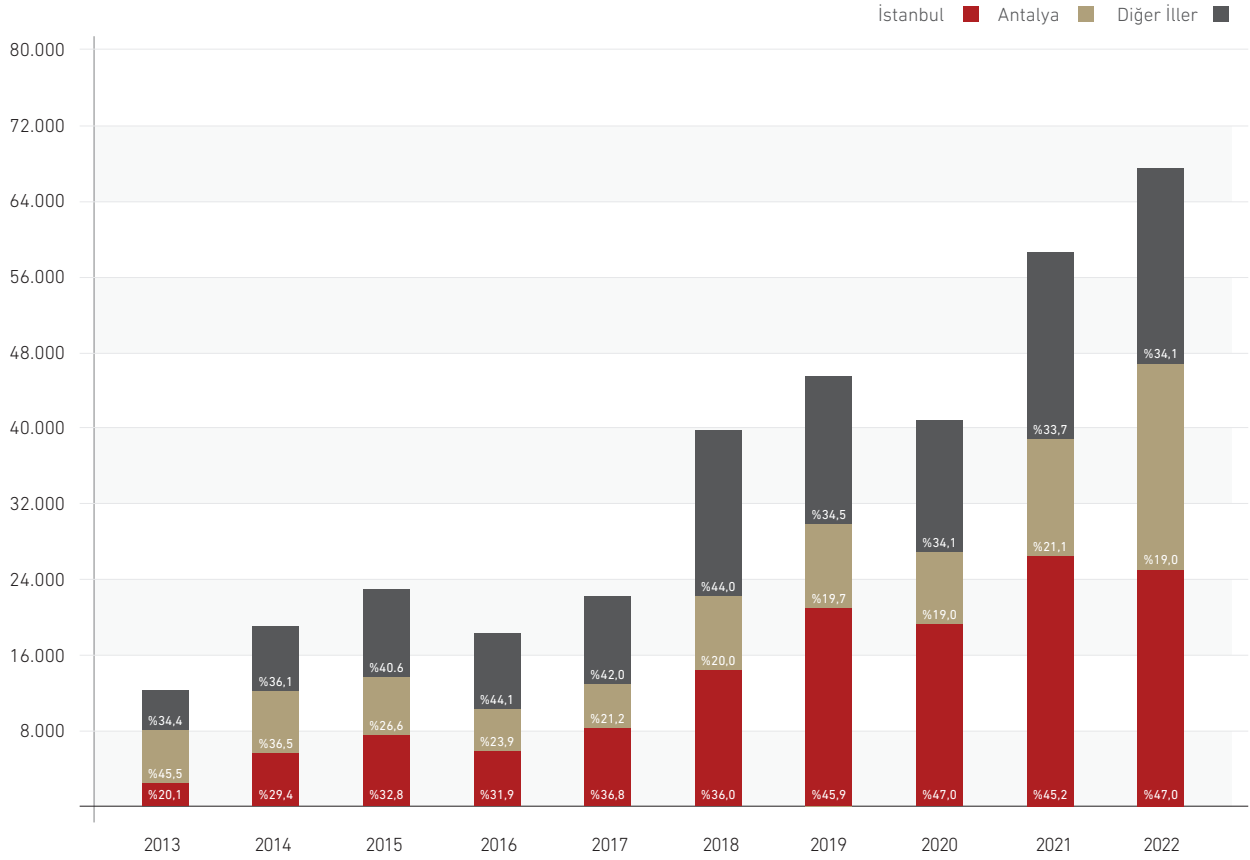


Yabancılar Konut Satışı

Karşılıklılık şartının 2012 yılında kaldırılması ve yabancılara vatandaşlık hakkı sağlanması için yapılan düzenlemeler (Ocak 2017'de asgari **1 milyon \$**, Eylül 2018'de min. **250 Bin \$**, Nisan 2022'de asgari **400 Bin \$** değerinde gayrimenkul alınması) sonucunda son dokuz yılda yabancı uyruklu kişilere konut satışında hızlı bir artış gözlemlendi.

Türkiye genelinde 2022 yılında yabancı uyruklu kişilere yaklaşık 67 bin konut satıldı. Bir önceki seneye göre yabancılara konut satışı, adet bazında yaklaşık %15 büyürken son on yılın zirvesine ulaşıldı. Bu rakamlarla yıl boyunca gerçekleşen toplam konut satışının %4,5'ini yabancı uyruklulara satılan konutlar oluşturdu.

- Yabancılara en çok konut satılan iller; İstanbul (25 bin adet-%37), Antalya (22 bin adet-%32) ve Mersin (4 bin adet-%4) olarak sıralandı. Bu illerde yapılan konut satışı, toplam satışın dörtte üçünü oluşturdu.
- Uyuşuğa göre en fazla konut satışı yapılan ülkeler ise Rusya (16 bin adet), İran (8 bin adet) ve Irak (6 bin adet) oldu. Söz konusu üç ülke vatandaşlarının toplam yabancılara konut satışı içindeki payı %46 oldu. 2021 yılına kıyasla 2022 yılında Rusya Federasyonu vatandaşlarının aldığı konut sayısının üç katın üzerine çıkması dikkat çekti.



Türkiye'de illere göre Yabancılara Konut Satışı (%)

Kaynak: TÜİK



Genel Bakış

Pandemi koşulların giderek hafiflemesiyle çalışma koşulları netleşti. Ofislerini hibrit/dönüşümlü olarak kullananlar ve ev-ofis şeklinde çalışma sistemine sahip firmalardan kontrat sürelerinin sonuna gelenlerden bazıları mevcut ofis alanlarında küçüldü. Öte yandan şirket birleşmeleri, ayrılmaları ya da dönemsel proje bazlı çalışma alan arayışları gibi farklı nedenlerle kullanıcıların yeni ofis alanları kiraladığı görüldü. Ekonomik koşulların da etkisiyle kiralama süreçleri önceki yıllara göre kısaldı.

2022 yılında genellikle küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında kiralama işlemleri tamamlandı. Nitelikli ofis arzına olan talep, boşluk oranlarının 2022 yılında gerilemesiyle sonuçlandı. Yılın başında dalgalı döviz kuruna karşı ₺ olarak yapılan artışlar ve tırmanan enflasyonun rol oynamasıyla yıl boyunca kira rakamları yükselişeydi.

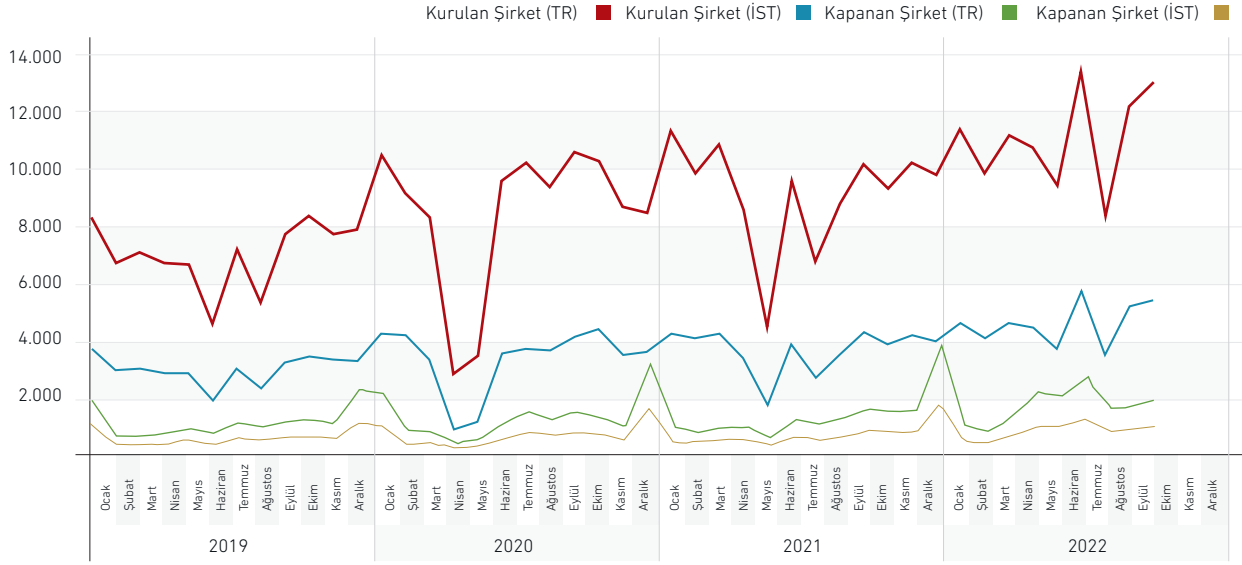
Döviz kurunun artmasının da etkisiyle inşaat maliyetleri, dolayısıyla da kullanıcılar açısından ilk yatırım maliyetleri yükseldi. Bunun bir sonucu olarak, piyasada ağırlıklı olarak dekorasyonlu ofis alanlarına olan talep arttı. Pandemiyle birlikte hazır ofis hizmeti veren firmalara olan talebin de ivmeli yükselmesiyle, bu zincirlerin şube sayıları ve ofis hacimlerinde artış yaşandı.

İstanbul Ofis Piyasası talep tarafında hızlı bir yıl geçirirken, arz tarafı 2022 yılında sakindi. İlk üç çeyrekte arz tarafı sınırlı büyürken, yıl sonunda toplam stok büyümesinin 99 bin m² seviyesinde olması bekleniyor.

2022 yılında konuttaki arz krizini hafifletmek amacıyla 18.08.2022 tarih ve 31927 sayılı Resmi Gazete’de, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasında Dair Yönetmelik” yayımlanarak yürürlüğe girdi. Bu yönetmelikle 01.07.2023 tarihine kadar tanımlanan ofislerin konuta dönüşmesine imkân sağlanırken, 10 bin adedi İstanbul’da olmak üzere toplam 50 bin ofisin dönüşmesi bekleniyordu. Ancak ofis piyasasındaki hareketlenme ile birlikte, dönüşüm maliyetlerin yüksek olması ve yönetmelikteki kısıtlamalar sebebiyle, dönüşecek toplam ofis sayısının 20 bin seviyesinin altına düşebileceği bekleniyor.

Kurulan şirketler Türkiye’deki ofis piyasasının potansiyel kullanıcıları adına önemli bir göstergelerden. Açıklanan verilere¹ göre, 2022 yılının ilk dokuz ayında kurulan şirket sayısı ortalaması aylık 11 bine (2021 yılı aylık ortalama 9,1 bin) yükseldi. İstanbul’da aylık ortalama 2021 yılında 3,7 bin iken 2022’de 4,6 bin oldu.

¹ Türk Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından aylık açıklanan veriler



Türkiye'de Kurulan ve Kapanan Şirket Sayısı

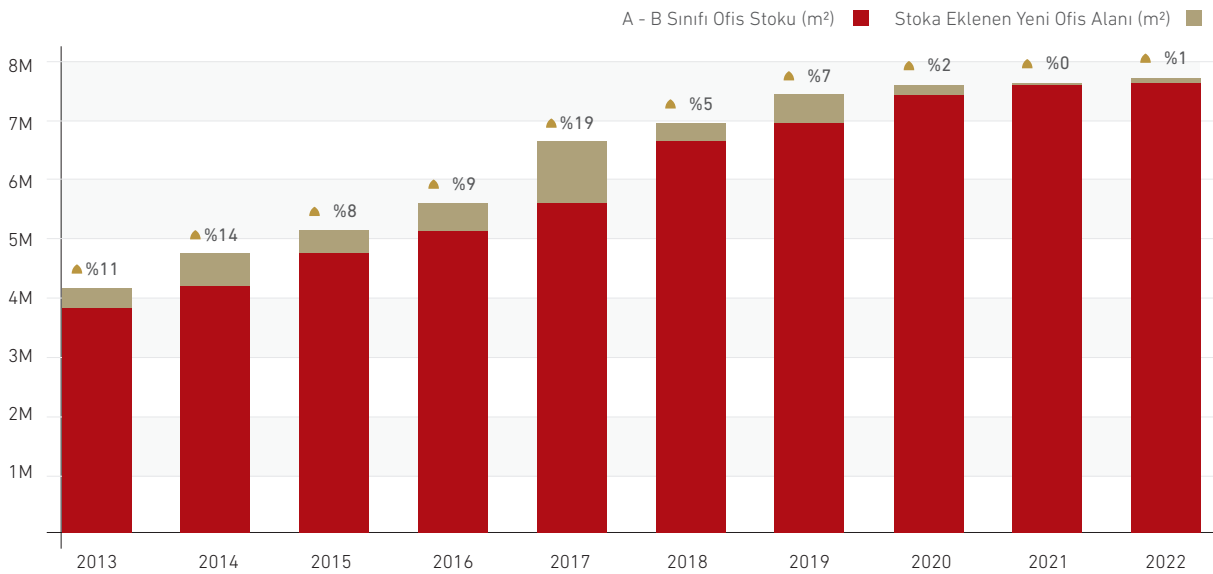
Kaynak: TOBB

Ofis Arzı

2022 yılı sonunda İstanbul A ve B sınıfı ofis binalarındaki toplam stokun 7,7 milyon m² olması bekleniyor.

Ofis stokundaki büyüme, özellikle son üç yılda, hızlı ivme kaybetti. 2021 yılını toplam 33 bin v ofis artışıyla kapatan İstanbul Ofis Piyasası, 2022 yılının ilk üç çeyrek döneminde yaklaşık 24 bin m² büyüdü. Bu artış miktarına göre son bir yıldaki stok büyümesi %1 ile sınırlı seviyede olacak.

2022 yılındaki sınırlı stok artışının MİA Dışı Avrupa ve MİA Dışı Asya'da gerçekleştiği gözlemlendi. Yıl sonunda beklenen stoka göre, ofis alanlarının İstanbul'da dengeli bir fiziki dağılıma sahip olduğundan söz etmek mümkündür. İstanbul ofis stokunun ulaşılan büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı %33'ü iken MİA Dışı Avrupa %33 ve MİA Dışı Asya Bölgesi'nin payı %34 oldu.



İstanbul A-B Sınıfı Ofis Stoku Gelişimi

Kaynak: İGD *Yıl sonu itibarıyla beklenen stok

* **Boşluk oranı**, analizlerin yapıldığı dönemde, hizmete açılan ancak kullanılmayan boş ofis alanlarının toplam ofis alanlarına oranıdır.

Genel olarak, ofis stokunun hızlı arttığı dönemlerde yeni ofis alanları kullanıcı taleplerinin üzerindeyse, o bölgedeki boşluk oranları da yükselir. Ülkedeki ekonomik koşullar kullanıcıları etkilerken; ofis alanlarının mimari özellikleri, istenilen kira rakamları, kiralama paketleri gibi konular kullanıcı taleplerinde rol oynar.

* **İstanbul'daki ofis kümelenmelerini coğrafi olarak bulundukları lokasyonlara ve gösterdikleri benzerliklere göre üçe ayırmak mümkündür. MİA, MİA Dışı Avrupa ve MİA Dışı Asya** olarak adlandırılan bu üç ana grup İstanbul'daki ofis piyasasıyla ilgili analizleri yapmayı kolaylaştırır. Üç ana grup dışında farklı konumlarda ofis binaları bulunmakla birlikte bu binalar belirli bir kümelenme göstermedikleri için bu rapora dahil edilmemiştir.

Merkezi İş Alanı (MİA): Bankacılık başta olmak üzere ulusal ve uluslararası finans şirketi genel merkezlerinin bulunduğu, Beşiktaş'tan Maslak'a kadar uzanan Büyükdere Caddesi boyunca yer alan bölge. Ana ulaşım akslarının geçtiği ve erişimin kolaylıkla sağlanması sebebiyle MİA'ya olan talep yüksektir.

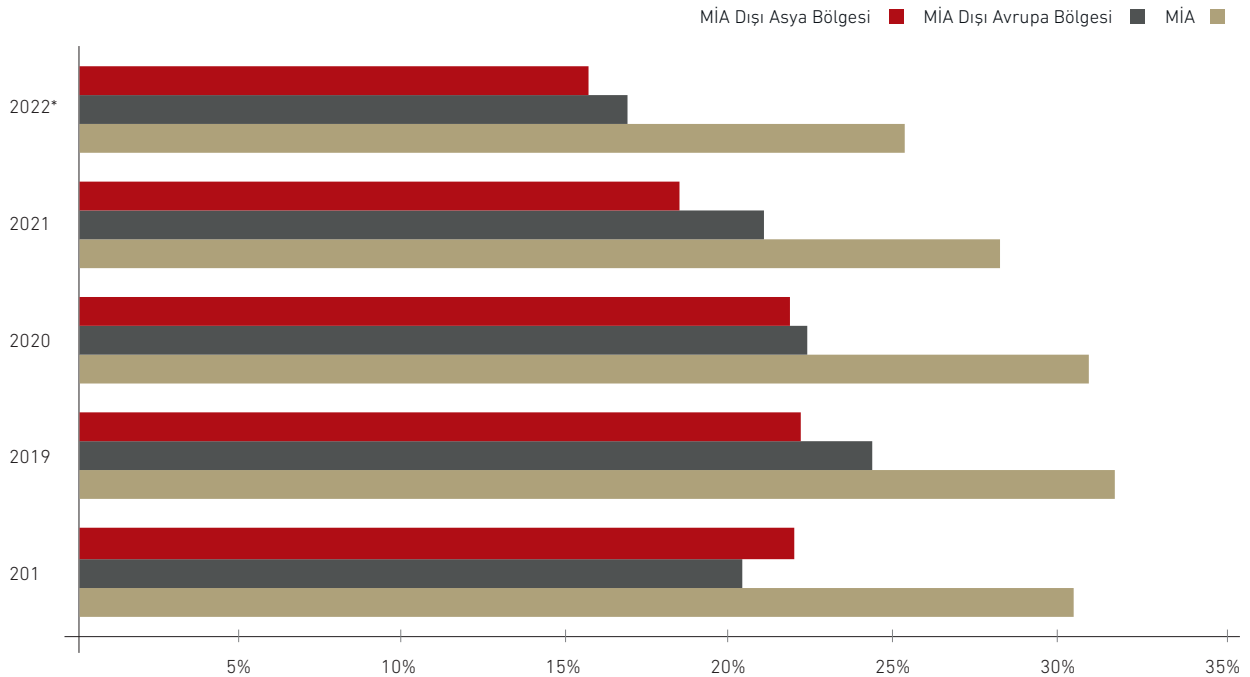
MİA Dışı Avrupa Bölgesi: Avrupa Yakası'ndaki MİA dışında kalan Şişli-Mecidiyeköy, Taksim, Atatürk Havalimanı çevresindeki ofis alanlarıyla, Kağıthane, Bomonti gibi gelişimi devam eden ofis kümelenmelerinden oluşur.

MİA Dışı Asya Bölgesi: Kozyatağı, Ümraniye gibi yerleşik alanlara ek olarak Asya Yakası'ndaki Kartal ve Ataşehir gibi son yıllarda hızlı büyüme gösteren ofis alanlarını içerir.

Boşluk Oranları

İstanbul'daki A sınıfı ofis binalarında boşluk oranlarının düşme eğiliminde olduğu görüldü. Son üç yıldır stok artışının sınırlı kalması, piyasadaki talebin mevcut ofis stok tarafından karşılanmasıyla sonuçlandı.

Pandemi koşullarının minimuma inmesiyle 2022 yılında birçok firmanın çalışma şartlarını düzenlediği; kira dönemi sonuna gelenlerin ise kısa sürede yeni ofis alanlarına geçiş yaptığı görüldü. Geçtiğimiz yıla benzer şekilde hazır ofis hizmeti veren şirketlerin 2022 yılındaki büyümesi göze çarptı. Finans, teknoloji sektörlerinin de büyümeden pay alarak ofis alanlarını genişlettikleri görüldü.



Kira Rakamları

Artan rekabetle birlikte son dönemde gerileme eğiliminde olan İstanbul Ofis Piyasası'ndaki ABD Doları bazındaki kira rakamları, bir önceki yıla göre, 2022 yılında yükseldi.

2021 yılında ₺'deki değer kaybının etkisiyle ABD Doları bazında kira rakamları 2020 yılı sonuna göre düşmüştü. Artan döviz kuru karşısında 2022 yılı başından itibaren mal sahiplerinin talep ettiği kira rakamları yükselmeye başladı. Ekonomik koşulların ve hızla tırmanan enflasyonun da rol oynamasıyla yıl sonunda kira rakamları ₺ bazında seri şekilde arttı. Bir önceki yıla oranla daha yüksek olan döviz kuruna rağmen, ofis piyasasındaki kira rakamlarının ABD Doları olarak yükseldiği gözlemlendi.

İstanbul A Sınıfı Ofis Binalarında Ortalama Aylık Kira Rakamları

Ofis Bölgeleri / Aylık Kira Rakamları	2018 Yıl Sonu	2019 Yıl Sonu	2020 Yıl Sonu	Eylül 2021*	Kasım 2022**
MİA	20 \$/m ²	18 \$/m ²	16 \$/m ²	15 \$/m ²	16,5 \$/m ²
MİA Dışı Avrupa Bölgesi	16 \$/m ²	15 \$/m ²	12 \$/m ²	10 \$/m ²	9,5 \$/m ²
MİA Dışı Asya Bölgesi	14 \$/m ²	14 \$/m ²	12 \$/m ²	11 \$/m ²	9,5 \$/m ²
Beşiktaş - Balmumcu	17 \$/m ²	16 \$/m ²	16 \$/m ²	16 \$/m ²	16 \$/m ²
Zincirlikuyu - Gayrettepe - Esentepe	19 \$/m ²	17 \$/m ²	16 \$/m ²	15 \$/m ²	15 \$/m ²
Levent	21 \$/m ²	19 \$/m ²	19 \$/m ²	19 \$/m ²	21 \$/m ²
Maslak	14 \$/m ²	13 \$/m ²	12 \$/m ²	12 \$/m ²	14,5 \$/m ²
Şişli - Fulya - Mecidiyeköy	17 \$/m ²	15 \$/m ²	13 \$/m ²	12 \$/m ²	13,5 \$/m ²
Kağıthane - Cendere - Ayazağa	8 \$/m ²	8 \$/m ²	9 \$/m ²	9 \$/m ²	10 \$/m ²
Havaalanı	10 \$/m ²	10 \$/m ²	9 \$/m ²	9 \$/m ²	7,5 \$/m ²
Altunizade	12 \$/m ²	12 \$/m ²	11 \$/m ²	11 \$/m ²	9 \$/m ²
Ümraniye	11 \$/m ²	11 \$/m ²	11 \$/m ²	10 \$/m ²	8,5 \$/m ²
Ataşehir - Kozyatağı	14 \$/m ²	13 \$/m ²	12 \$/m ²	11 \$/m ²	11 \$/m ²

Kaynak: İGD *1\$= 8,90₺ **1\$= 18,50₺

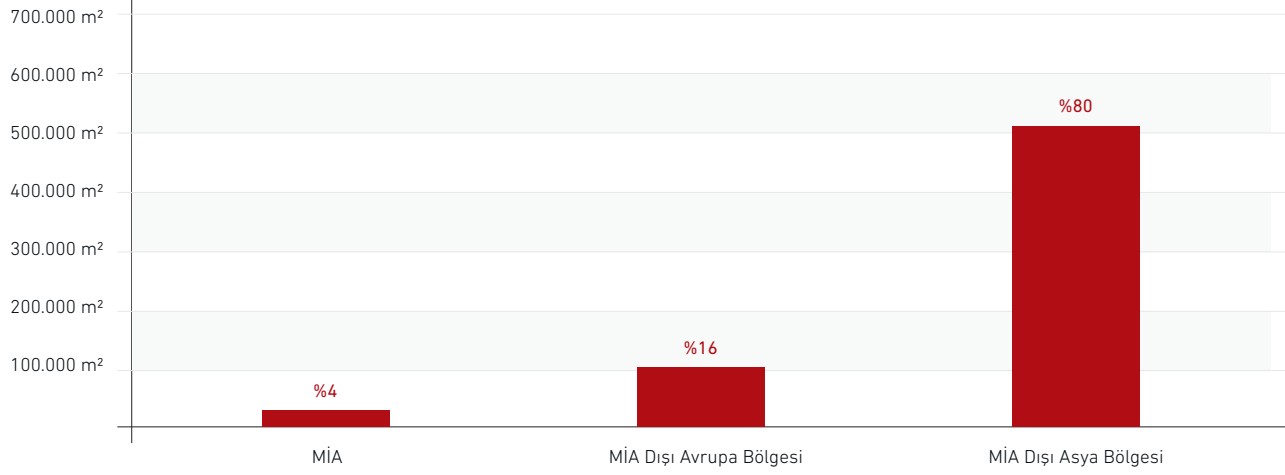
Gelecek Ofis Arzı

Son üç yılda ofis stokundaki yavaş büyümenin ardından önümüzdeki dönemde yeni ofis alanlarının operasyona açılması bekleniyor. Ülkedeki ekonomik koşullar dolayısıyla inşaatı 2022 yılında tamamlanan bazı binaların 2023 yılında açılması öngörülmüyor.

Piyasada açıklanan bilgiler doğrultusunda açılışların yapılmasıyla 2023 yılında yaklaşık 638 bin m² ofis alanının stoka eklenmesi planlanıyor. Buna göre, önümüzdeki yıl sonunda ofis stokundaki büyümenin yaklaşık %8 oranında olması hesaplanıyor. Bu hızlı büyümede karma kullanımlı İstanbul Finans Merkezi (İFM) büyük rol oynayacak.

Türkiye ekonomisinin büyümesine katkıda bulunacak ve finansal piyasaların gelişimini destekleyecek ürünlerin ve araçların merkezi haline gelmesi hedeflenen İFM'de ilk binaların temelleri 2016 yılında atıldı. 2019 yılında Türkiye Varlık Fonu (TVF)'na devredilen proje kapsamında ofis alanlarının yanı sıra inşa edilen AVM, konferans merkezi, oteller ve yüksek araç kapasiteli otopark alanları ve akıllı şehir yönetimiyle iş dünyasının ihtiyaçlarının karşılanması planlanıyor.

T.C. Merkez Bankası, BDDK, SPK, Borsa, Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, İş GYO ve Sigorta ofis binaları bulunan İFM'deki açılışların bölümler halinde yapılması ve ilk bölümün 2023 yılında operasyona başlaması bekleniyor. Kurumların kendi kullanacağı ofis alanları dışında TVF tarafından operasyonu yapılacak alanların kullanımıyla ilgili düzenlemenin önümüzdeki günlerde açıklanması bekleniyor.





Genel Bakış

Turizm sektöründe 2022 yılı toparlanma ve yeniden düzenlemelerle geçti. Piyasa 2022 yılında henüz tam anlamıyla performanslı olmasa da, önemli aşamalar kaydedildi. Şubat 2022’de Rusya’nın Ukrayna’yı işgaliyle başlayan sürecin sonuçları dünyayı pek çok konuda dolaylı şekilde ilgilendirirken, Türkiye iki ülkeden gelen turistler başta olmak üzere farklı başlıklarda doğrudan etkilendi.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)’nun hazırladığı ‘Dünya Turizm Barometresi’ raporunda, Ocak - Temmuz 2022 dönemindeki uluslararası turist girişlerinin 474 milyon seviyesinde olduğu açıklandı. 2021 yılının aynı dönemindeki rakamın 2,5 katından fazlası olarak ölçülen seyahat eden turist sayısı, pandemi öncesindeki düzeyin %57’siydi. 2022 yılının ilk yedi aylık döneminde en hızlı toparlanma gösteren bölge, 2019 yılının %76’sına erişen, Ortadoğu oldu. Bu artışta temmuz ayındaki Hac ziyaretlerinin etkili olduğu belirlendi. Aynı dönemde pandemi öncesinin %74’ünü yakalayan Avrupa ikinci çabuk toparlanan bölgeydi. Eriştikleri 2019 yılı seviyelerine göre diğer bölgeler ise; Amerika (%65), Afrika (%60) ve Asya-Pasifik (%14) olarak sıralandı.

Turizm sektörü de diğer sektörlerle benzer şekilde bir yandan geçmiş alışkanlıklarla ilgili toparlanmaya çalışırken, bir yandan da yeni gelişmelere ayak uyduruyor. Uluslararası Kongre ve Toplantılar Birliği (ICCA) 2021 yılından başlayarak Destinasyon Performans Endeksi ile yeni hesaplama sistemine geçtiğini açıkladı. Temmuz 2022’de açıklanan endekste fiziki (etkilenmeyen) kongrelerin yanı sıra ‘planlanan’, ‘hibrit’, ‘dijital’ başlıklar yer aldı. Endekse göre İstanbul, fiziki kongreler kategorisinde 12. sıradaydı.

Aralık 2019’da yasalaşan ve 1 Nisan 2020’den başlaması beklenen, kısaca Konaklama Vergisi olarak bilinen Gelir Vergisindeki düzenleme COVID-19 sebebiyle birkaç kez ertelenmişti. Yeni düzenleme yıl sonuna kadar herhangi bir değişiklik olmazsa, 1 Ocak 2023’te başlayacak. Düzenlemeyle otel, motel, tatil köyü, pansiyon, apart otel, termal tesis, misafirhane, yayla evi gibi tesislerden alınacak olan vergi ciro üzerinden %2 oranında uygulanması bekleniyor. Kanun uygulamaya girene kadar verginin yürürlüğe girmesinin bir yıl daha ertelenerek turizmcilere destek olunması; vergiden elde edilecek gelirin yerel mercilerce kullanılması; vergi olarak maktu bir rakam uygulanması veya oranının %1’e düşürülmesi gibi başlıklar piyasa gündemdeki yerini hala koruyor.

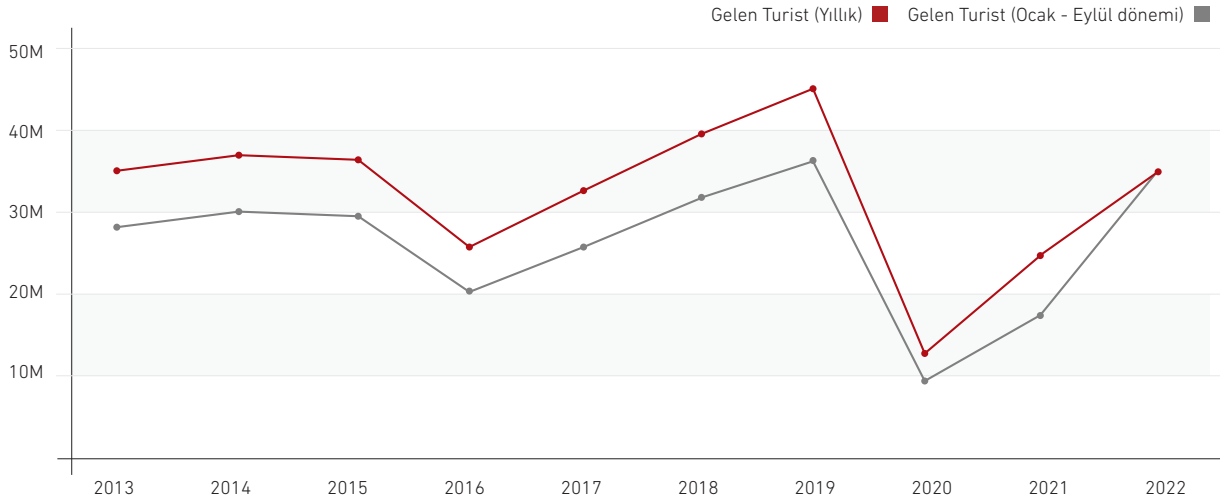
2022 yılının ilk üç çeyrek dönemi sonunda, Türkiye’ye giriş yapan yabancı turist sayısı 34,8 milyon¹ olarak belirlendi. Bir önceki yılın aynı dönemine göre turist sayısının iki katına çıktığı hesaplandı. Turizm geliri ise Ocak-Eylül 2022 döneminde 35 milyar \$ olarak kaydedildi. Düzelmeye başlayan turizm istatistiklerinin de etkisiyle ulusal ve uluslararası otel zincirlerinin yeni yatırımlarla ilgili açıklamaları piyasada 2022 yılında konuşulan konular arasındaydı.

¹ T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre.

Turist Profili

Türkiye'ye gelen turist sayısı 2021 yılı ikinci yarısından sonra artmaya başladı ve 2022 başından itibaren artışa ivmeli olarak devam etti. Gelen yabancı turist sayısı açısından 2022 yılı ilk üç çeyrek dönemi, pandemiden önceki son tam yıl olan ve pek çok alanda en yüksek değerlere ulaşan 2019 yılının aynı dönemindeki seviyesine yaklaştı. Ocak-Eylül 2022 döneminde gelen turist sayısının bir önceki yılın aynı dönemine göre iki katına çıkması dikkat çekti.

- Gelen turist sayısı, uluslararası savaşa varan krizler, ülke içindeki güvenlik sorunları, pandemi gibi farklı sebeplerle son on yılı inişli çıkışlı bir seyir izledi.
- 45 milyon yabancı turist ile 2019 yılı son on yılın en yüksek değerinde kaydedildi.
- 2022 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre gelen yabancı turist sayılarının hızla artması, Haziran - Eylül ayları arasındaki dönemde de aylık olarak 5 milyon seviyesinin üzerinde seyretmesi göze çarptı.



Yıllara Göre Gelen Turist Sayısı

Kaynak: TC Kültür ve Turizm Bakanlığı Ocak-Eylül 2022

Ocak- Eylül 2022 arasındaki dönemde,

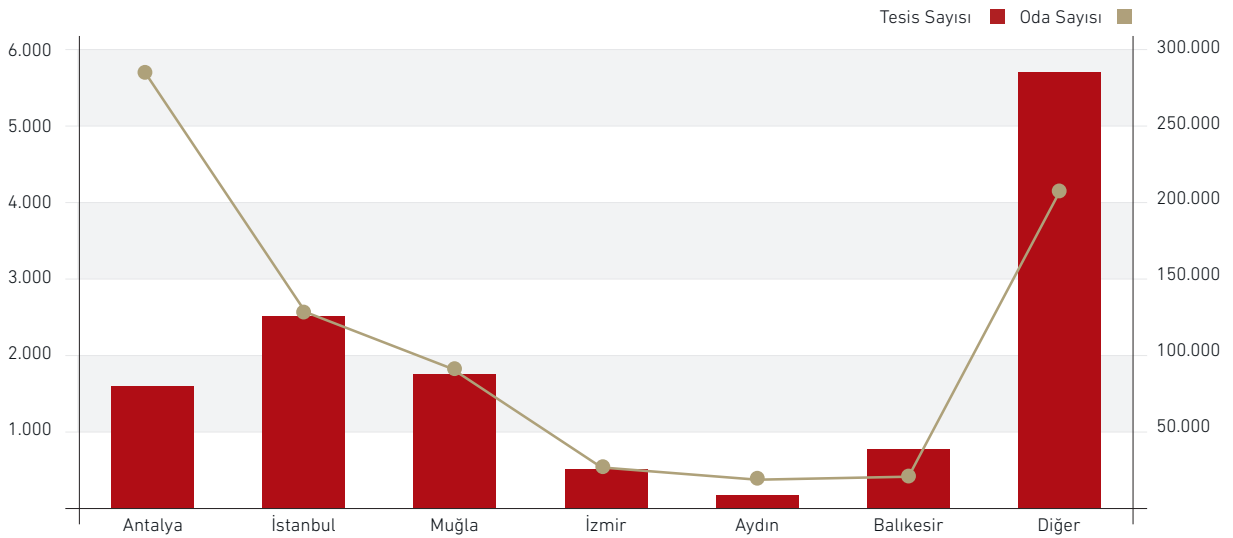
- Türkiye'ye en çok turist gönderen ülke 4,5 milyon kişi ile Almanya oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Almanya'nın toplam içindeki payında kayda değer bir değişiklik olmadı.
- Almanya'yı sırasıyla Rusya Federasyonu (3,9 milyon), İngiltere (2,8 milyon), Bulgaristan (2 milyon) ve İran (1,8 milyon) izledi. Rusya Federasyonu'nun toplam içindeki payının çıkan savaşla sonucunda dramatik düşüşüne (2021 yılında %19,7 iken 2022'de %11,1) karşılık, İngiltere'nin payının %8'e yükselmesi döneme damgasını vurdu.
- Havayolu, önceki yıllara benzer şekilde, Türkiye'ye gelen turistlerin en çok tercih ettiği ulaşım türüydü. Öte yandan 2021 yılına oranla 2022 yılının ilk dokuz ayında Havayolu'nun (%76,9) payında gerileme kaydedildi. Karayolu ile gelenlerin oranı %19,5 oldu. 1,2 milyon turistle denizyolunu kullananlarının oranının %3,6 seviyesine yükselmesi dikkat çekti.

Mevcut Stok

Ekim 2022 itibarıyla² Türkiye genelinde -Belediye ve Turizm İşletme belgeli- 12.757 turizm tesisinde toplam 1,6 milyon yatak kapasitesi olduğu açıklandı. Türkiye'deki Turizm İşletme Belgeli tesis başına düşen oda sayısı ortalama 110 iken Belediye Belgeli tesislerde ortalama, 29 oda olarak hesaplandı.

Antalya, Aydın, Muğla gibi deniz turizminin yüksek olduğu illerde Turizm İşletmeli Belgeli tesislerdeki ortalama oda sayısının Türkiye ortalamasından yüksek olduğu belirlendi. Antalya, otellerde 264 oda ortalamasıyla, Türkiye ortalamasının 1,5 katı olarak seyrediyor.

Belirtilen tesisler dışında Türkiye'de 'İşletme Yatırım Belgeli' 588 tesisteki oda kapasitesinin yaklaşık 64 bin olduğu kaydedildi. Bu tesislerin illere göre dağılımına bakıldığında Antalya 77 tesisle ilk sırada olduğu görüldü. Antalya'yı sırasıyla Muğla (69), İstanbul (68), İzmir (56), Mersin (26), Ankara (19), Bursa (18) ve Nevşehir (17) takip etti.



İllere Göre Tesis* Kapasitesinin Dağılımı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı *Belediye ve Turizm İşletme belgeli tesislerin toplamı

Turizm Geliri ve Oda Fiyatları

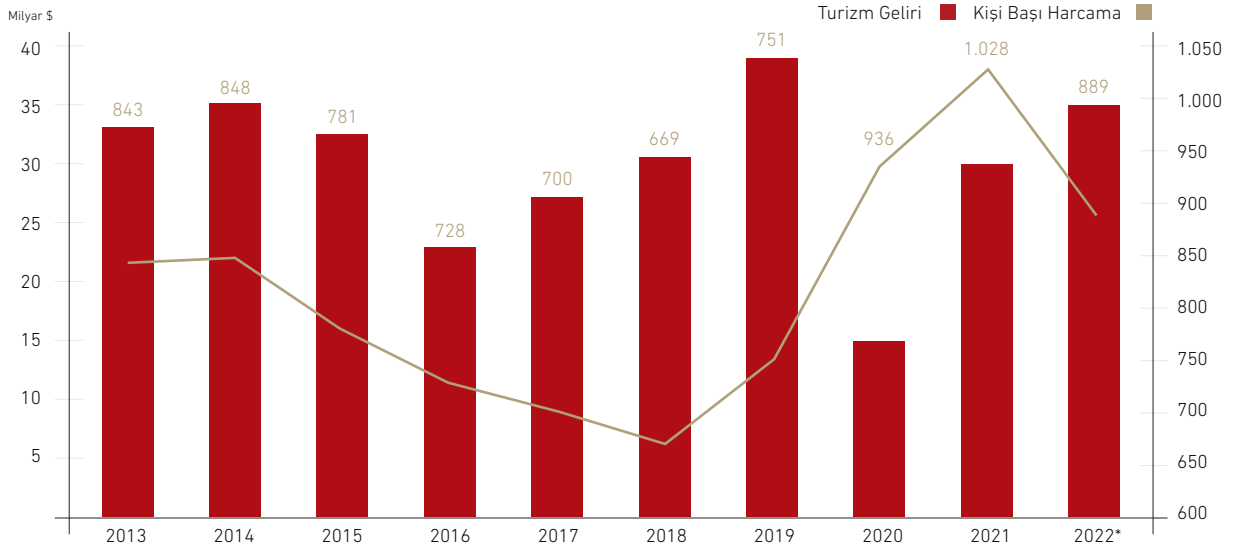
Türkiye'nin -gelen yabancı turist ve yurtdışında yaşayan vatandaşların ziyaretlerinden elde edilen- turizm geliri 2022 yılının ilk üç çeyrek dönemi sonunda 35 milyar \$ oldu.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in turizm gelirinin hesaplanmasında değişikliğe gitmesi sebebiyle 2012 yılından bu yana olan turizm gelirleri 2022 üçüncü çeyrek sonu itibarıyla güncellendi. Bu güncellemeye göre 38,9 milyar \$ ile 2019 yılı, son on yılın en yüksek değeri olarak kaydedildi. Yapılan güncelleme sonucunda 2021 yılı geliri 30,2 milyar \$ seviyesindeyken Ocak-Eylül 2022 dönemi sonunda gelirin %17 büyüdüğü hesaplandı.

Turizm gelirine göre kişi başı harcama 2022 yılının ilk dokuz ayı sonunda 889 \$ olarak tespit edildi. 2021 yılı ortalamasına oranla kişi başı harcamada %13,5 oranında daralma gözlemlendi.

STR'nin Avrupa'da 14.383 ve Türkiye'de 386 tesisi baz alarak yaptığı Eylül 2022 Ülke Performans Raporu'na göre;

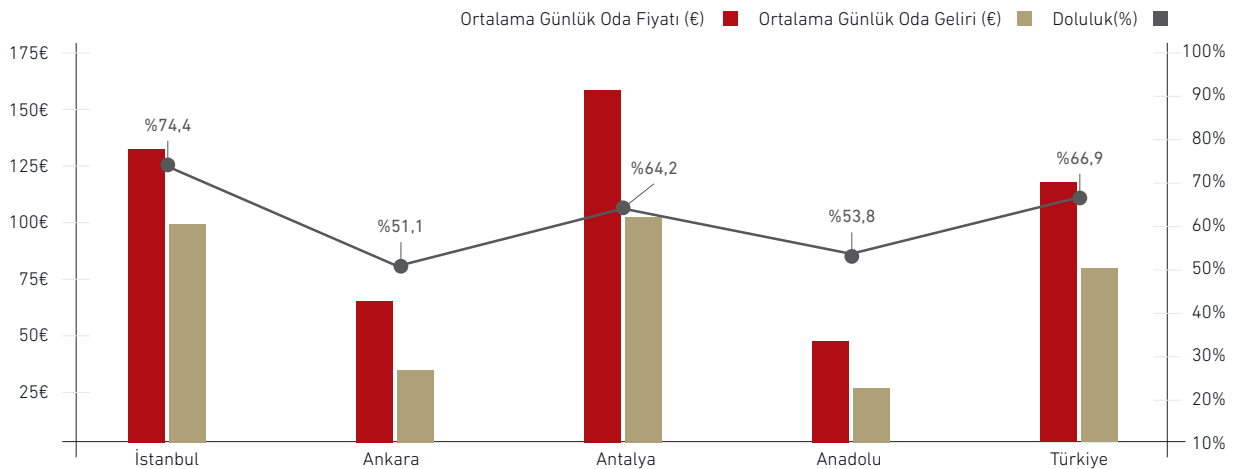
² T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



Turizm Geliri ve Kişi Başı Harcama (\$)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı *Ocak-Eylül 2022 olmalı

- Ocak-Eylül 2022 döneminde Avrupa'daki otellerde ortalama doluluk %64 ve oda fiyatı 132€ düzeyindeydi. Bu dönemde, Türkiye'deki doluluk %66,9 ve ortalama oda fiyatı 117€ olarak hesaplandı. Bir önceki senenin aynı dönemine göre Avrupa'daki doluluk oranının (artış: %62) Türkiye'ye (artış: %41,4) göre daha ivmeli bir şekilde yükseldiği; ortalama oda fiyatlarında ise Avrupa (artış: %30) ve Türkiye'deki (artış: %36,7) artış yüzdelerinin birbirleriyle paralel olduğu belirlendi.
- 2022 yılının ilk dokuz ayında İstanbul'daki doluluk oranı -%54,7 artışla- %74,4 olarak kaydedildi. Böylece doluluk oranı 2019 yılının aynı döneminin üzerine çıktı. Ortalama oda fiyatı 132€, oda başı gelir ise 98€ oldu. Buna göre 2021 yılına göre oda fiyatı %36,7 ve oda başı geliri %55,1 büyüdü.
- Antalya otellerindeki doluluk oranındaki yükseliş, Ocak-Eylül 2022 döneminde İstanbul'dan daha yavaştı. 2021 yılının aynı dönemine göre %30 yükselen doluluk oranı %64,2 olarak belirlendi. Ortalama oda fiyatı %12,4 yükselerek 159€ ve oda başı elde edilen gelir %46,3 yükselişle 102€ oldu. Son dört yıl için ilk üç çeyrek dönemleri, karşılaştırdığımızda, oda başı geliri ilk defa 2022 yılında 100€ seviyesinin üzerinde kaydedildi.



Otellerde Doluluk ve Ortalama Oda Fiyatları (€)

Kaynak: STR- TUROB

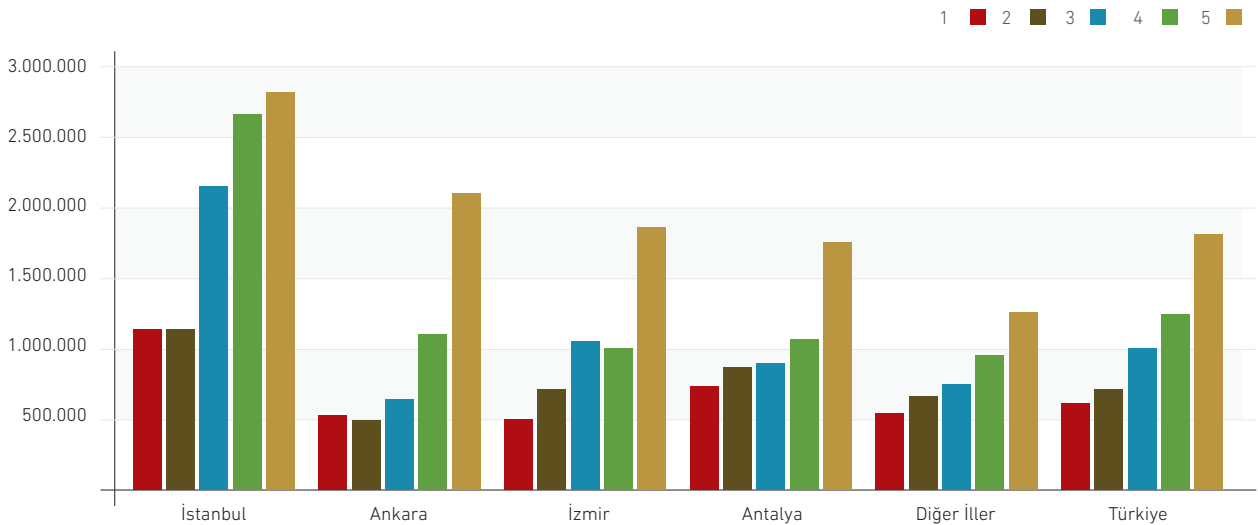
Oda Başı Değer

Bir gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma (pazar), maliyet ve gelir yaklaşımı olarak farklı yöntemler kullanılır. Seçilecek yöntemde gayrimenkulün niteliği öne çıkar. Piyasada sıklıkla işlem gören konut gibi gayrimenkullerde ağırlıklı yöntem emsal karşılaştırmadır. Sağlıklı bir şekilde otel satış verisine ulaşmanın

sınırlı olduğu piyasada genellikle gelir ve maliyet üzerinden değer hesabı yapılır. Her ne kadar emsal/pazar yöntemi otel piyasasında kısıtlı olsa da, piyasadaki açık bilgilerin analizi sonucunda oda başı şeklinde birim fiyata indirgenmesi bir metot olarak avantaj sağlar.

2022 yılında İGD³ araştırma birimi, piyasada yayımlanmış ve istatistiğe uygun olan 1.210 satılık otel ilanıyla analiz yaptı. Oda başı değer çalışması için yapılan ve pazarlık payı içeren ilanların analizinde, turizm konusunda önce çıkan iller ve coğrafi bölgeler bazlı çalışma yapıldı; ortanca değerlere ulaşıldı.

- Oda başı değerlerinin tüm Türkiye’de genel olarak yükseldiği görüldü. Söz konusu yükselişin bazı illerde iki katına varan oranda olduğu tespit edildi. Bu sonucun oluşmasındaki en önemli etkenlerden biri Türkiye’de yaşanan yüksek enflasyondur.
- En yüksek oda başı değerleri, geçtiğimiz senelere benzer şekilde, 2022 yılında da İstanbul’da gözlemlendi. İstanbul’da 3 ve 4 yıldızlı otellerdeki oda başı değerlerinin ivmeli artışı dikkat çekti. İstanbul 5 yıldızlı otellerdeki oda başı değer bir önceki yıla oranla yaklaşık %41 büyümeye 2,8 milyon ₺ seviyesinde kaydedildi.
- Antalya, İzmir ve Ankara’da 5 yıldızlı otellerindeki oda başı değerlerin daha düşük yıldızlı otellere oranla yüksek seviyede olması göze çarptı. Ankara ve İzmir’deki 4 yıldızlı otellerdeki oda başı değer, 5 yıldızlı otellerin neredeyse yarısı, Antalya’da ise %70 seviyesinde olduğu hesaplandı.
- 5 yıldızlı otellerde oda başı değeri İzmir’de 1,8 milyon ₺ ve Antalya’da 1,7 milyon ₺ seviyesindeydi. Her iki ildeki 4 yıldızlı otellerdeki oda başı değer yaklaşık 1 milyon ₺ olduğu belirlendi.
- Ankara’da 5 yıldızlı otel oda başı değeri 2,1 milyon ₺ mertebesindeyken 4 yıldızlı otellerdeki değer 1,1 milyon ₺ oldu.



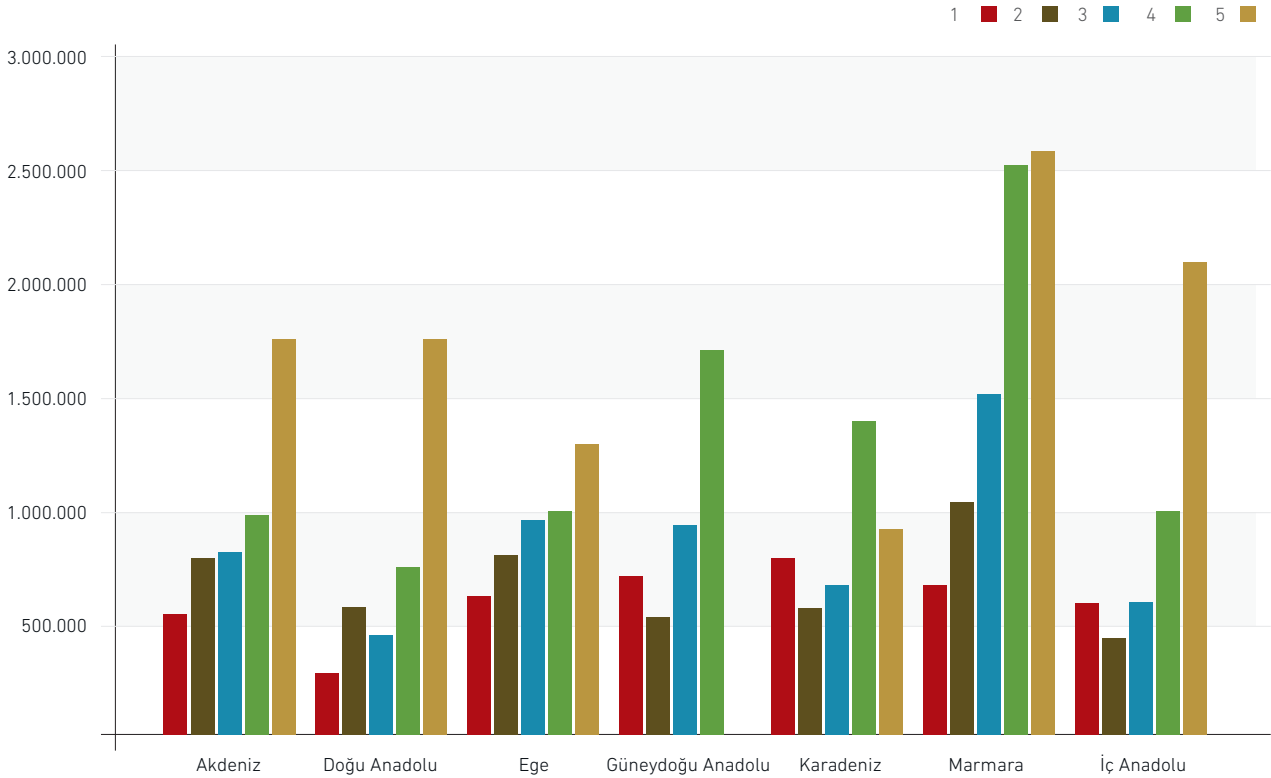
Yıldız Sayısına Göre Ortanca Odabaşı Otel Değeri (Türkiye-İller)

Kaynak: İGD

³ İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Oda başı otel değerleri coğrafi bölgeler bazında incelendiğinde;

- Bölgesel bazda en yüksek değerlere Marmara Bölgesi'nde erişildiği belirtildi. 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki ortalama oda başı değerleri 2,5 milyon ₺'nin üzerindeydi. 3 yıldızlı otel oda başı değeri yaklaşık 1,5 milyon ₺ oldu.
- Akdeniz'de 5 yıldızlı otellerde oda başı değer 1,8 milyon ₺ olarak belirlendi. Daha düşük yıldızlı otellerde oda başı değeri 1 milyon ₺'nin seviyesinin altındaydı; 4 yıldızlı otel değeri 976.000 ₺ ve 3 yıldızlı otel değeri 818.000 ₺ olarak kaydedildi.
- 5 yıldızlı otellerde oda başı değer Ege Bölgesi'nde 1,3 milyon ₺ iken 4 yıldızlı otellerde değer yaklaşık 1 milyon ₺ olarak hesaplandı.
- Doğu Anadolu ve İç Anadolu bölgelerindeki 5 yıldızlı otellerin oda başı değeri, illerdeki tespate paralel olarak, 4 yıldızlı otellerin iki katının üzerine çıktı.
- Karadeniz'de 4 yıldızlı otellerin oda başı değeri 1,4 milyon ₺ olarak belirlenirken 5 yıldızlı otellerdeki oda başı değer, yaklaşık 916.000 ₺ olarak, daha düşük seviyede olması dikkat çekti.
- Güneydoğu Anadolu'daki 4 yıldızlı otel oda başı değeri 1,7 milyon ₺ olarak Akdeniz ve Doğu Anadolu'daki 5 yıldızlı otel seviyesinde olması göze çarpan başlıklar arasında yer aldı.



Yıldız Sayısına Göre Ortanca Odabaşı Otel Değeri (Coğrafi Bölgeler)

Kaynak: İGD



Genel Bakış

Türkiye'deki Alışveriş Merkezi (AVM) Piyasası 2022 yılını "toparlanma süreci" olarak geçirdi. Nisan 2022'de kapalı alanlarda zorunlu maske kullanımının kalkmasıyla ülkedeki pandemi koşulları minimum düzeye geriledi. Bununla birlikte AVM piyasası 2021 yılı sonundan başlayarak ekonomik zorlukların yıl boyunca etkilendiği sektörlerden biri olurken, yerli tüketicinin alım gücünün düşmesi gündemdeki konular arasındaydı.

2022 yılında AVM arzı, bir önceki yıla göre sadece %1 oranında arttı. Bu artış son on yıldaki en yavaş büyüme olarak kaydedildi. AVM'lere gelen ziyaretçi sayısı önceki seneye oranla yükseldi ancak henüz 2019 yılındaki seviyesine erişemedi.

Pandemi koşullarının da etkisiyle son iki yıl AVM yönetimleri kiracılarına ödeme konusunda kolaylıklar sunmasıyla geçti; kira sözleşmelerinin yanı sıra kısa dönemli protokoller yürürlükteydi. Yatırımcıların/ geliştiricilerin perakendecilere kirasız dönem, dekorasyon yardımı gibi konularda destek verdiği gözlemlendi.

2018 yılındaki yürürlüğe giren Kararname ile diğer ticari gayrimenkullerde olduğu gibi AVM'lerde de kiralalar ₺ olarak toplanmaya başlandı. 2022 yılında yüksek seyreden döviz kuru karşısında kredi borçlarının döviz olarak ödenmesiyle AVM'lerdeki gelir-gider arasındaki farkın çok açılması, yatırımcıları çözüm arayışına sevk etti. %12'si ₺ olmak üzere toplam 13 milyar \$ olan borcun yapılandırılmasıyla ilgili çalışmaların sürdüğü öğrenildi. Bununla birlikte Ağustos 2022'de Ticaret Bakanlığı tarafından "AVM'ler Hakkında Yönetmelik"te değişiklik yapıldı. Bu değişiklikle ortak gider ve gelir tanımlarında düzenlemeye gidildi.

Önümüzdeki dönemde AVM piyasasında "verimlilik" konusunun daha çok gündemde olması bekleniyor. E-ticaret ve sürdürülebilir enerjiyle ilgili başlıkların öne çıkmasıyla mevcut AVM'lerin daha verimli olması için çalışmalar gündeme gelecek. Bazı AVM'lerin bunu öngörerek çalışmalara başladığı, müşteri ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda ilerleme kaydettikleri görüldü. Artan enerji fiyatlarının da etkisiyle AVM'lerin bir kısmında Güneş Enerji Sistemi (GES)'ne geçildiği, su ve atık yönetimi konusundaki çalışmalara hız verildi.

Pandemi koşulları sebebiyle 2020'den başlayarak hızlı bir şekilde e-ticaretin yükselmesi piyasadaki başlıklar arasındaydı. Elektronik Ticaret İşletmecileri Derneği (ETİD) açıkladığı verilere göre, 2022 yılının ilk altı ayında e-ticaretin genel ticaret içindeki oranı %18,5 oldu. Bir önceki yılın aynı döneminde bu oran %17,5 seviyesindeydi. Adet olarak e-ticaret büyümesinin %38 olduğu açıklandı. 2022 ilk yarısında 348 milyar ₺ hacme ulaşan e-ticaretin 2021 yılının aynı dönemine göre artışı ise %116,5 olarak açıklandı.

Alışveriş merkezleri kiralanabilir alanlarına göre sınıflandırılır. Alan büyüklüklerine göre (küçükten büyüğe doğru) sınıflar; mahalle merkezi, topluluk merkezi, bölgesel merkezler ve süper bölgesel merkezler olarak isimlendirilir.

Büyüklükleri 3.000 ve 15.000 m² arasında değişen küçük ölçekli merkezler, mahalle merkezleri'dir. Kendi yakın çevresini hizmet eden bu merkezler genellikle karma projeler içinde yer alır, cadde perakende birimleri olarak tasarlanır.

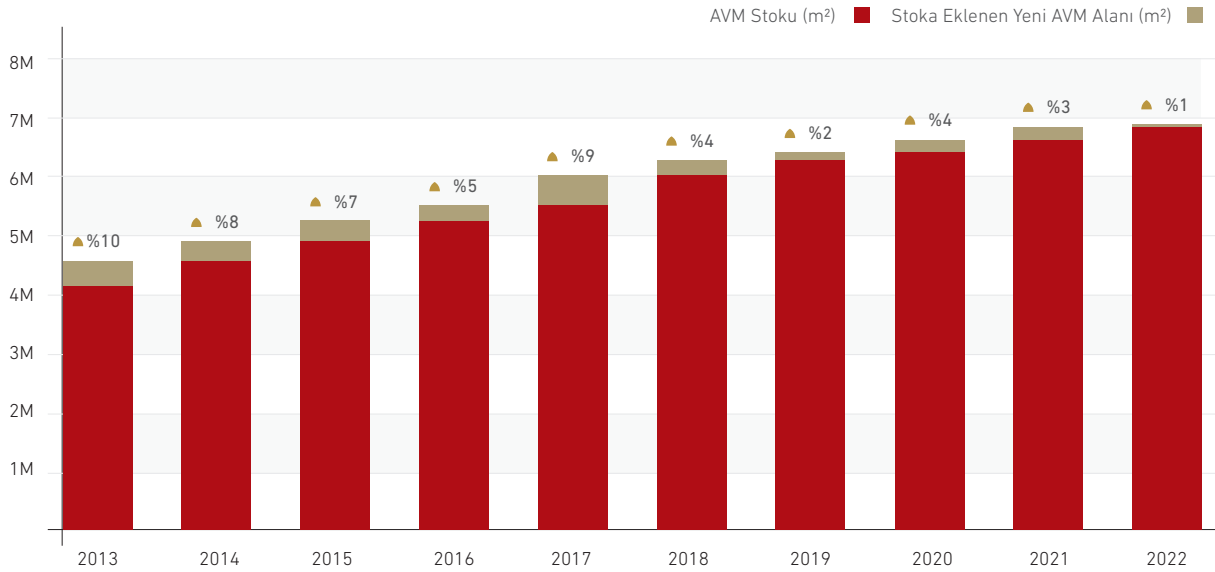
Türkiye'deki alışveriş merkezleri ağırlıklı olarak topluluk merkezi (community center) 10.000- 35.000 m²) ve bölgesel merkezler (40.000- 80.000 m²) kategorisindedir. Multi, Esas, Rönesans, ECE, Turkmall gibi ulusal ve uluslararası AVM geliştiricilere ait projelerin genellikle 20.000 ve 70.000 m² arasında büyüklüğe sahip merkezler olduğu görülmektedir.

Süper bölgesel olarak bilinen 80.000 m²'nin üzerindeki merkezler Türkiye'de az sayıdadır. Büyüklüklerine bağlı olarak kiralama, yönetim gibi zorlukları sebebiyle üst düzey profesyonellik gerektiren bu merkezler geliştirilmesi sebebiyle sınırlıdır. Kiralanabilir alanları 130.000 ile 175.000 m² arasında değişen Marmara Forum, İstanbul Forum, Emaar Square, Mall of İstanbul bu merkezlerdendir.

AVM Arzı

Mevcut Stok

Türkiye'deki AVM piyasası, hızı düşmüş olsa da, son on yılda kiralanabilir alan olarak büyüdü. 2022 yılı sonunda hizmete giren toplam kiralanabilir alan (TKA) artışının yaklaşık 135 bin m² olması bekleniyor. Böylece son yıldaki artış %1 olurken Türkiye'deki 448 AVM'de mevcut TKA yaklaşık 13,8 milyon m² 'ye yükseliyor.



Yıllara Göre Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) Artışı (m²)

Kaynak: İGD

Pandemi dönemindeki talebin -zorunlu olarak- azalmasının ardından ülkedeki ekonomik koşulların ağırlaşması sonucunda 2022 yılı AVM yeni arzı açısından durgun geçti. 2022'de açılması planlanan bazı AVM'lerin ekonomik ve hukuki sebepler başta olmak üzere farklı nedenlerle yıl içinde hizmete girmediği tespit edildi.

İlk üç çeyrek döneminde ikisi İstanbul'da olmak üzere toplam dört AVM hizmete girdi. Son çeyrekteki Çerkezköy Center AVM açılışıyla 2022 yılı sonunda toplam beş AVM stoka eklenmiş olacak. 2022 yılı sonunda Türkiye'de AVM bulunmayan il sayısının ise 14 olduğu belirlendi.

2022 yılında açılan AVM'ler incelendiğinde; kiralanabilir alanlarının 15-45.500 m² aralığında seyretti. İstanbul'da açılan AVM'lerin topluluk merkezi sınıfında olduğu görüldü. Farklı sebeplerle inşaatı 25 yılda tamamlanan Isparta Meydan AVM 2022 yılında faaliyete geçti.

AVM	İl	TKA m ²
Isparta Meydan AVM	Isparta	44.500
Çerkezköy Center AVM*	Tekirdağ (Çerkezköy)	32.000
Tuna Life Center	Kayseri	23.860
First Avenue	İstanbul	20.000
Lotus Nişantaşı	İstanbul	15.000

AVM Açılışları 2022

Kaynak: İGD *2022 yıl sonuna kadar açılması beklenen açılışlar

AVM Yoğunluğu

Geliştiriciler için mevcut AVM sayısı ve bu AVM'lerin toplam stokunun yanı sıra ildeki AVM yoğunluğu da araştırma kriterleri arasındadır. Bir ildeki AVM ihtiyacı il bazında yapılacak mevcut stok yoğunluğu ve alışveriş ihtiyacı analizleri çerçevesinde belirlenir. '1.000 kişilik nüfus başına düşen kiralanabilir AVM alanı' olarak tanımlanan AVM yoğunluğu, nüfus artışı ve yapılan AVM yatırımlarına paralel olarak değişkenlik gösterir.

AVM yoğunluğu açısından son beş yıldaki Türkiye ortalaması ve en yüksek beş il değerlendirildiğinde;

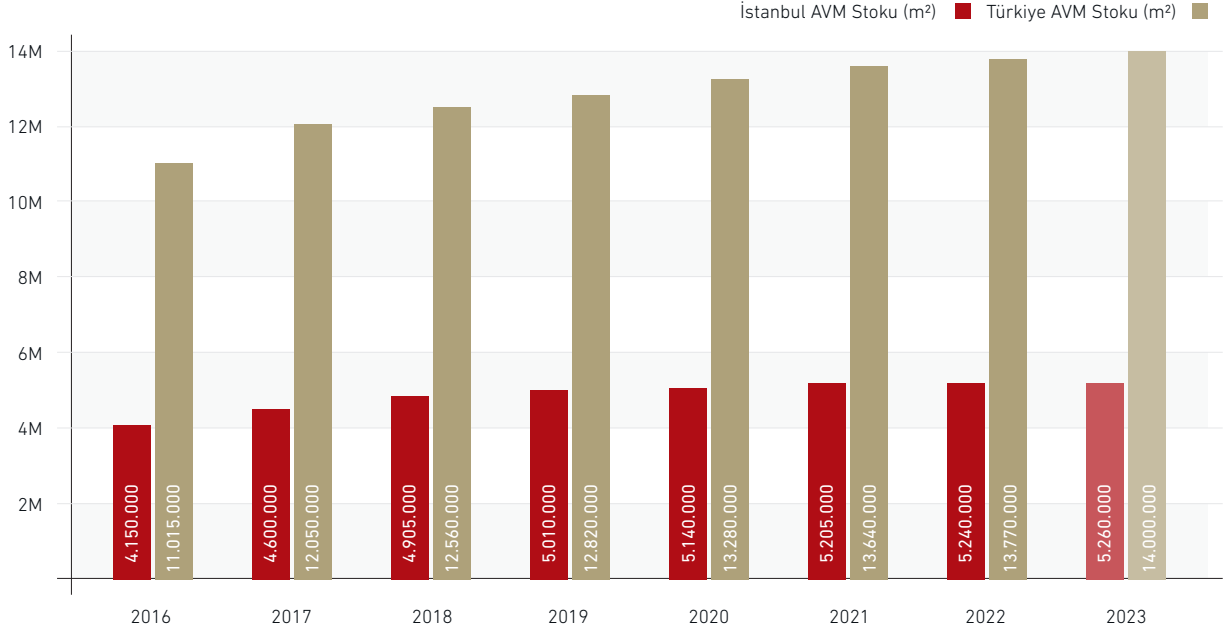
- 2018'de 153 m² olan Türkiye ortalaması, 2022 sonunda 163 m²'ye yükseldi.
- İstanbul'daki yoğunluk son yıllardaki açılışlar sonucunda 2018 yılında 327 m² iken 2022 yılında 331 m² olarak kaydedildi.
- Bu yoğunluğa göre Türkiye'deki en yoğun il İstanbul iken diğer iller Ankara (282 m²), Kayseri (251 m²), Bolu (238 m²) ve Karabük (194 m²) olarak sıralandı.
- Türkiye'deki ilk 5 il içinde en hızlı artış Kayseri'de gözlemlendi. 2017 yılında 112 m² olan AVM yoğunluğu 2020 sonunda 236 m² 'ye fırladı; 2022 yılında 251 m²'ye ulaştı. Bu hızlı artışta "süper bölgesel" sınıftaki KUMSmall AVM'nin açılışı rol oynadı.
- Farklı dinamiklere sahip, doymuş ve doymamış pazarların olduğu Avrupa'daki ortalama AVM yoğunluğu 355 m² iken İstanbul yoğunluğun doygunluk seviyesinde olduğunu söylemek mümkündür.

Gelecek Stok

AVM yatırımcı ve geliştiricileri mevcut AVM'lerin verimliliğiyle ilgili çalışmalarına devam ederken, bir yandan da stok büyümesi yönünde yapılan planlar piyasayla paylaşıyor.

Önümüzdeki dönemde müşteri ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda; dijitalleşmeyi aktif olarak gerçekleştiren, doğal ışık ve havaya erişimi olan, deneyim merkezleri bulunan, hedef kitleyle doğru mağaza karmasına sahip, sosyalleşme imkânlarının üst seviyede olduğu, mimari olarak açık alanlarla desteklenen AVM'lerin diğerlerine göre daha çok ilgi çekmesi bekleniyor. İlginin ziyaretçi ve ciro olarak geri dönmesi hedefleniyor.

Geliştiriciler tarafından açıklanan açılış takvimleriyle paralel olarak 2023 yılı sonunda Türkiye'deki AVM stokundaki artışın yaklaşık 229 bin m² olması ve açılışların tümünün gerçekleşmesi halinde TKA'nın 14 milyon m² seviyesine ulaşması öngörülmüyor. Öte yandan uzun süreli yatırım projelerinin başında gelen AVM piyasası ülkenin ekonomisiyle çok sıkı bağ içindedir. Bu sebeple, dalgalı ekonomik koşullar altında, farklı ölçeklerdeki AVM projelerindeki açılışların önümüzdeki dönemde ertelenme ihtimali bulunmaktadır.



Gelecek AVM Stoku

Kaynak: İGD

Gelecek stokla ilgili planlanan AVM açılışları incelendiğinde;

- 2023 yılında yeni AVM'lerin ağırlıklı olarak Anadolu ve Trakya şehirlerinde açılması ve İstanbul'daki stok büyümesinin sınırlı olması bekleniyor.
- Sadece AVM olarak geliştirilen projeler olduğu gibi, karma kullanımlı projeler içinde yer alan merkezlerin de 2023 yılında hizmete girmesi öngörülmüyor.
- Yeni açılışlardaki büyüklüklerin 6.000-70.000 m² arasında geniş bir yelpazede olması planlanıyor.

AVM	İl	TKA m²
DownTown	Bursa	70.000
OPSmall	Aydın	46.000
Enntepe Mall Office	Konya	30.000
Mallkara AVM	Edirne (Malkara)	20.000
V Metroway	İstanbul	19.110
Manisa Prime	Manisa	14.000
Malatya City AVM	Malatya	13.890
Meydan 24 Alışveriş ve Yaşam Merkezi	Erzincan	10.000
Manisa Meydan	Manisa	6.000

Planlanan AVM Açılışları 2023

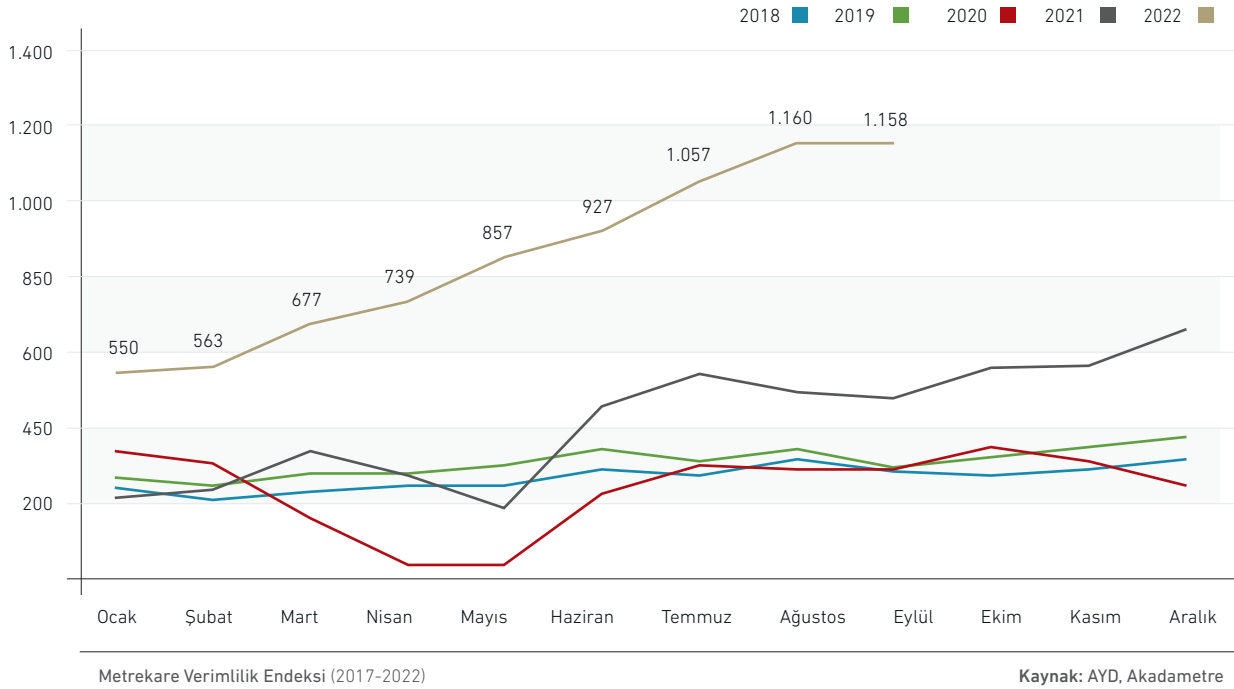
Kaynak: İGD

AVM Talep

AVM Endeksi ve Verimlilik

Metrekare Verimlilik Endeksi¹'ne göre son beş yıllık dönem sonunda Türkiye genelinde yükselen bir eğilim gözlemlendi. Pandemi öncesi dönemde mevsimsel olarak değişkenlikler yaşansa da endeks 200-400 bandında seyretti. Mart 2020'den başlayarak endeks pandemi koşullarına bağlı olarak dramatik olarak düştü. Fiziki alışveriş imkânlarının kısıtlı olduğu dönemlerde kısa dönemli düşüşlere sahne olmaya devam etti. Haziran 2021 itibarıyla endeks 400 seviyesinin üzerine çıktı. AVM'lerdeki normalleşmenin başlamasıyla yükseliş eğilimi devam etti.

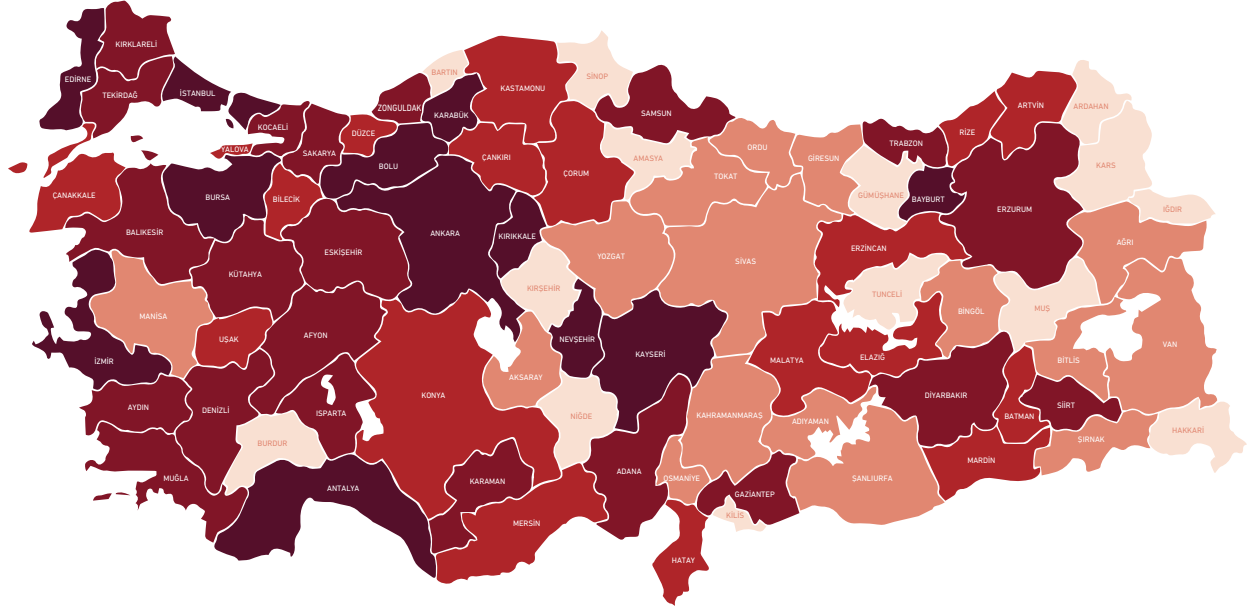
Aralık 2021'den başlayarak 2022 yılının ilk dokuz ayında endeks ivmeli olarak büyüdü. Temmuz 2022'de 1.000 sınırını geçerken Ağustos 2022'de 1.160 ile bu senenin zirvesini gördü. Enflasyondan arındırılmamış haliyle Eylül 2022'de 1.158 olan endekste artışın, bir önceki senenin aynı dönemine göre %140'la rekor düzeyde olduğu hesaplandı.



Aynı çalışmadaki ziyaretçi sayıları endeksi incelendiğinde, 2022 yılı ilk üç çeyrek verilerinin 2021 yılına göre yükseldiği görüldü. Üçüncü çeyrekte endeksin bir önceki yıla göre %12,5 arttığı belirlendi. 2022 yılında ziyaretçi sayıları endeksinde gözlenen yükselişe rağmen aylık bazda 2019 yılı verilerinin altında seyrettiği belirlendi.

Sonuç olarak son on aylık sürede endekste ivmeli artışın satış ve ziyaretçi sayısından daha çok fiyat bazlı olduğundan söz etmek mümkündür. Önümüzdeki dönemde verimlilik açısından yeni çözümlerle ilgili çalışmaların gündemde olmasını beklenmektedir.

¹ Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akadametre Araştırma Şirketi tarafından 2010 yılından bu yana ortaklaşa hazırlanıyor.



Türkiye AVM Haritası

İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı	İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı	İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı
● İstanbul	331	134	● Isparta	158	2	● Sivas	55	1
● Ankara	280	41	● Sakarya	156	6	● Kahramanmaraş	55	2
● Kayseri	251	7	● Muğla	153	11	● Aksaray	52	2
● Bolu	238	3	● Kocaeli	151	11	● Adıyaman	47	1
● Karabük	194	4	● Erzurum	147	3	● Tokat	46	1
● Kırıkkale	192	3	● Samsun	146	7	● Ordu	45	3
● İzmir	184	27	● Aydın	142	9	● Şanlıurfa	43	4
● Antalya	181	19	● Eskişehir	138	4	● Manisa	39	4
● Edirne	178	4	● Adana	134	5	● Yozgat	38	1
● Bayburt	176	1	● Tekirdağ	122	8	● Osmaniye	36	1
● Nevşehir	170	2	● Denizli	121	5	● Giresun	31	2
● Bursa	168	16	● Siirt	119	3	● Bitlis	28	1
			● Gaziantep	116	6	● Bingöl	26	1
			● Trabzon	115	3	● Van	24	1
			● Afyon	114	3	● Şırnak	20	1
			● Kırıkkale	113	3	● Ağrı	19	1
			● Diyarbakır	110	6			
			● Kütahya	108	3			
			● Karaman	106	2			
			● Zonguldak	104	4			
			● Balıkesir	100	7			
			● Konya	98	8	● Amasya	0	0
			● Mersin	98	7	● Ardahan	0	0
			● Elazığ	97	3	● Bartın	0	0
			● Çorum	95	1	● Burdur	0	0
			● Çanakkale	95	4	● Gümüşhane	0	0
			● Rize	93	1	● Hakkari	0	0
			● Artvin	91	2	● Iğdır	0	0
			● Batman	90	2	● Kars	0	0
			● Yalova	90	2	● Kırşehir	0	0
			● Mardin	89	3	● Kilis	0	0
			● Hatay	86	4	● Muş	0	0
			● Uşak	83	3	● Niğde	0	0
			● Malatya	80	2	● Sinop	0	0
			● Çankırı	74	1	● Tunceli	0	0
			● Kastamonu	68	2			
			● Bilecik	66	1			
			● Erzincan	63	1			
			● Düzce	61	2			
TOPLAM	163	448						



Bir gayrimenkul ile ilgili olarak alım-satım, kredilendirme, teminat, vergilendirme, yatırım kararı gibi farklı sebeplerle "değer belirlenmesi" için çalışma(lar) yapılır. Gayrimenkulün niteliği, değer takdirinde kullanılacak yöntem için belirleyici rol oynamaktadır. Değer tespiti sırasında emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri ya da birkaçı uygulanır. Konut dışı, gelir üreten ticari gayrimenkullerin değer tespitinde diğer yöntemlerin yanı sıra ağırlıklı olarak **gelir yaklaşımı** kullanılır.

Akaryakıt İstasyonlarının, AVM ve otel gibi gelir getiren ticari gayrimenkul sınıfında olması dolayısıyla değer tespitinde 'gelir yaklaşımı' kullanılması önceliklidir. Türkiye'de akaryakıt istasyonlarının değerlemeleri genellikle teminata olmaları sebebiyle gerçekleşmektedir. Bu kapsamda, işletmenin ticari bir faaliyetle ilişkili olması, temerrüde düşmesi durumunda devir ve ruhsatlarda yaşanabilecek muhtemel engeller ve likidasyon sürecinde kaybedilecek zaman ve güçlükler göz önüne alınarak "değer" tespit edilir. Adil pazar değerinin hesabında ise, piyasa koşullarında bir alıcının ödeyeceği ve bir satıcının baskı altında olmadan satabileceği fiyat belirlenir.

Genel Bakış

Petrol fiyatları, 2022 yılında hem dünya hem Türkiye piyasalarında dikkatle takip edilen önemli konuların başında geldi. Dünya 2022 yılı başında Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilime sahne olurken, petrol fiyatları yukarı doğru hareketlendi. Ocak 2022'de 91,2\$/varil ile son yedi yılın en yüksek seviyesinde ölçülen Brent türü petrolün yükselişi, takip eden aylarda devam etti. Mart ayında 139\$/varil seviyesini gördü ancak talebe ilişkin belirsizliklerin de etkisiyle yılın ortasından başlayarak geriledi ve aralık ayını 86\$/varil seviyesinde kapattı.

Türkiye'de 2021 yılı sonunda benzin fiyatı¹ 10,7₺/l ve motorin 10,5₺/l seviyesindeydi. 2022 yılına yükselişe başlayan akaryakıt fiyatları, haziran ayı sonunda sırasıyla 27,1₺/l ve 28,1₺/l olarak kaydedildi. 2022 yılı sonunda benzin fiyatı 18,6₺/l ve motorin ise 22₺/l oldu. Buna göre bir önceki yıla kıyasla motorin fiyatının iki katına çıktığı, benzindeki artışın ise yaklaşık %74 olduğu belirlendi. Küresel fiyat artışının yanı sıra Türk Lirası'nın döviz karşısında değer kaybetmesi ve artan vergi oranları Türkiye'deki akaryakıt fiyatlarının 2022 yılında ivmeli yükselişinde rol oynadı.

Mevcut Arz

Avrupa'da 2021 yılı sonu itibarıyla 253 milyon araba ve yaklaşık 36 milyon kamyonu yakıt veren akaryakıt istasyonu sayısı² yaklaşık 140 bin seviyesindeydi. Aynı dönemde Türkiye'deki akaryakıt istasyonu sayısı 13 bin mertebesindeydi ancak 2022 yılı boyunca yaklaşık 500 istasyonun operasyona kapandığı açıklandı¹. Petrol Ofisi, 1.927 bayi ile 2022 yılı sonunda en yüksek bayi sayısına ulaşan şirket oldu.

¹ Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (EPDK)

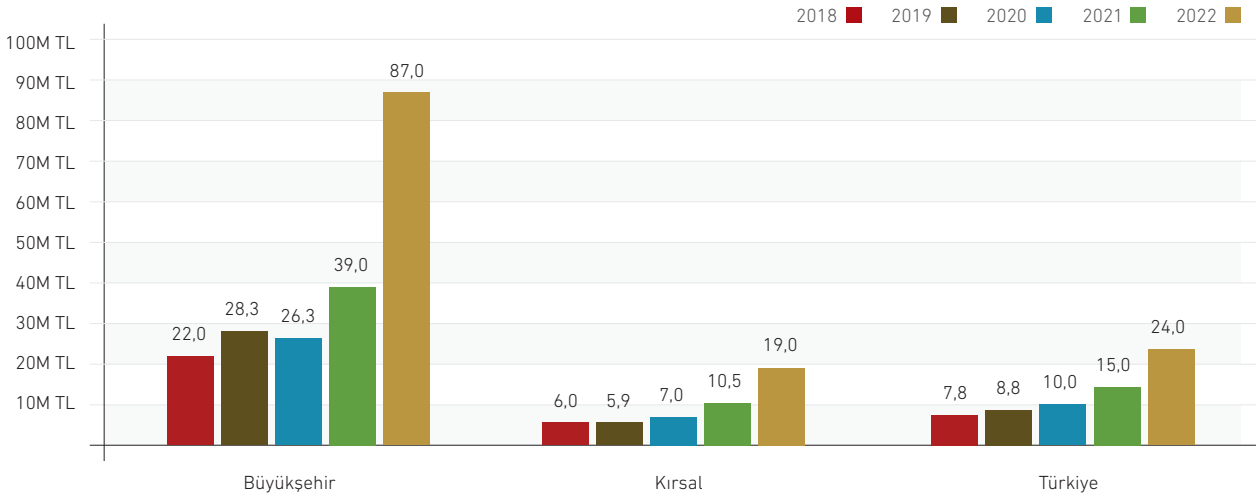
² Fuels Europe İstatistik Raporu 2022

Türkiye’de akaryakıt satış hacimlerine göre Petrol Ofisi, Shell& Turcas, Opet, BP Petrolleri ve Güzel Enerji (Total) en büyük payına sahip ilk beş şirket olarak sıralandı. Bu beş şirketin pazar payları toplamı %76 oldu.

İGD³ araştırma birimi şirket bünyesinde hazırlanan ve yıllara yayılan değerleme raporlarından edindiği bilgi birikimiyle, emlak web sitelerindeki satılık ilanlarını analiz ederek “Akaryakıt İstasyonu Fiyat Araştırması”⁴’nı hazırladı.

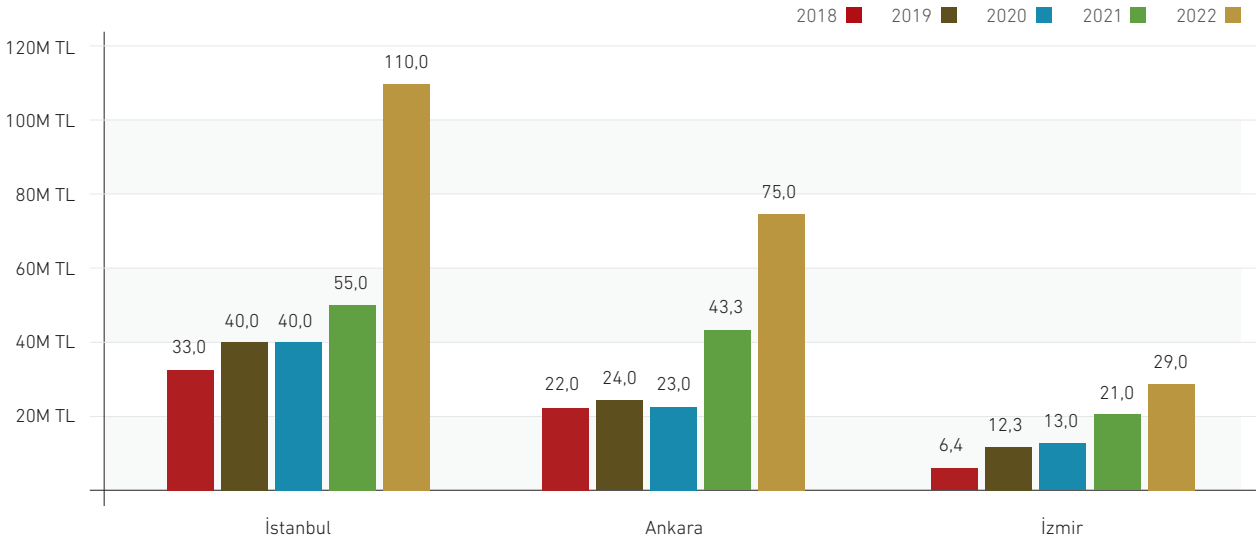
Çalışmaya konu ilanlar üzerinden elde edilen veride, istenen satış fiyatlarına (asking price) göre akaryakıt istasyonları değerleri⁵ ;

2022 yılında akaryakıt istasyonları için talep edilen fiyatlar, büyükşehirlerde 87milyon₺, kırsalda 19milyon₺ ve Türkiye genelinde 24milyon₺ olarak belirlendi. 2021 yılına göre 2022 yılında kırsaldaki artışın %80 iken Türkiye genelinde ise %60 olduğu görüldü. Aynı dönemde büyükşehirdeki artışın iki katın üzerine çıkması göze çarptı.



Ortanca Akaryakıt İstasyonu Değeri (TL)

Kaynak: İGD



Ortanca Akaryakıt İstasyonu Değeri (TL)

Kaynak: İGD

³ İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

⁴ 2018 yılından beri hazırlanan çalışmalar için, döneme ait satılık akaryakıt istasyonlarına ilişkin ilarlardan veriler toplandı. Bu veriler içinde gerçekçi olmayan rakamlar ve uç değerler, devreden ilanlar, bir ilanda birden çok istasyonu kapsayanlar ile müşteriye hitap eden ilanlar ile yinelenenler ayrıştırıldı. Geriye kalan sağlıklı ve istatistiğe uygun olan ilan verileri kullanılarak analizler yapıldı.

⁵ Ortanca (medyan) değer

İstanbul'da 2022 yılında akaryakıt istasyonları için istenen fiyat 110milyon₺, Ankara'da 75milyon₺ ve İzmir'de 29milyon₺ olarak gözlendi. Bir önceki yıla kıyasla 2022 yılında büyükşehirler arasında en hızlı yükseliş, değerin ikiye katlandığı İstanbul'da yaşandı.

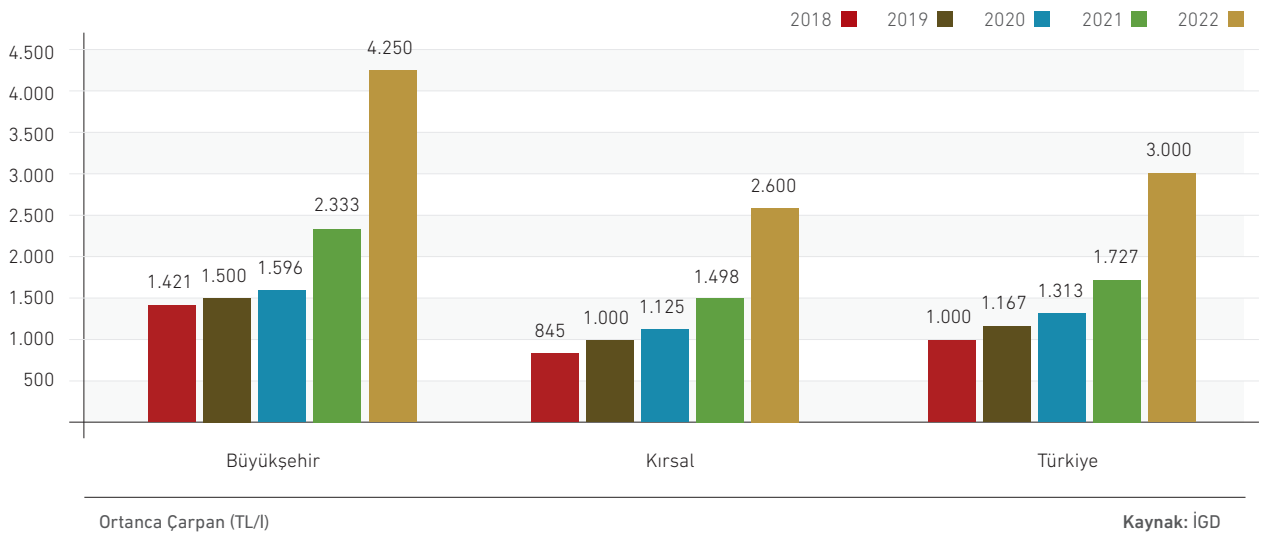
Büyükşehirlerde, İstanbul ve Ankara'daki ortalama satışın 20 bin litre olarak en yüksek seviyede olduğu, İzmir'deki performansın ise 12 bin litre mertebesinde olduğu görüldü. Bir önceki yıla kıyasla Ankara ve İzmir'de 2 bin litre artış gözlenirken, İstanbul'daki satış performansı değişmedi.

Akaryakıt istasyonlarındaki 2022 yılındaki günlük akaryakıt satış performansının; büyükşehirlerde 20 bin litre, kırsalda ve Türkiye ortalamasında ise 10 bin litre olduğu tespit edildi.

Litre Başı Çarpan

Türkiye'deki alım-satım işlemleri sırasında değerlendirme raporuna, kredi kullanımı gibi zorunlu durumlar dışında, ne yazık ki hala ihtiyaç duyulmamakta. Taraflar arasında değer tespiti çoğunlukla alıcı ile satıcı arasında yapılır ve 3. şahıslar (uzmanlar) bilgi sahibi olamaz. Alım-satım işlemleri bilgisinin açık kaynaklarda olmadığı ya da zor ulaşıldığı durumlarda uluslararası piyasalarda pratiğe dayanan, el yordamı yöntemlerle (rule of thumb) uzmanların piyasa bilgisine ulaşması sağlanır. Ancak bu yöntemler Türkiye'de yaygın değildir.

Gelir yöntemi kullanılan akaryakıt istasyonu değerlemelerinde, işletmeden son üç yıla ilişkin satışlar temin edilir. Otomasyon verilerine göre kanopi⁶ altı satışlar; aylık ve akaryakıt türüne göre ayrıştırılır. Böylece hem mevsim etkisi anlaşılır hem de akaryakıt türlerine göre farklı kâr marjına sahip akaryakıt satış rakamları elde edilmiş olur. Market gelirleri, yıkama, yağlama, restoran ve kira benzeri yan gelirler için ise bilanço verilerinden yararlanılır. Gaz (LPG) satışlarının ton olarak belirtilmesi durumunda ise litreye dönüştürülmesi gerekir. Söz konusu uzun ve detaylı süreç göz önüne alındığında, değeri hızlıca tespit edebilecek daha kolay bir yöntem ihtiyacı duyulur. Bu "el yordamı yöntem" sektörde "litre başı çarpan" olarak bilinir. Elde edilen litre başı çarpan ile akaryakıt istasyonunun bir yıllık satışın günlük ortalama akaryakıt satışı (litre olarak) çarpılması sonucu akaryakıt istasyonu için yaklaşık tahmini bir değer elde edilir. Söz konusu değer bir tür sağlama verisidir.

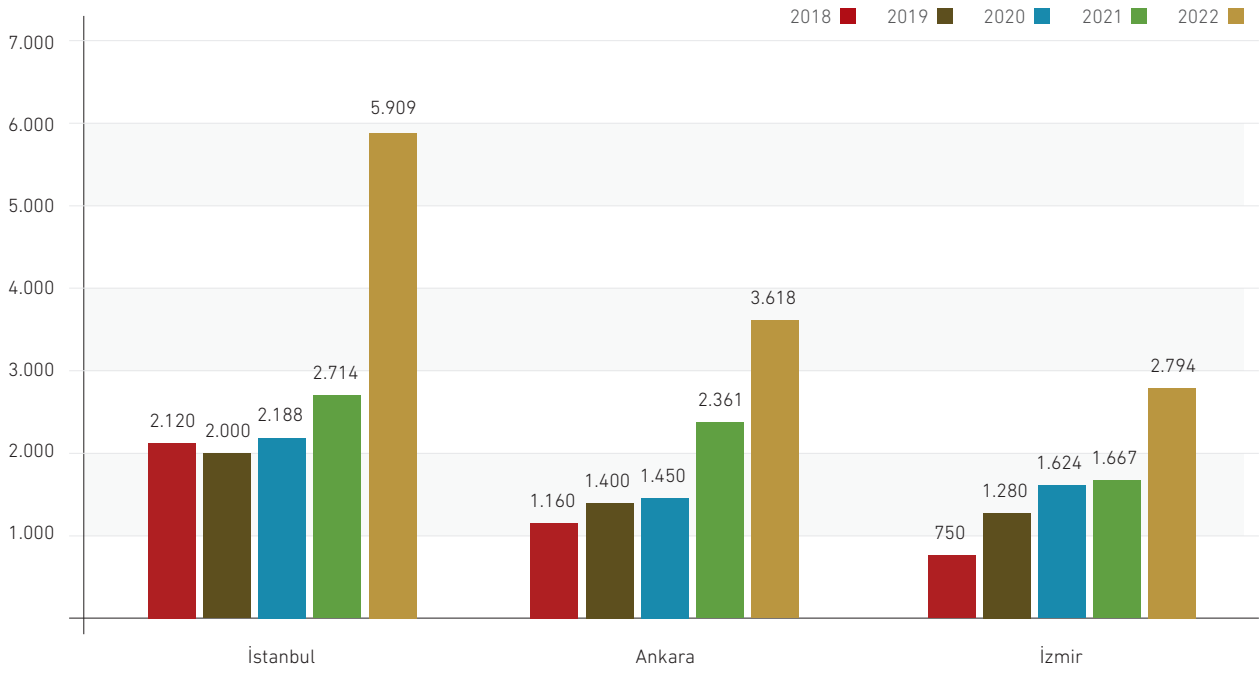


⁶ Akaryakıt istasyonlarında pompa adalarının üzerini kapatan gölgelik alan.

İGD'nin "Akaryakıt İstasyonu Fiyat Araştırması"nda yapılan analizler üzerinden ortalama liste başı çarpanı verileri de hesaplandı. Bu veriler; büyükşehir, kırsal, Türkiye, İstanbul, Ankara, İzmir gibi lokasyon bazlı ve istasyonların günlük satış hacmine bağlı olarak derlenerek aşağıda yer alan grafikler oluşturuldu.

Litre başı çarpan verilerinde, 2021 yılına kıyasla 2022 yılındaki en hızlı büyüme büyükşehirlerde kaydedildi. 2022 yılında büyükşehirlerde çarpan 4.250₺/l, kırsalda 2.600₺/l ve Türkiye genelinde 3.000₺/l oldu.

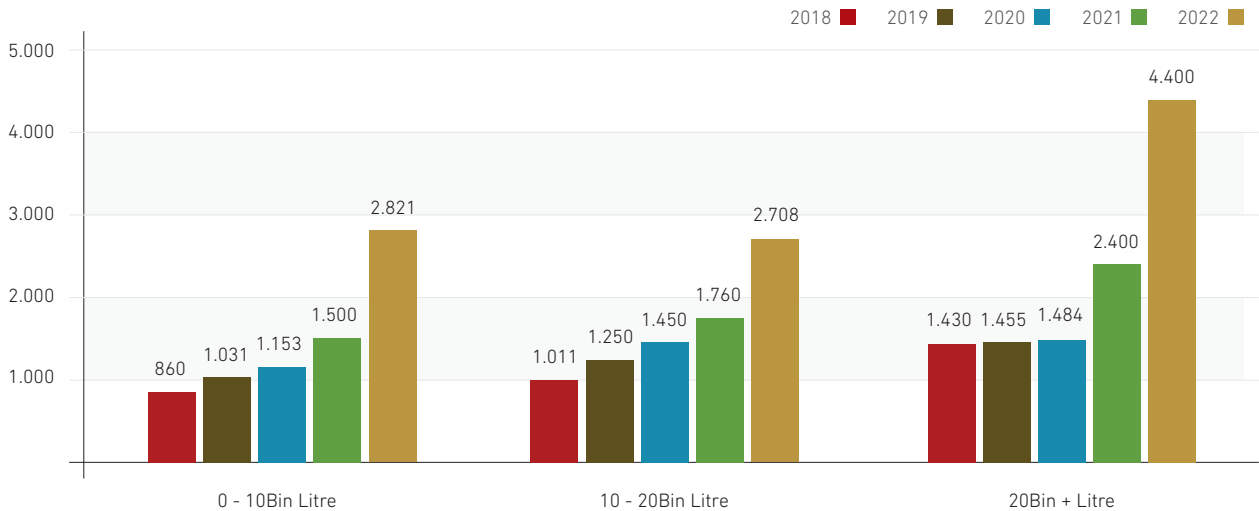
Litre başı çarpan büyükşehirlerde 2022 yılında hızlı yükseldi. En fazla artışın bir önceki yıla göre iki katının üzerine çıkan İstanbul'da olduğu tespit edildi. 2022'de litre başı çarpan İstanbul'da 5.909₺/l, Ankara'da 3.618₺/l ve İzmir'de 2.794₺/l seviyesindeydi.



Ortanca Çarpan (TL/l)

Kaynak: İGD

Akaryakıt istasyonlarının günlük akaryakıt satış hacmine göre 20 bin litrenin üzerinde satış yapan istasyonlardaki litre başı çarpanın en yüksek seviyede olduğu görüldü. 2022 yılında bu çarpan yıllık %83 artışla 4.400 ₺/l oldu.



Ortanca Çarpan (TL/l)

Kaynak: İGD

İLETİŞİM

Nurbanu TÜRGEN

İş Geliştirme Müdürü
M: +90 549 737 08 30
nurbanu.turgen@igd.com.tr

Recep ERKEK

Kurumsal İlişkiler Yöneticisi
M: +90 549 737 08 29
recep.erkek@igd.com.tr

Emine TUTKUN

Pazarlama ve Müşteri Deneyimi Uzmanı
M: +90 530 601 48 34
emine.tutkun@igd.com.tr



İstanbul

▲ DEĞERLEME ▲ DANIŞMANLIK ▲ ARAŞTIRMA ▲

İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

- Cumhuriyet Cad. Pak. Apt. No: 30/1 Elmadag, Taksim /İstanbul
- +90 212 232 93 13
- ekspertiz@igd.com.tr

