

# İstanbul

DEĞERLEME

DANIŞMANLIK

ARAŞTIRMA

## GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU 2022

BU SEMTTE  
KİRALAR BAYAA  
YÜKSEK SANIRIM  
AŞKIM!.

MEHMETGÜÇÜK/21





## Genel Bakış

Türkiye ekonomisi <sup>1</sup> 2021 yılı üçüncü çeyrek döneminde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü. Birinci çeyrek büyümesi %7,4 ve ikinci çeyrek ise %22 olarak revize edildi. Bu veriler sonucunda 2021 yılının ilk dokuz aylık dönemindeki GSYH büyümesi %11,7 seviyesinde gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında tüm ana sektörler büyümeye pozitif yönde katkı sundu. Ancak üçüncü çeyrekte tarım ve inşaat sektörlerinde daralma oldu. Bu daralmayla inşaat sektörü GSYH büyümesini 0,4 puan aşağıya çekti.

Türkiye’de 2021 yılındaki konut satışı yaklaşık 1,5 milyon seviyesinde gerçekleşti. Toplam konut satış adedi olarak bir önceki yıl seviyesindeyken, ipotekli satışların oranı dramatik düştü. Konut kredilerdeki yüksek faiz oranının etkisiyle yıl sonunda ipotekli satışların oranı 2021 yılı sonunda %20 oldu.

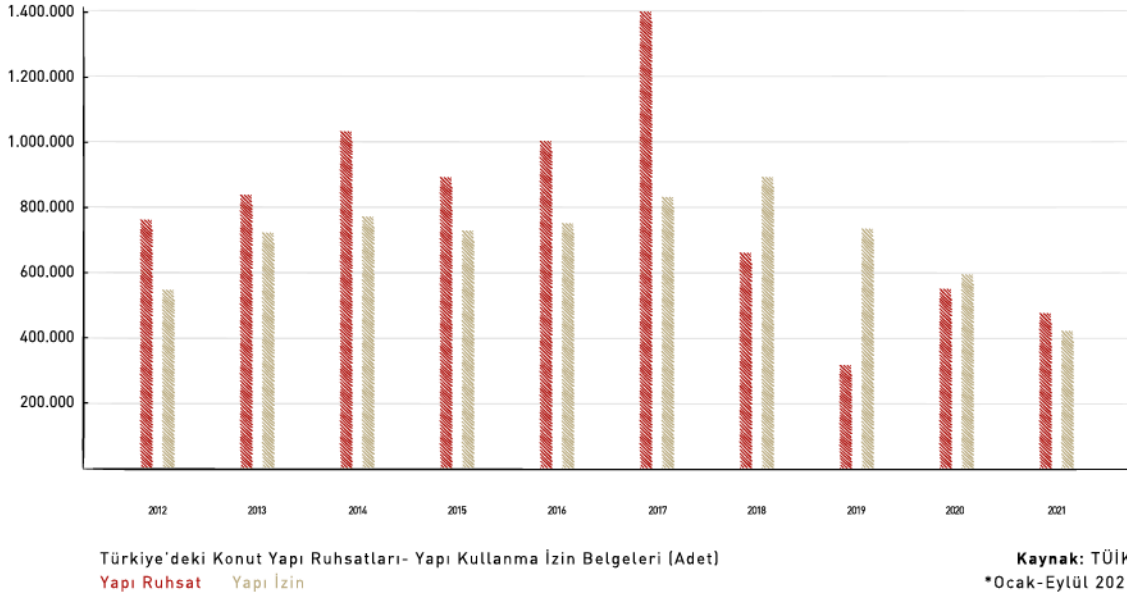
İnşaat maliyetlerinin Kasım ayı itibariyle %48’in üzerinde olduğu 2021 yılında gerçekleşen yeni konut arzı sınırlı kaldı. Buna bağlı olarak özellikle kiralık piyasasındaki talep karşısında kira rakamlarının hızlı yükselişi yıla damga vurdu. Konut fiyatlarında bir önceki yıla göre artış Ekim ayında %40 oldu. Pandemiyle birlikte değişmeye başlayan çalışma koşullarının da etkisiyle ülkenin batı ve güneyine olan talep artarken, bu bölgelerdeki konut satışlarının artışı Türkiye ortalamasının üzerine çıktı.

<sup>1</sup> Zincirlenmiş hacim endeksine göre

## Konut Arzı

Arz edilen konut stokuyla ilgili olarak Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi (iskan) verileri kullanılır.

2021 yılının ilk üç çeyrek dönemi boyunca Türkiye’de toplam 480 bin adet yapı ruhsatı ve 418 bin adet iskan verildi. Yıl sonunda ruhsat sayısının 600 bin seviyesine yükselmesi bekliyoruz. Bununla birlikte evlilik, boşanma gibi farklı sebeplerle yıllık konut ihtiyacının 800 bin seviyesinde olması sebebiyle son yıllardaki konut arzının piyasadaki talebin altında olduğundan söz edebiliriz.



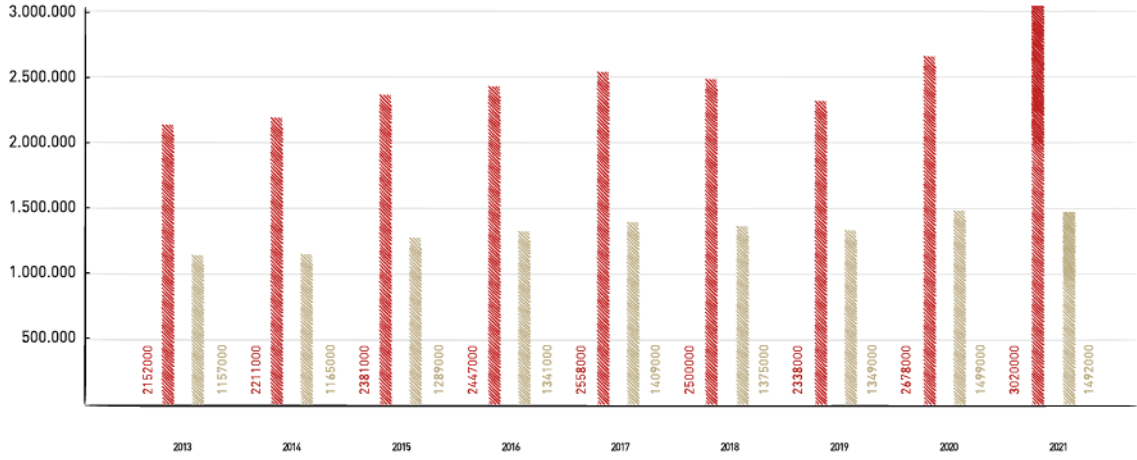
## Konut Talebi

### Konut Satışları

TÜİK verilerine göre gayrimenkul ve konut satışları 2013- 2021 yılları arasında kısmen iniş çıkışlı olarak geçirdi. 2021 yılı boyunca Türkiye’deki toplam gayrimenkul satışı 3 milyon iken, konut satışı 1,5 milyon adet seviyesinde gerçekleşti. Konut satışlarının 2020 yılı seviyesinde olduğu hesaplandı. Öte yandan 2021 yılında gayrimenkul satışları yaklaşık %13 büyüdü.

2017 yılından sonra yıllık konut satışlarının gayrimenkule oranı %55 ve üzerindeyken, 2021 yılında bu oranın %49 olduğu hesaplandı. Önceki yıllara göre 2021 yılında tarla, arsa gibi konut dışı gayrimenkullere olan ilginin arttığı gözlemlendi.

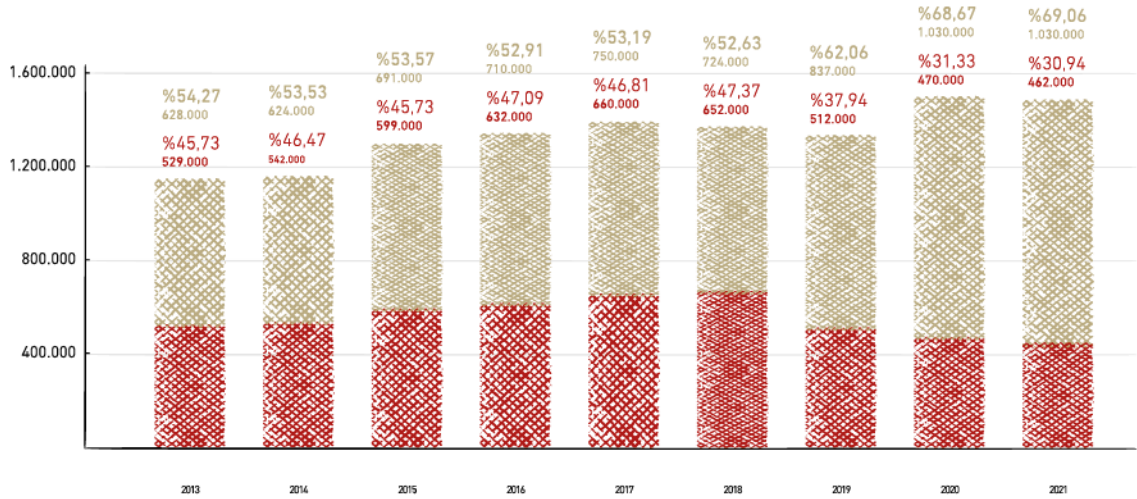




Türkiye'deki Gayrimenkul ve Konut Satışları (Adet) Gayrimenkul Satış Sayısı Konut Sayısı Kaynak: TÜİK

Aylık satışlar mesai günü bazında 5.500 adet konut seviyesindeyken, 2021 yılında 6.000 adete yükseldi.

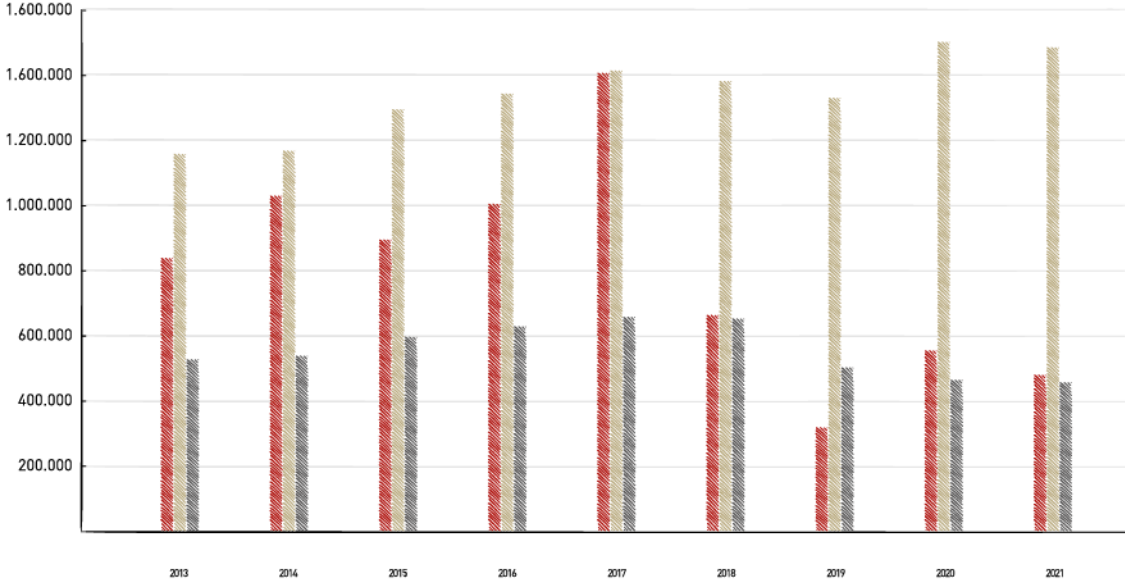
2013 - 2018 yılları arasındaki dönemde ikinci el konut satışları, toplam konut satışların yaklaşık %54'ünü oluşturdu. 2019 ve sonraki yıllarda ikinci el konut satışlarının oranı kademeli olarak yükselirken, 2020 yılında %69 olarak hesaplandı. 2021 yılında da bu eğilim devam etti. Birinci el satışlar konut satışlarının %31'i iken ikinci el konut satışlarının oranı %69 oldu.



Konutlarda Birinci ve İkinci El Satışlar (%) Birinci El Satışlar İkinci El Satışlar Kaynak: TÜİK

2013 ile 2021 arasındaki sekiz yıllık dönemde konut arzı ve satış seviyeleri değişiklik gösterdi. 2017 yılından sonra yapı ruhsat sayısı belirgin şekilde düştü. 2017'e kadar artan birinci el konut satışları da 2018 yılı itibariyle gerilemeye başladı. 2021 yılının ilk dokuz ayı sonunda 480 bin ruhsat sayısına karşılık yıl sonunda 462 bin birinci el olarak satışı gerçekleşti.

Konut kredisi kullanımını kısaca ipotekli satışların oranı, Türkiye’de genel olarak konut satışlarının üçte birini oluşturur. Piyasada düşük kredi faiz oranlarının geçerli olduğu dönemlerde ipotekli satış oranı yükselir.



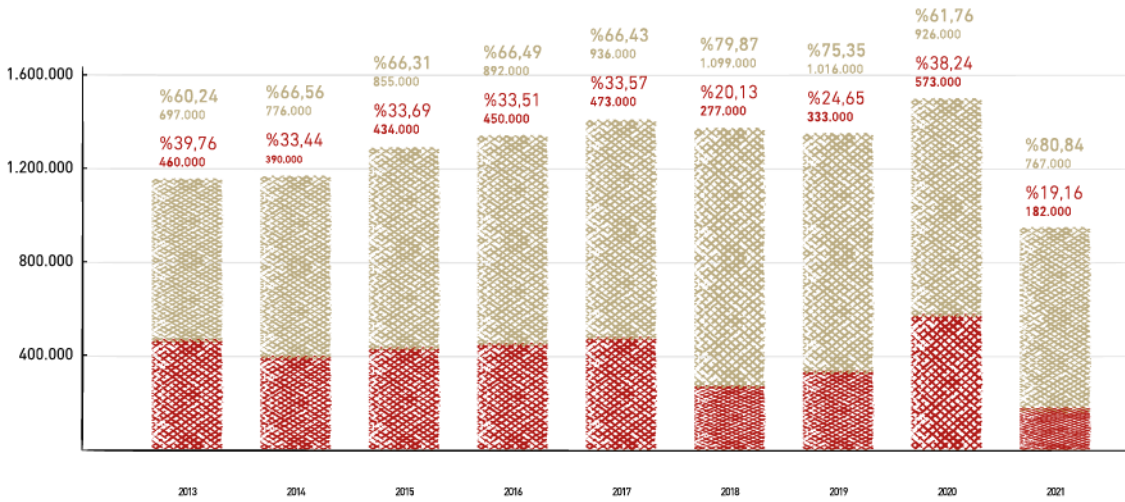
Yapı Ruhsat- Konut ve Birinci El Konut Satışları

Kaynak: TÜİK\*Ocak-Eylül 2021

Yapı Ruhsat Konut Satışı Birinci El Konut Satışları

Ekonomik dalgalanmanın piyasa koşullarını derinden etkilediği 2018 yılında ipotekli satış oranı belirgin düşüşle %20 olarak kaydedildi. Düşük faiz oranlı, avantajlı konut kredilerini içeren Konut Kampanyası, ipotek kullananların sayısını doğrudan etkilerken, 2020 yılındaki konut satışlarının da yükselmesinde pay sahibi oldu.

2021 yılında 295 bin kişi konutunu ipotekle alırken, aynı dönemdeki ipotekli konut satışlarının payı bir önceki seneye göre dramatik düşüşle %19,16 seviyesine kaydedildi.



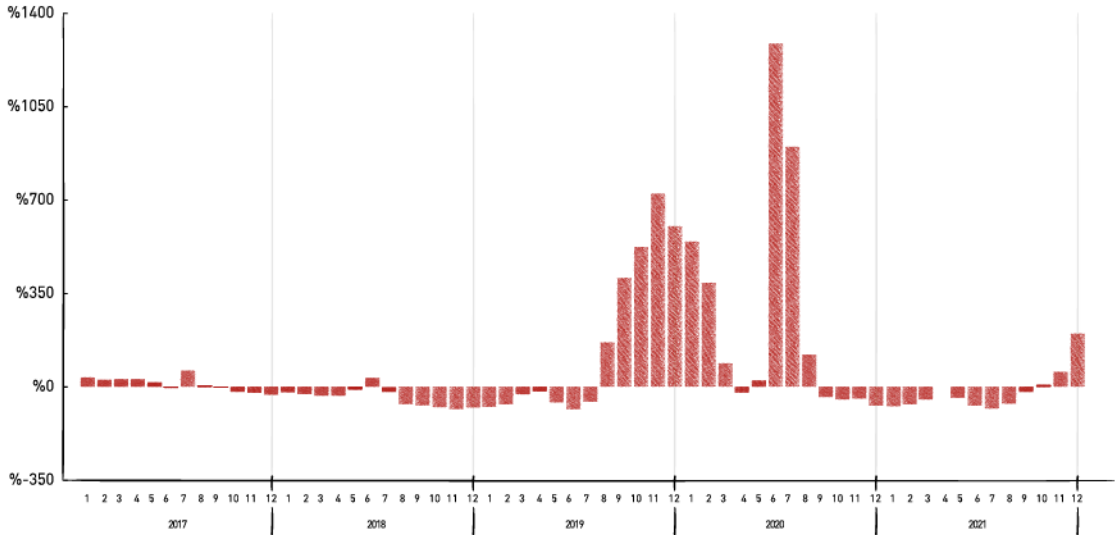
Türkiye’de İpotekli Konut Satışlarının Oranı

Kaynak: TÜİK \*Ocak-Eylül 2021

İpotekli Satışlar İpoteksiz Satışlar

## Konut Finansmanı

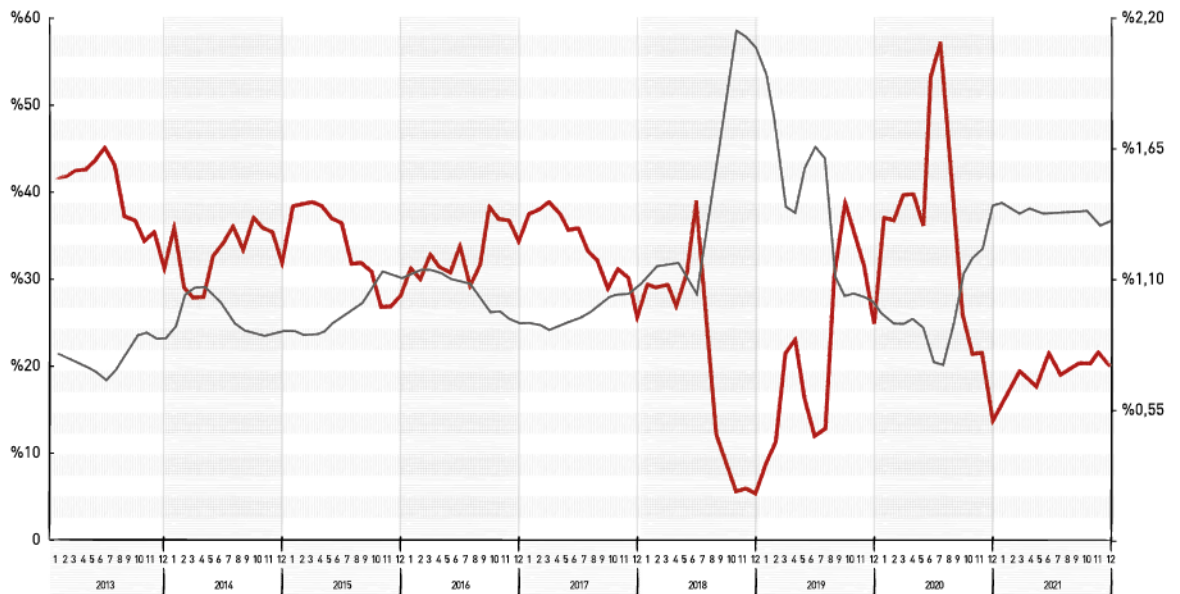
Türkiye'deki konut finansmanını sağlayan bankaların açıkladığı kredi faiz oranı, kredilerin ana unsurlarından biri olmakla birlikte ipotekli yapılan konut satışlarının oranlarında rol oynar. Kredi faiz oranları düştüğünde ipotekli konut satışlarının oranı yükselir.



Aylık İpotekli Satış Değişimi

Kaynak: TÜİK

2021 yılı başında aylık faiz %1,42 seviyesinde tespit edildi. Bu dönemde ipotekli satışların oranı %15'e kadar düştü. Aralık 2021'deki aylık faiz oranı %1,34 düzeyinde kaydedilirken aynı dönemdeki ipotekli satışların oranı %20 oldu.



Konut Kredisi Faiz Oranı-İpotekli Satışların Oranı Karşılaştırılması

İpotekli Satışların Toplam Satışlara Oranı ( Sol Eksen)

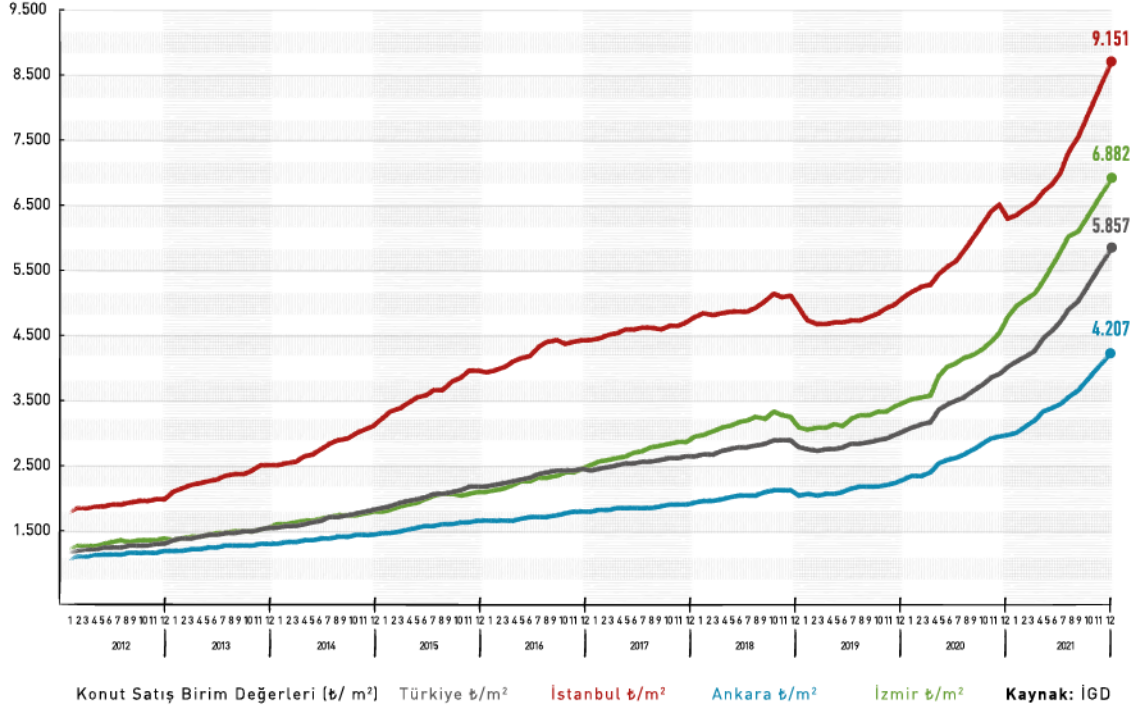
Konut Kredisi Faiz Oranı (Sağ Eksen)

Kaynak: TÜİK

## Konut Satış Birim Fiyatları

Kasım 2021'de Türkiye'deki en yüksek konut satış birimi 9.151 ₺/m<sup>2</sup> ile İstanbul'da gözlenirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre artış %43 mertebesindeydi. İzmir'deki konut satış birimi 6.882 ₺/m<sup>2</sup> olarak hesaplandı. 2020'in aynı dönemine göre İzmir'deki artışın %58 olması dikkat çekti. Bu belirgin artışta pandemi döneminde Ege Bölgesi'ne olan talep etkili oldu.

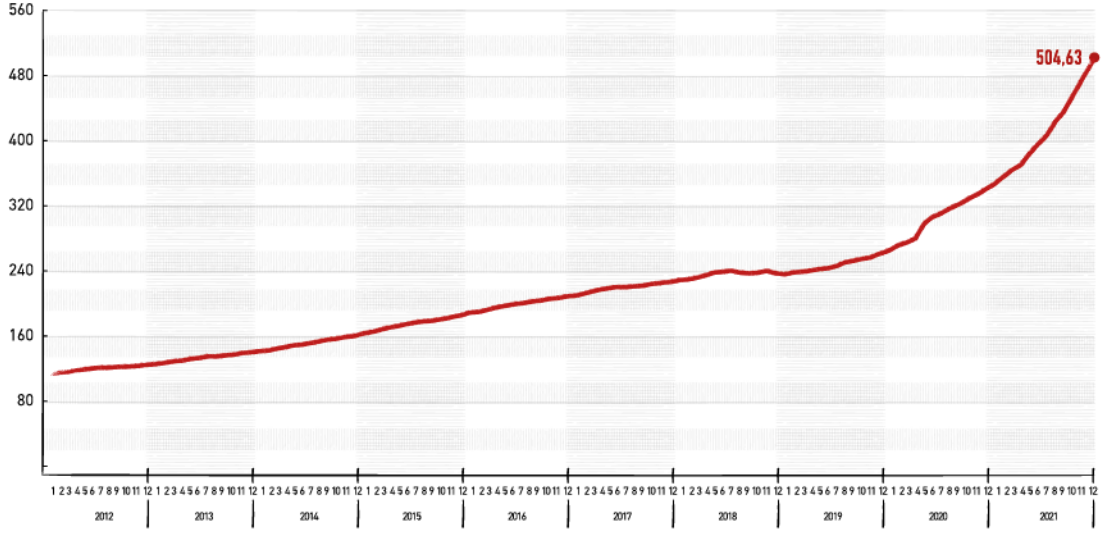
Türkiye ortalaması aynı dönemde 5.857₺/m<sup>2</sup> olarak %54 artış gösterirken, Ankara'da ortalama 4.207 ₺/m<sup>2</sup> ve artış %46 oldu.



## Konut Fiyat Endeksi

Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2010 yılında 100 seviyesindeyken, son on yıllık dönemde yükseldi. Yükselişin ivmesi son iki yıl içinde hızlandı. Kasım 2021 sonunda Türkiye KFE 505 olarak açıklandı. Bir önceki yılın aynı dönemine göre KFE'deki artış %50'nin üstünde gerçekleşti.

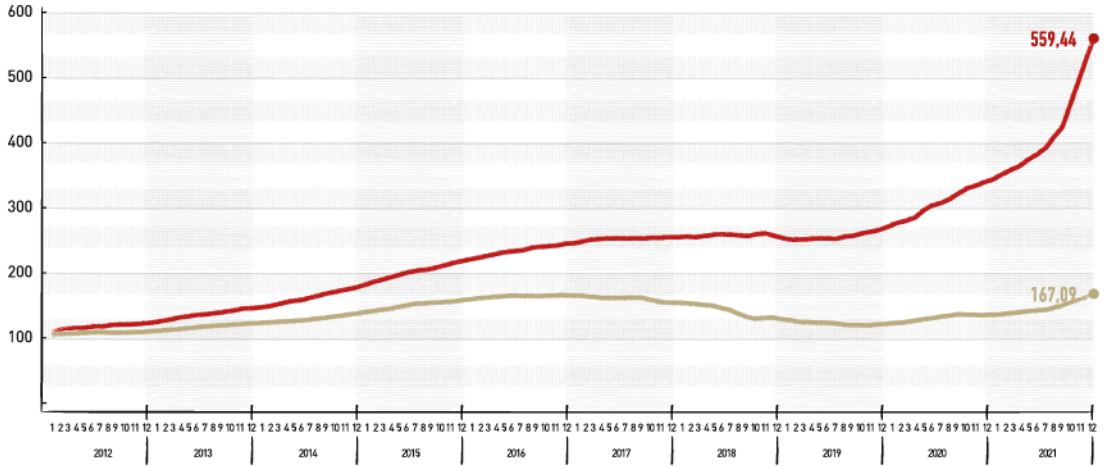




Türkiye Konut Fiyat Endeksi

Kaynak: TCMB

İstanbul KFE son on yıllık dönemde Türkiye değerlerine benzer şekilde büyüdü. Kasım 2021'de endeks 559 seviyesindeydi, geçen yılın aynı dönemine göre artış ise yaklaşık %51 oldu. Öte yandan İstanbul Reel<sup>2</sup> KFE değeri ise aynı dönemi inişli çıkışlı geçirdi. 2020 yılı başından itibaren yukarı yönlü seyreden endeks, Kasım 2021'de 167 olarak hesaplandı. Buna göre İstanbul Reel KFE son bir senede yaklaşık %26 büyüdü.



İstanbul Konut Fiyat ve Reel Konut Fiyat Endeksleri Karşılaştırması

Kaynak: TCMB

## Konutta Kira - Fiyat İlişkisi

1988 yılı başında 140 ay (11,7 yıl) olan İstanbul kira çarpanı 2021 üçüncü çeyrek dönemi sonunda 269 ay (22,4 yıl) oldu.

<sup>2</sup> KFE'nin enflasyondan arındırılmış değeri



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 oran ay cinsinden hesaplanır. Kira çarpanı zaman ve lokasyona göre değişkenlik gösterirken piyasadaki ekonomik dalgalanmalarda olumsuz olarak etkilenir.



2021 yılı başında 306 (25,5 yıl) olan kira çarpanı, ekonomik koşullardan etkilenerek yılın devamında kademeli olarak düştü. Kira çarpanındaki düşüşün %12 olduğu hesaplandı. oranında düştü. Sonuç olarak 2021 yılında İstanbul'daki konutlardaki kira artışı, fiyatlardaki artışın üzerinde seyretti.

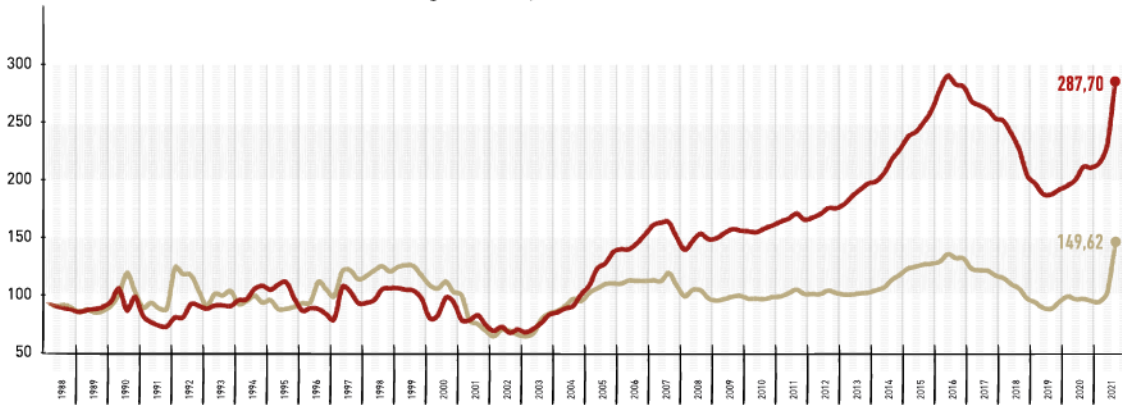


Kira Çarpanı

Kaynak: İGD \*Ocak-Eylül 2021

İstanbul'da enflasyondan arındırılan (reel) konut fiyat ve kira endeksleri karşılaştırıldığında, 1988 yılından bu yana iki değerde de artış kaydedildi. 1988 yılında 100 olan değerler dönem sonunda arttı; 2021 üçüncü çeyrek sonunda konut fiyat endeksinin 288 ve kira endeksinin 150 olduğu belirlendi.

2019 yılında fiyat endeksi daha belirgin olmak üzere iki değer de düşerken 2020 yılının başından itibaren yükselme gözlemlendi. 2021 yılının üç çeyrek dönemindeki büyüme fiyatta %33 olurken, kira endeksinde değer %50 yükseldi.



İstanbul'da Reel Konut Fiyat- Kira Endeksleri

Kaynak: İGD \*Ocak-Eylül 2021

İstanbul Reel Fiyat Endeksi

İstanbul Reel Kira Endeksi



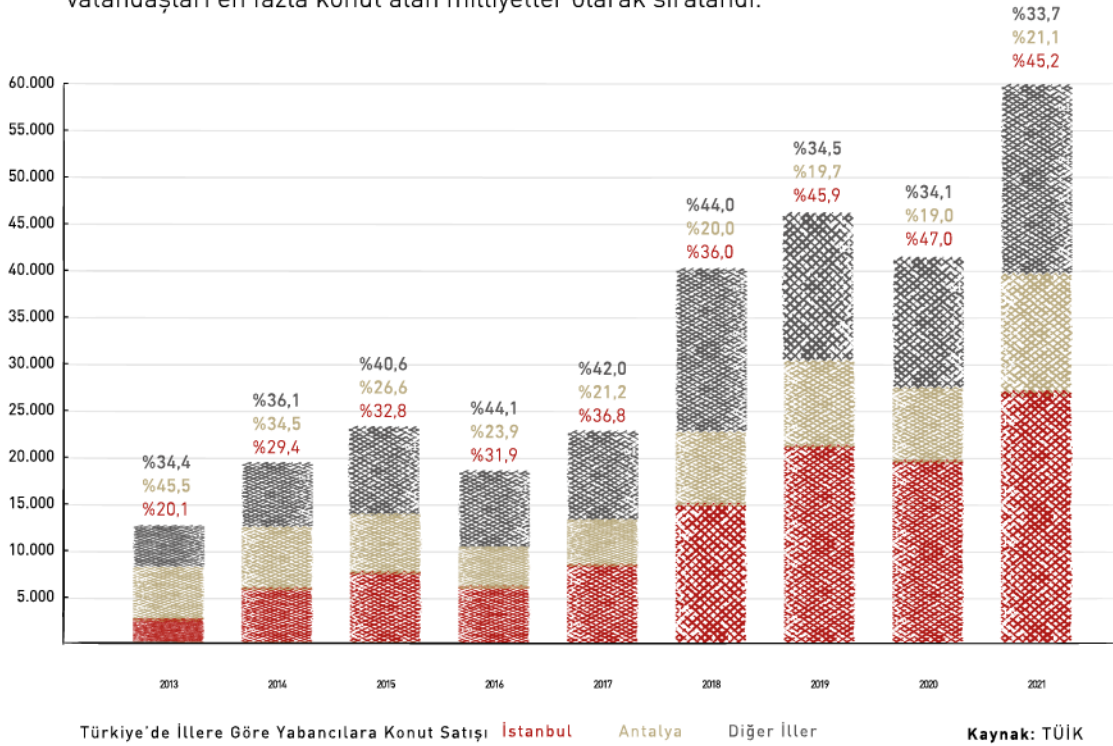
## Yabancılara Konut Satışı



Karşılıklı şartının 2012 yılında kaldırılması, yabancılara vatandaşlık hakkı sağlanması için yapılan düzenlemeler (Ocak 2017’de min. 1 milyon \$, Eylül 2018’de min. 250 bin \$ değerinde gayrimenkul alınması) sonucunda son dokuz yılda yabancı uyruklu kişilere konut satışında hızlı bir artış gözlemlendi.



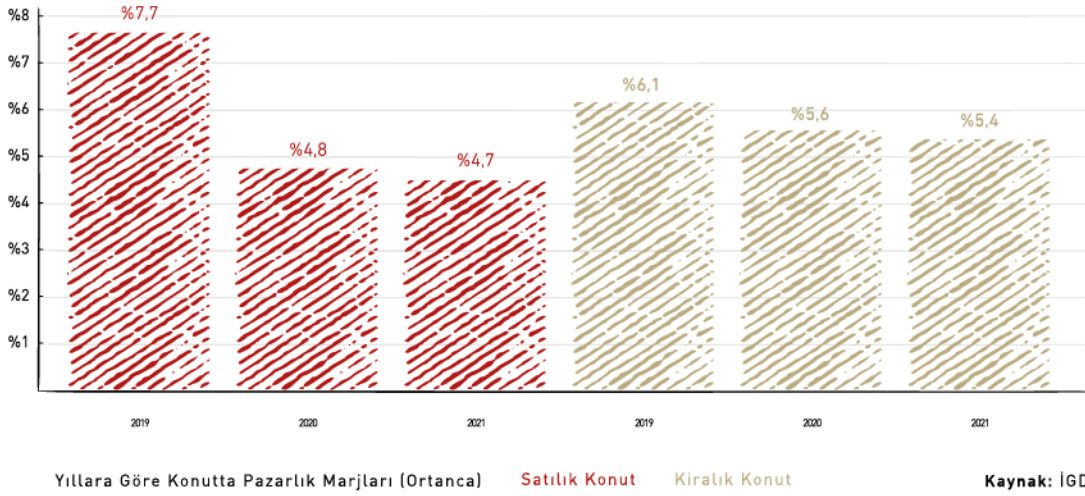
Türkiye genelinde 2021 yılında yabancılara yaklaşık 59 bin konut satılırken bu rakamın toplam konut satışının %3,9’u olduğu hesaplandı. İstanbul 26 bin konutla (%45) en çok konut satılan il olurken, 12 bin konutla Antalya (%21) ve 4 bin konutla Ankara (%6) İstanbul’u takip etti. Aynı dönemde İran (10 bin), Irak (9 bin) ve Rusya Federasyonu (5 bin) vatandaşları en fazla konut alan milliyetler olarak sıralandı.



## Pazarlık Marjı

Satılık ya da kiralık olarak piyasaya çıkartılan konutların, diğer gayrimenkullere benzer şekilde, mal sahibi tarafından istenilen satış/kira rakamları ile gerçekleşen işlem rakamları arasında fark oluşur. Pazarlık marjı olarak tanımlanan bu fark piyasanın koşullarından kaynaklı olarak dönemsel olarak değişme özelliğine sahip.

Gayrimenkul danışmanlarıyla gerçekleşen işlemler üzerinden yaptığımız çalışmaya göre, İstanbul’daki hem satılık hem kiralık konutlar için pazarlık marjları son üç yılda kademeli olarak düştü. Konut piyasasında oluşan talebe karşılık arzın kısıtlı kalması, marjlardaki düşüşün temel sebebi oldu. Mevcut piyasa koşulları yüzünden yeni konut yatırımı konusunda yavaş hareket eden konut geliştiricilerin de etkisiyle güçlü konuma geçen konut sahipleri, pek çok bölgede pazarlık marjını sıfırladı. **2021 yılı için İstanbul’daki satılık konutlarda pazarlık marjı %4,7 iken, kiralık konutlarda marj %5,4 seviyesinde hesaplandı.**

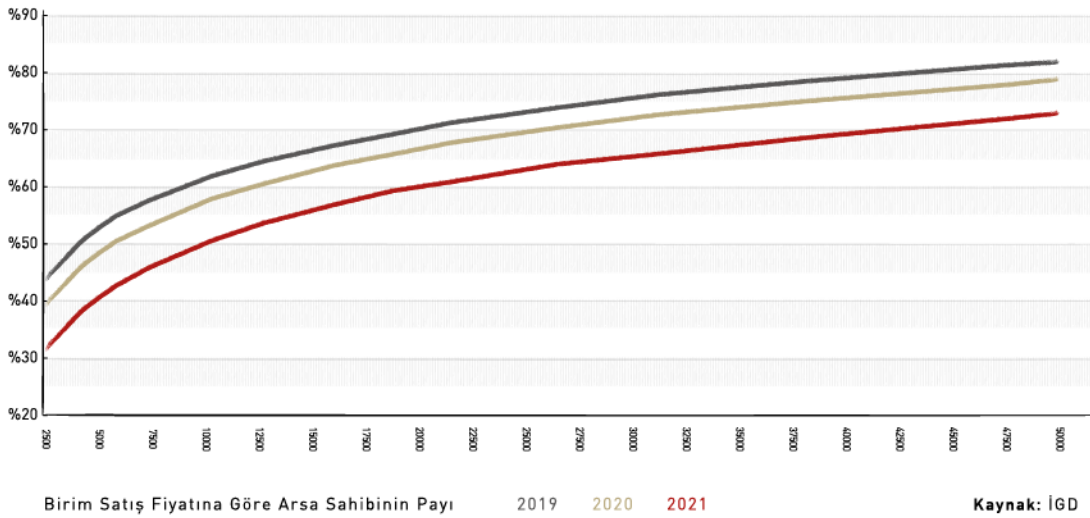


## Kat Karşılığı Oranı

Yeni konut üretiminde Türkiye'deki yaygın iş modellerinin başında kat karşılığı olarak bilinen arsa/mal sahipleriyle konut geliştiricisi/müteahhit arasındaki oransal paylaşımıdır. Sonuç olarak imal edilen konutun birinci el satış değeri ile arsa sahibinin payı arasında paralellik bulunur. Yeni konutun m<sup>2</sup> satış değeri arttıkça arsa sahibinin payı da yükselir.

Yaptığımız çalışmaya göre son üç yılda arsa sahibine düşen pay kademeli olarak azaldı. Konut fiyat endeksine <sup>3</sup> göre konut satış rakamı yükselirken, aynı dönemde arsa sahibinin payı düştü.

10 bin ₺/m<sup>2</sup> satış değeri olan yeni konut için arsa sahibinin payı 2019 yılında %61,8 seviyesindeydi. Aynı konut için satış değeri 2021 yılında 16,5 bin TL seviyesine çıktı ancak arsa sahibinin payı %57,6'ya geriledi.



<sup>3</sup> TC Merkez Bankası

## Genel Bakış

İstanbul Ofis Piyasası 2021 yılını pandemi koşullarına bağlı olarak dalgalı geçirdi. Kısıtlamalar sebebiyle 2020 yılında değişmeye başlayan çalışma koşulları, 2021 yılında da ana gündem maddelerinden oldu. Aşının bulunması ve yaygınlaşmasıyla dönüşümlü ofis kullanımı modelinin yaygınlaştığı görülürken, varyasyonların artmasıyla yeniden ev-ofis şeklinde çalışmaya dönen şirketler oldu.

Mevcut durum sebebiyle piyasaya belirsizlik hakim olurken, kira döneminin sonuna gelen şirketler buldukları alanda küçüldü ya da daha verimli olan ofis alanlarına geçiş yaptı. Bu dönemde belirsizlikleri minimumda yaşamak isteyen firmalar ise esnek kiralama hizmeti almayı tercih etti. Bu sebeple "hazır ofis şirketleri" yeni şubeler açarken, ofis alanlarını da büyüttüler.

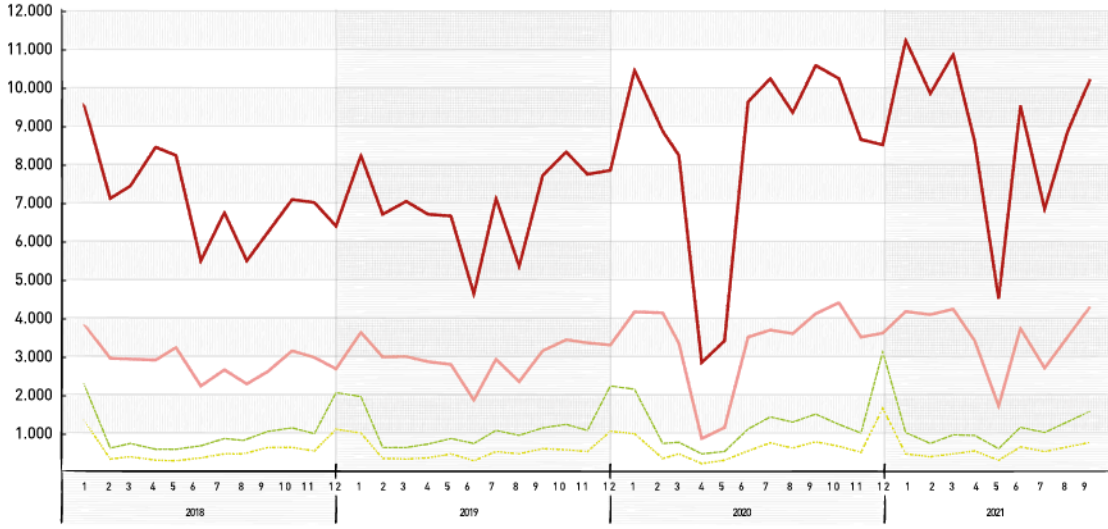
İstanbul A sınıfı ofis alanları için istenen kira rakamları Eylül 2021'de, son beş yılın en düşük seviyelerinde kaydedildi. Türk Lirası (TL) bazında indirim gözlenmezken ABD Doları cinsinden düşük kira rakamlarında TL'nin değer kaybı etkili oldu. Önümüzdeki dönemde bu artışın sürmesiyle rakamların ABD Doları bazında daha da düşmesi öngörülmüyor.

Talep tarafındaki düşük seviye, arz tarafına da yansdı. 2020 yılında %2 olarak sınırlı büyüyen İstanbul ofis stokuna 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde yalnızca 30 bin m<sup>2</sup> yeni ofis alanı eklendi.

Türkiye'de kurulan ve kapanan şirketler ofis piyasasındaki potansiyel kullanıcılar olarak kabul ediliyor. Açıklanan verilere<sup>1</sup> göre, pandemi dolayısıyla zaman zaman sekteye uğrasa da, kurulan şirket sayıları her geçen yıl artıyor. 2021'de Türkiye'de kurulan şirket sayısı 11 bin seviyesini geçerken üçüncü çeyrek dönemin sonunda İstanbul'da bu rakam 4 bin seviyesinin üzerinde kaydedildi.

<sup>1</sup> Türk Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından aylık açıklanan veriler.





Türkiye'de Kurulan ve Kapanan Şirket Sayısı

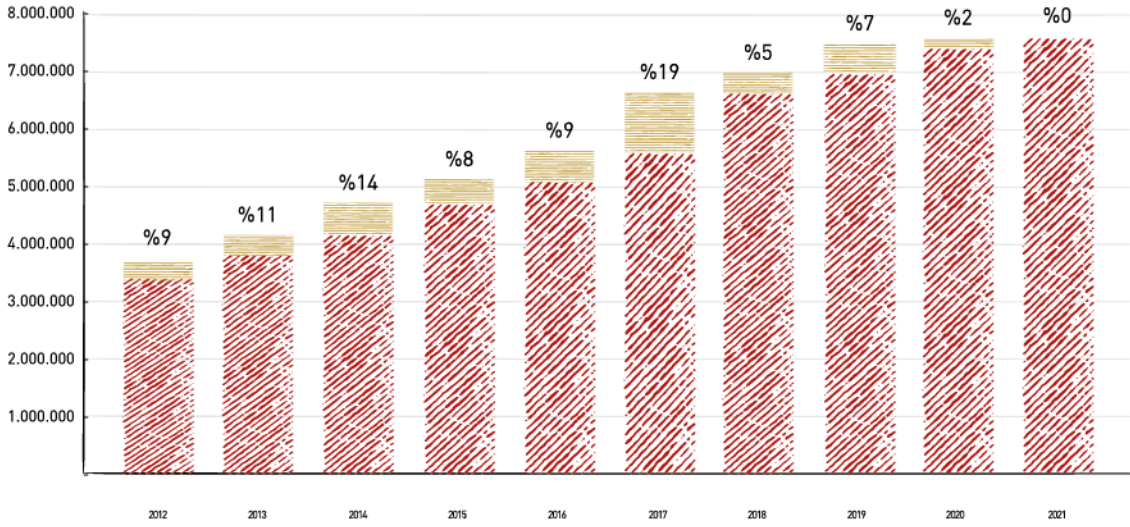
Kurulan Şirket (TR) Kapanan Şirket (TR) Kurulan Şirket (İST) Kapanan Şirket (İST)

Kaynak: TOBB

## Ofis Arzı

İstanbul A ve B sınıfı ofis binalarındaki toplam stok 2021 yılı üç çeyrek sonunda 7,5 milyon m<sup>2</sup> oldu.

Ofis stokundaki yıllık büyüme son yıllarda dramatik olarak düştü. 2020 yılında 140 bin m<sup>2</sup> olan ofis stokundaki artış, 2021 yılının Ocak - Eylül arasındaki dönemde yaklaşık 30 bin m<sup>2</sup> ile son on yılın en düşük seviyesindeydi.



İstanbul A-B Sınıfı Ofis Stoku Gelişimi (2012-2021)

A - B Sınıfı Ofis Stoku (m2) Stoka Eklenen Yeni Ofis Alanı (m2)

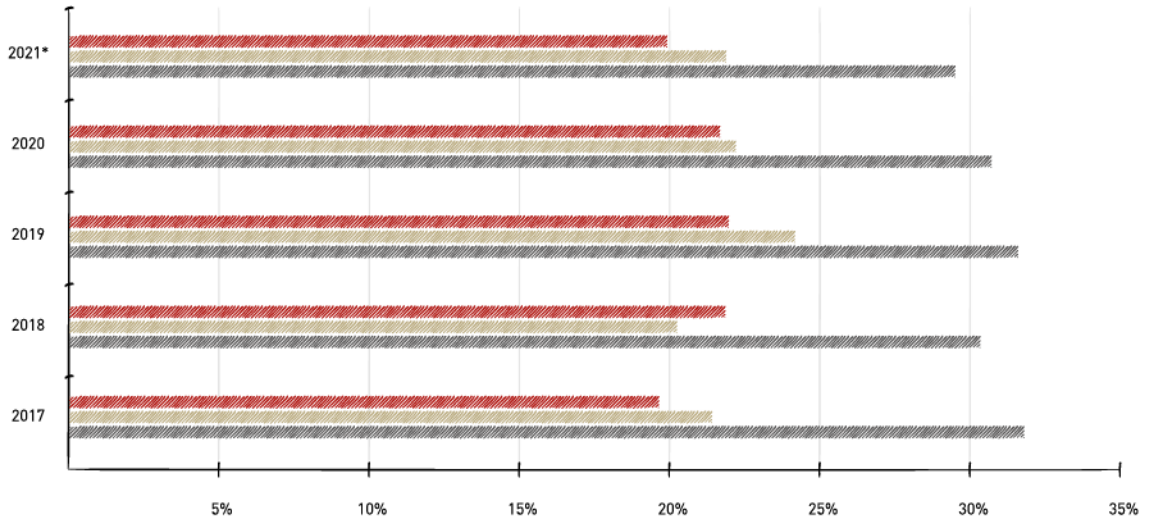
Kaynak: İGD

2021 yılında İstanbul ofis stokunun %33'ünü MİA oluştururken, MİA Dışı Avrupa Bölgesi'nin payı %33 ve MİA Dışı Asya Bölgesi'nin payı %34 seviyesindeydi. İstanbul'daki yeni ofis alanları 2021 yılının ilk dokuz aylık dönemi sonunda çok sınırlıyken, operasyona açılan bu yeni binaların MİA'da olduğu belirlendi.

## Boşluk Oranları

İstanbul'daki A sınıfı ofis binalarında boşluk oranları son beş yılın en yüksek düzeyde olduğu görüldü. 2021 yılında ofis stokundaki minimum büyüme, boşluk oranlarında bir değişikliğe yol açmadı.

Hazır ofis kiralamasına olanak sağlayan şirketler 2021 yılında da alan olarak büyüdüler. Ayrıca pandemi döneminde kargo, perakende gibi büyüyen pazarlardaki bazı şirketler ofis alanlarını genişletti. Bu gelişmelerden sonra MİA'daki boşluk oranı Eylül 2021 sonunda %30 seviyesindeydi.



İstanbul A Sınıfı Ofis Binaları-Boşluk Oranları (2017-2021)

MİA Dışı Asya Bölgesi MİA Dışı Avrupa Bölgesi MİA

Kaynak: IGD

\*Ocak-Eylül 2021

## Kira Rakamları

Son yıllarda artan rekabet sonucunda İstanbul Ofis Piyasası'nda liste rakamlarında indirim başta olmak üzere kirasız dönemi de içeren avantajlı paketler sunuldu. 2021 yılı ilk üç çeyrek dönemi sonunda, bir önceki yıla göre istenen kira rakamları düştü. Bu düşüşte yapılan kira indirimlerden daha çok TL'nin değer kaybı rol oynadı. İstanbul'daki ofis bölgelerinde Eylül 2021'de kira rakamları son beş senenin en düşük seviyesinde ölçüldü.

Ofis Bölgeleri / Aylık Kira Rakamları	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
MİA	30 \$/m <sup>2</sup>	28 \$/m <sup>2</sup>	20 \$/m <sup>2</sup>	18 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>
MİA Dışı Avrupa Bölgesi	22 \$/m <sup>2</sup>	20 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>
MİA Dışı Asya Bölgesi	20 \$/m <sup>2</sup>	18 \$/m <sup>2</sup>	14 \$/m <sup>2</sup>	14 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>
Beşiktaş - Balmumcu	25 \$/m <sup>2</sup>	24 \$/m <sup>2</sup>	17 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>
Zincirlikuyu - Gayrettepe - Esentepe	28 \$/m <sup>2</sup>	26 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>	17 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>	16 \$/m <sup>2</sup>
Levent	30 \$/m <sup>2</sup>	29 \$/m <sup>2</sup>	21 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>	19 \$/m <sup>2</sup>
Maslak	25 \$/m <sup>2</sup>	21 \$/m <sup>2</sup>	14 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>
Şişli - Fulya - Mecidiyeköy	30-35 \$/m <sup>2</sup>	27-32 \$/m <sup>2</sup>	17 \$/m <sup>2</sup>	15 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>
Kağıthane - Cendere - Ayazağa	-	-	8 \$/m <sup>2</sup>	8 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>
Havaalanı	18 \$/m <sup>2</sup>	17 \$/m <sup>2</sup>	10 \$/m <sup>2</sup>	10 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>	9 \$/m <sup>2</sup>
Altunizade	20 \$/m <sup>2</sup>	18 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>
Ümraniye	15-20 \$/m <sup>2</sup>	15-18 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>	11 \$/m <sup>2</sup>
Ataşehir - Kozyatağı	20-25 \$/m <sup>2</sup>	20-22 \$/m <sup>2</sup>	14 \$/m <sup>2</sup>	13 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>	12 \$/m <sup>2</sup>

Kaynak: İGD \*1\$= 8,90₺

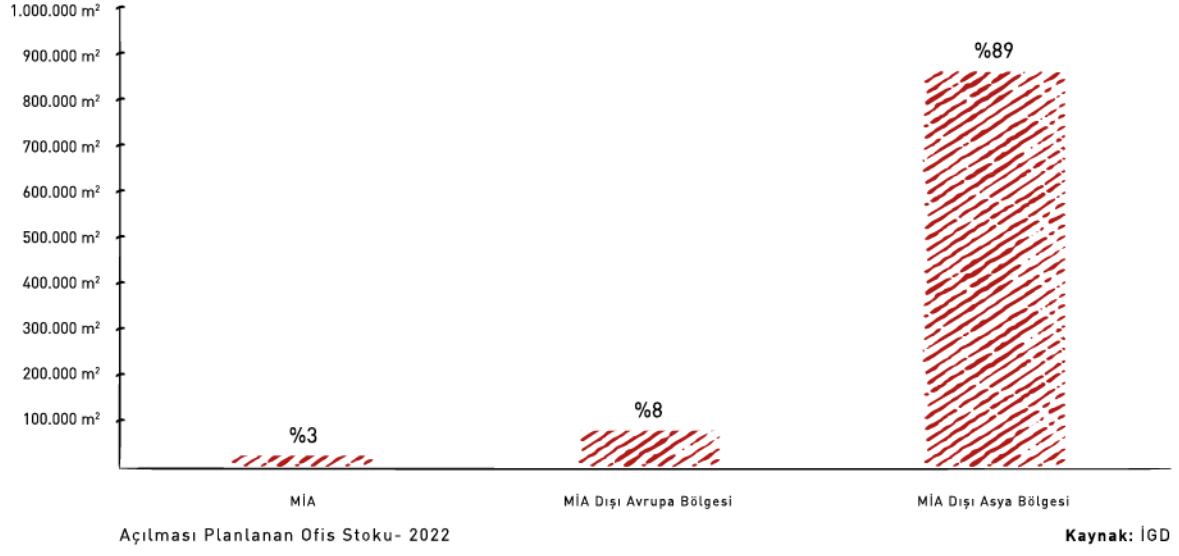
## Gelecek Ofis Arzı

2021 yılında son on yılın en yavaş büyümesini yaşayan İstanbul Ofis Piyasası önümüzdeki dönemde talep tarafındaki belirsizliklerin giderilmesiyle daha hızlı ivme kaydetmesi bekleniyor.

2022 yılında arz tarafının güçlenmesinde en büyük potansiyelin İstanbul Finans Merkezi (İFM) olması öngörülüyor. 2009 yılında Strateji ve Eylem Planı yürürlüğe giren, 2012 yılında ilk yapım ihalesi yapılan İFM'deki ilk binaların temeli 2016 yılında atılmıştı. 2019 yılında koordinasyonu Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi'ne geçen İFM'de finans alanında faaliyet gösteren kurumlara uluslararası piyasalarla entegrasyon ve verimli bir ekosistem sunma hedefleniyor. Proje kapsamında T.C. Merkez Bankası, BDDK, SPK, Borsa, Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank, İŞ GYO ve Sigorta ofis binaları bulunuyor.

Yeni proje açılışlarının açıklandığı şekliyle açılması halinde 2022 yılında yaklaşık 972 bin m<sup>2</sup> ofis alanının stoka eklenmesi planlanıyor.





## TERİMLER

“

Bina Sahipleri ve Yöneticileri Kuruluđu (BOMA)'nın yaptığı sınıflandırmaya göre ofis binaları, A sınıfı, B sınıfı ve C sınıfı olmak üzere üç ana grupta sınıflandırılır:

**A Sınıfı Ofis Binaları:** En prestijli ofis yapıları olup bölgedeki ortalama kira bedelinin çok üzerinde değere sahiptirler. Yüksek kaliteli mimari malzeme, son teknolojik altyapıya sahip binalar aynı zamanda kolay ulaşılabilir konumdadır.

**B Sınıfı Ofis Binaları:** Geniş bir kullanıcı yelpazesine hitap ederler. Ortalama kira bedeline sahip olan binalarda mimari ve teknolojik altyapı açısından yeterli fonksiyon bulunur.

**C Sınıfı Ofis Binaları:** Kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayan, bölge ortalamasının altında kira bedeline sahip binalar (bu rapor kapsamına dahil edilmemiştir).

”

“

İstanbul'daki ofis kümelenmelerini coğrafı olarak buldukları 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 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.

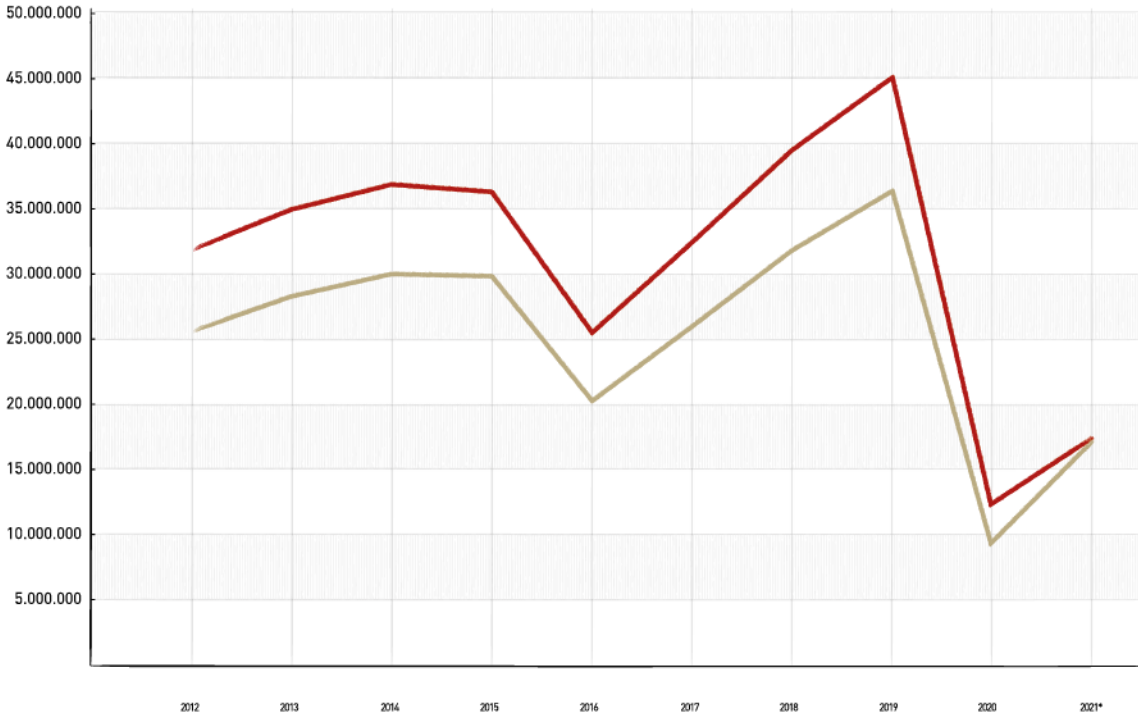
”



## Turist Profili

2021 yılının ilk iki ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre (pandemi öncesi) belirgin düşen turist sayısı, Mart ayıyla birlikte yükselmeye başladı. Haziran ayından başlayarak yaz döneminde gelen turist sayısının 2020 yılına oranla yaklaşık 3,5 kat büyümesi dikkat çekti. Ağustos ayında Ege ve Akdeniz bölgelerinde çıkan yangınlar, Türkiye'deki artan vaka sayıları ve sezonun da etkisiyle Eylül ayında gelen turist sayısı %11 geriledi.

- Türkiye'ye gelen turist sayısı son on yıllık dönemde genel olarak yükselme eğilimindeyken ülkedeki güvenlik sorunları, diğer ülkelerle olan yaşanan krizler gibi farklı sebeplerle bazı yıllarda dramatik olarak düştü.
- 2019 yılında 45 milyon ile gelen yabancı turist sayısı son on yılın zirvesi oldu.
- İlk üç çeyrek dönemlerde gelen turist sayısı tüm yılın %80'ini oluştururken bu oran 2020 yılında pandemiye bağlı olarak uluslararası seyahat kısıtlamaları yüzünden %74'ye düştü. 2021 yılında bu oranın yeniden yükselmesi bekleniyor.

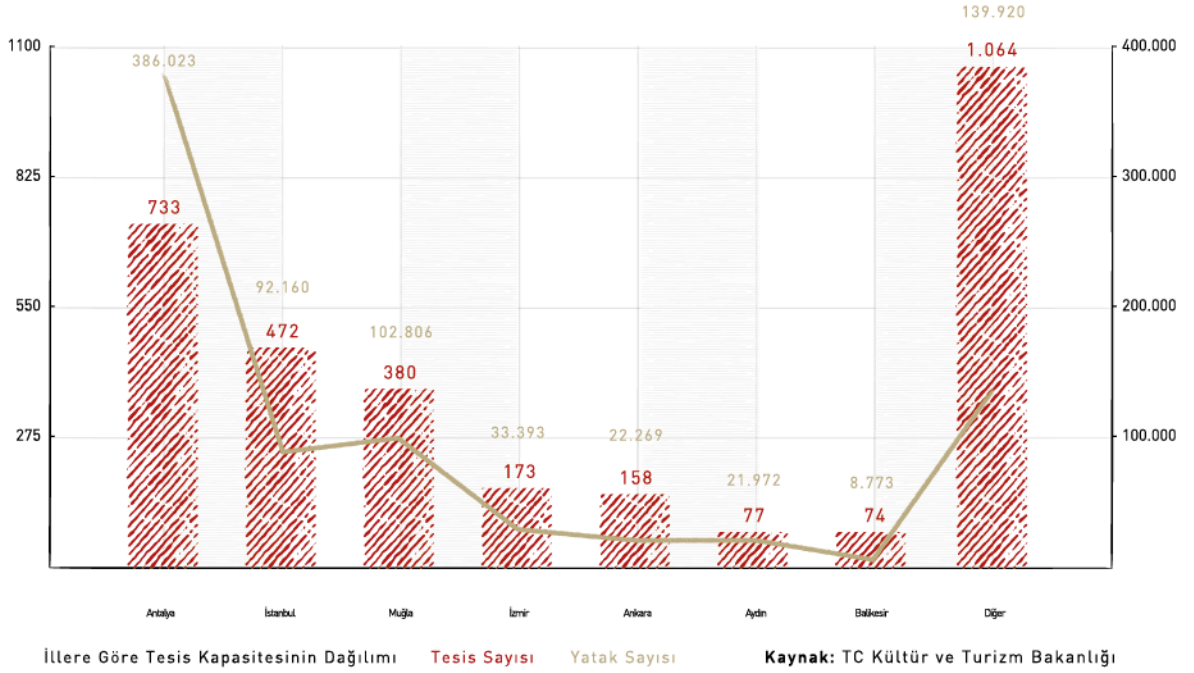


Yıllara Göre Gelen Turist Sayısı Yıllık Ocak - Eylül Dönemi Kaynak: TC Kültür ve Turizm Bakanlığı\* Ocak-Eylül 2021

Ocak- Eylül 2021 döneminde,

- Rusya Federasyonu, Türkiye'ye en çok turist gönderen ülke oldu. 3,5 milyon turistle Rusya'nın toplam içindeki payının bir önceki yıla oranla artışıyla %19,7 olması dikkat çekti.
- Almanya (2,3 milyon), Ukrayna (1,8 milyon), Bulgaristan (806 bin) ve İran (708 bin) Rusya Federasyonu'nu izleyen ülkeler oldu.
- Türkiye'ye gelen turistlerin en çok tercih ettiği ulaşım türü "Havayolu" oldu. İlk dokuz aylık dönemde havayolunu tercih eden turistlerin payı %83,3 iken, karayolunu tercih edenlerin payı %15,8 olarak kaydedildi.

2020 yılına göre pandemi koşullarının olumlu olarak değişmesiyle 2021 yılında havayolu ile uluslararası seyahat eden turistlerin sayısı arttı. Türkiye'ye girişlerde 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre havayolunu kullananların sayısı ikiye katlandı. Aynı dönemde karayolunu tercih edenlerin toplamı ise %31 büyüdü.



## Mevcut Stok

Türkiye'de Ekim 2021<sup>2</sup> itibarıyla 13.173 tesiste toplam yatak kapasitesi yaklaşık 1,6 milyon'dur. Turizm İşletme Belgeli tesislerde, tesis başına düşen oda sayısı Türkiye'de ortalama 114 olarak ölçüldü. Deniz turizmi yapan illerde Türkiye ortalamasının üzerine çıkan oda sayısı Antalya'da 265 olarak kaydedildi.

<sup>2</sup> TC Kültür ve Turizm Bakanlığı



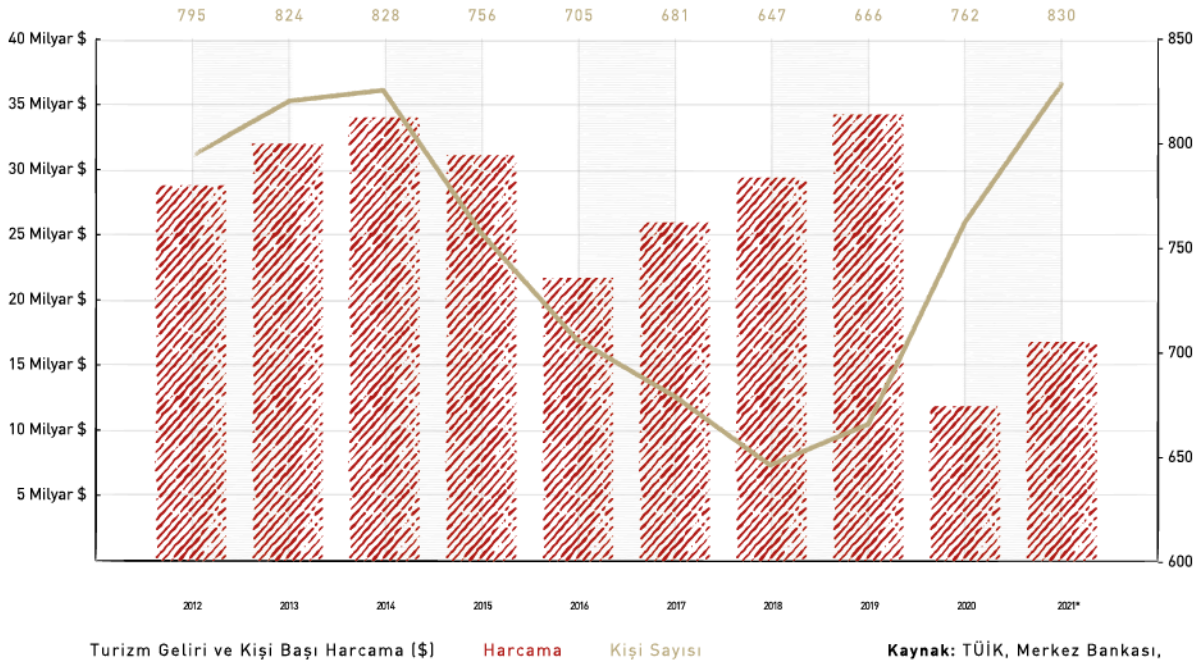
Sayı olarak Türkiye'deki Belediye Belgeli tesis sayısı Turizm İşletme Belgelilerin iki katından fazla olmasına rağmen, tesis başına oda sayısı dört bir seviyesindedir.

Yukarda belirtilen iki tesis sınıfı dışında, 'İşletme Yatırım Belgesi'ne sahip 595 tesiste 70,7 bin oda kapasitesi olduğu belirlendi. Antalya 99 tesisle Türkiye'de en fazla İşletme Yatırım Belgesi'ne sahip il oldu. İstanbul (73), Muğla (58), İzmir (31), Mersin (26), Bursa (19), Balıkesir (16) ve Nevşehir (16) Antalya'yı takip eden iller olarak sıralandı.

## Turist Profili

Gelen yabancı turistler ve yurtdışında yaşayan Türklerin ziyaretlerinden elde edilen turizm geliri 2021 yılının ilk üç çeyrek dönemi sonunda 16,9 milyar \$ olarak kaydedildi. Son on yılın en yüksek turizm geliri 34,5 milyar \$ ile 2019 yılında elde edildi. Küresel pandemi yüzünden turizm geliri 2020 yılında %65 olarak belirgin şekilde düştü.

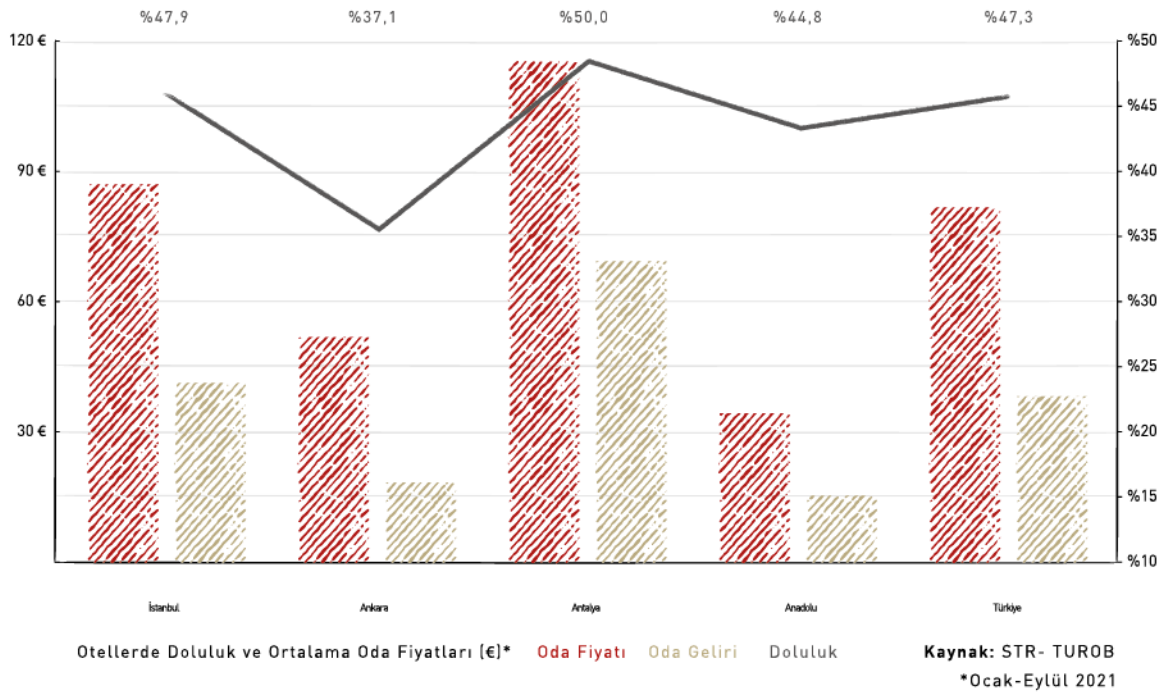
2021 yılı ilk dokuz ayındaki kişi başı harcama 830 \$ olarak hesaplandı. Bir önceki yıl ortalamasına göre yaklaşık %9 büyüyen harcama son on yılın en yüksek değeri olarak kaydedildi.



- Avrupa'daki açık otellerde Ocak-Eylül 2021 döneminde ortalama doluluk %39,6 ve oda fiyatı 101 € seviyesindeyken, Türkiye'deki doluluk %47,3 ve ortalama oda fiyatı 85,8 € idi. Buna göre Türkiye'de doluluk bir önceki seneye göre %34 yükselişle Avrupa ortalamasının üzerine çıktı. Türkiye ortalama oda fiyatındaki büyüme ise %18 oldu.



- İstanbul'daki doluluk oranı 2021 ilk üç çeyrek döneminde %47,9 ile geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %30 arttı. Aynı dönemdeki ortalama oda fiyatı %18,7 yükselişle 90,9 €; oda başı elde edilen gelirse %55,1 artışla 43,5 € olarak hesaplandı.
- Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden Antalya'daki otellerdeki doluluk oranı %26,9'luk yükselişle %50 olarak belirlendi. Ortalama oda fiyatı 145,7 € ve oda başı gelir ise 72,8€ oldu. Buna göre 2020 yılına göre oda fiyatında %34,8 ve oda başı gelirinde %71 büyüme kaydedildi.



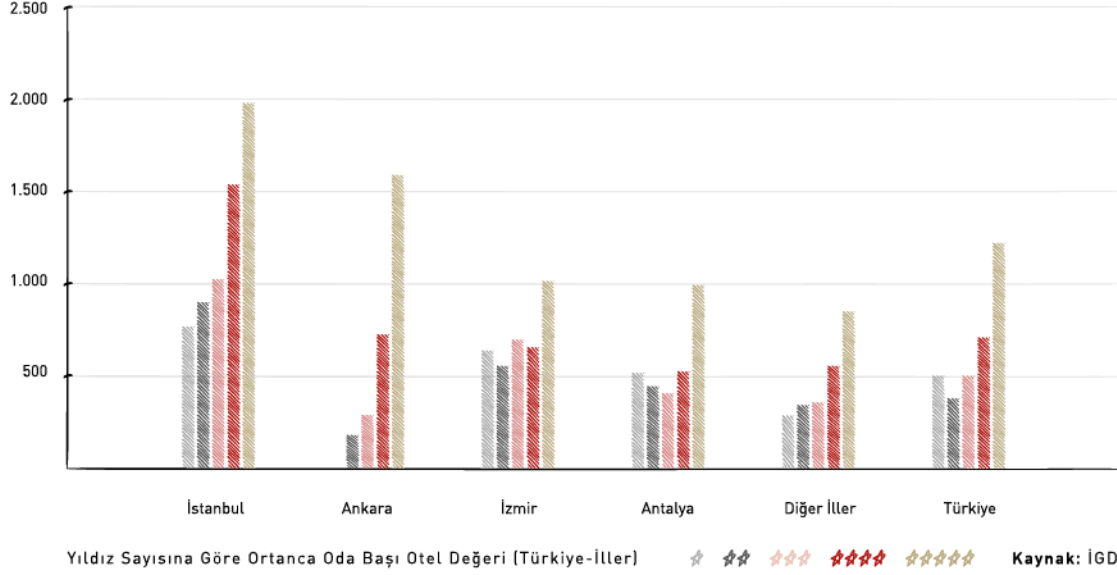
## Oda Başı Değer

İGD<sup>3</sup> araştırma birimi, 2021 yılında oda başı değer çalışması için piyasada yayınlanmış ve istatistiğe uygun olan 346 satılık otel ilanıyla analiz yaptı. Pazarlık payını içeren bu analizin sonucunda Türkiye ortancasıyla birlikte turizm konusunda öne çıkan şehirler ve bölgesel bazda değerler karşılaştırıldı.

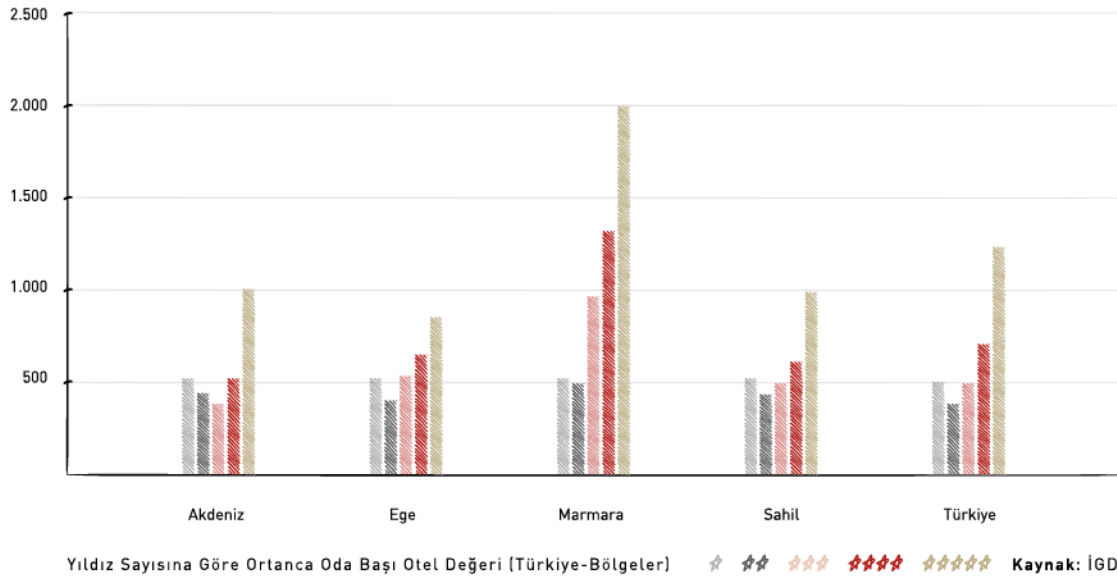
- En yüksek oda başı değerlerine sahip il İstanbul iken 2020 yılına göre 2021'de İstanbul'daki 5 yıldızlı otellerde oda başı değerinin yaklaşık %22 büyüdüğü belirlendi.
- Türkiye'deki 5 yıldızlı otellerin ortanca oda başı değeri bir önceki yıla göre yaklaşık %22 arttı. Ankara'daki oda başı değerinin yaklaşık iki katına yükselmesi dikkat çekti.

<sup>3</sup> İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

- 2021 yılında İstanbul, Ankara ve diğer illerdeki otel oda başı değerleri yıldız sayısı ile doğru orantılı olarak yükseldi. Ankara'daki 5 yıldızlı otel ortancasının diğer yıldızlara göre belirgin yüksek olması göze çarptı.



- Bölgesel bazda en yüksek ortalama oda başı değer Marmara Bölgesi'ndeki 5 yıldızlı otellerindeydi. 4 ile 5 yıldız otel ortancaları arasındaki fark Ege Bölgesi dışında %50-100 arasında değişirken, Ege Bölgesi'nde %30 olarak ölçüldü.
- Bir önceki yıla göre 2021 yılında 5 yıldızlı otellerin ortalama oda başı değerleri genel olarak %10-20 artarken Ege Bölgesi'nde söz konusu değer %9 geriledi.



## YATIRIMCIYA İPUÇLARI

“ Son yıllardaki gelişmelere göre gelecek dönem için öne çıkan öneriler: Pandemi döneminde öne çıkan resort oteller; ortalama arz ve talep artışlarına bakıldığında İstanbul'da yeni otel; uzun vadede orta ve ekonomik segmente hitap edecek oteller; doğayla iç içe olan, wellness, detox gibi hizmetler veren oteller; 12 ay hizmet verebilecek sağlık turizmüne olanak sağlayacak oteller. ”

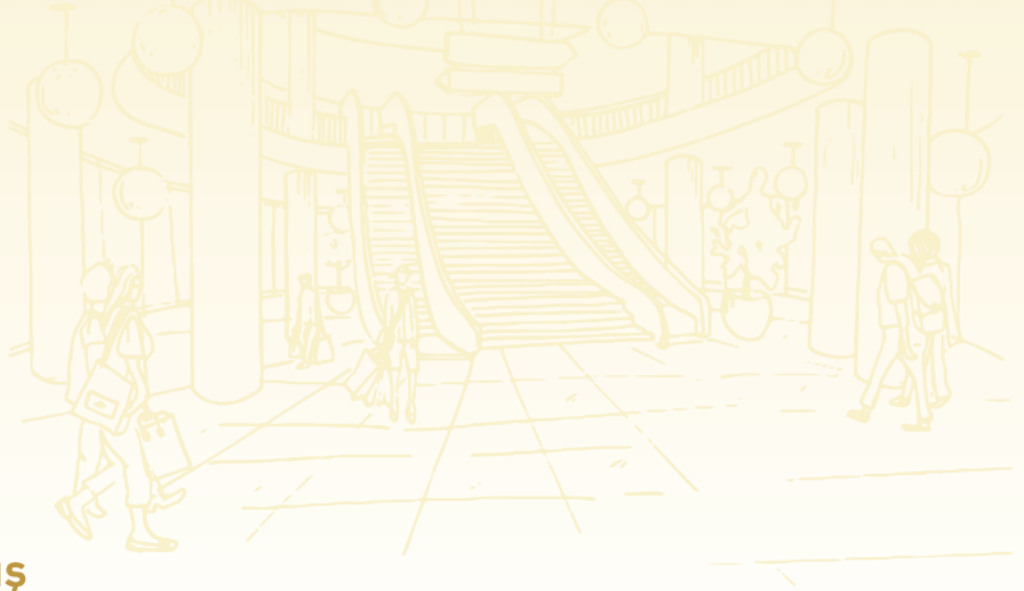
“ Dünyadaki turizm sektörünün eğilimleri ile ülkenin makro-ekonomik göstergeleriyle birlikte yatırım yapılması planlanan mülkün bulunduğu bölgeye dair incelemeler yapılmalıdır. Konusunda uzman ve deneyimli danışmanlarla bölgedeki talep yaratıcı faktörler belirlenmeli, ulaşım imkanları ve civardaki operasyonda olan oteller (fiyat ve doluluk) ve misafir segmentleri analiz edilmelidir. Bölgede yapılmakta/yapılacak olan yeni otel yatırımları da incelenmeli ve toplam arz potansiyeli ortaya koyulmalıdır. Böylece arz-talep durumu belirlenmelidir. ”

“ Talep artışının arzın üzerinde olduğu yatırımlar için talebin niteliği (otelde konaklayacakların profili), inşasına izin verilen bina kütlesi de düşünülerek nasıl bir otel yapılacağına ve otelin segmentine dair karar vermek mümkün olur. Bu aşamadan sonra yapılacak finansal fizibiliteyle yatırıma ilişkin 5 ya da 10 yıllık gelir/ gider projeksiyonu ve tahmini yatırım miktarı hesaplanır. Buna göre yatırımın geri dönüşü, iç verim oranı ve net bugünkü değer ortaya çıkar. Yatırımcı kendi dinamiklerine uygun olarak çıkan sonuçlara göre kararını verir. ”

Bu bölümün hazırlanmasında sağladığı katkılardan ötürü MRP Hotels İstanbul yönetici ortağı Poğda Demircan 'a teşekkür ederiz.



## AVM



## Genel Bakış

Türkiye'deki Alışveriş Merkezi (AVM) Piyasası 2021 yılını pandemi kısıtlamalarına bağlı olarak inişli çıkışlı geçirdi. Aralık 2020'de başlayan fiziki kısıtlamalar, Ocak 2021'de devam ederken AVM'lerde girişlerin kontrollü bir şekilde yapıldığı, çalışma saatlerinin yeniden düzenlendiği görüldü. Mayıs ayındaki tam kapanmanın ardından, Haziran ayı çalışma saatleri açısından geçiş dönemi oldu. AVM'lerde Temmuz 2021'den başlayarak pandemi öncesi çalışma düzenine geri dönüldü.

2020 yılında olduğu gibi, 2021'deki pandemiye bağlı kısıtlamaların olduğu dönemde AVM yönetimlerinin çok büyük çoğunluğu kira ödemelerini almadı. Azalan çalışma saatleri, düşen ziyaretçi sayısı gibi sebeplerle piyasada mevcut kira sözleşmelerinden daha çok, AVM yönetimleri ile perakendeciler arasında düzenlenen kısa dönemli protokollerin yürürlükte olduğu gözlemlendi. Özellikle yılın ikinci yarısında başlayarak ciroların bir önceki yıla göre göreceli yükseldiği ancak ziyaretçi sayısında önemli bir artış olmadığı görüldü.

Elektronik Ticaret İşletmecileri Derneği (ETİD) verilerine göre, pandemi döneminde hızlı bir ivmeyle yükselen e-ticaret, 2020 yılını bir önceki yıla göre %85 büyümeye kapatmıştı. 2021 yılının ilk altı ayında e-ticaret 161 milyar TL ciroya ulaştı ve toplam ticaret içindeki payı %17,5 oldu. E-ticaretin 2021 yıl sonu hedefinin 400 milyar TL olduğu açıklandı. Koşullar ve kısıtlamalar yüzünden e-ticaretteki hızlı ivme AVM'lerin önümüzdeki dönem ana gündem maddelerinden biri haline geldi.

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de değişen piyasa koşullarıyla birlikte AVM tasarımları son on yıldır gelişim gösteriyor. Pandemi koşullarında ortaya çıkan ihtiyaçlar sebebiyle son iki yılda yaşanan gelişim daha netleşti. Merkezleri artık kapalı bir kutu olmaktan çıkartan, dışarıyla ilişki kuran, açık hava imkanı sağlayan mimari çözümler ortaya çıktı. Kendi müşteri potansiyelini yaratmak adına da AVM'ler daha çok karma kullanımlı projelerin içinde yer aldı. Merkezlerde artık sadece alışveriş yapılması değil, gelen müşterinin deneyim yaşamasına olanak sağlanması önem kazandı. Bunu sağlayabilen yeni nesil AVM'lerin performansları yükseldi, cirolara pozitif etkisi oldu.



## AVM Arzı

### Mevcut Stok

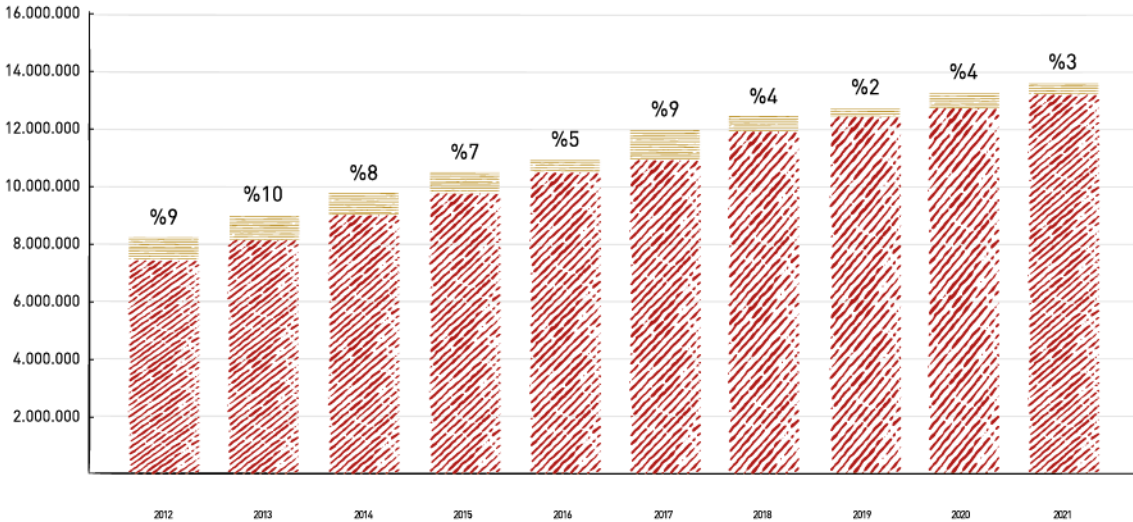
Kiralanabilir alanlarına göre alışveriş merkezleri sınıflandırılmaktadır. Büyüklüklerine göre bu sınıflar mahalle merkezi, topluluk merkezi, bölgesel merkezler ve süper bölgesel merkezler olarak sıralanabilir.

Büyüklükleri 3.000 ve 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) ve bölgesel merkezler (40.000- 80.000 m<sup>2</sup>) kategorisindedir. Multi, Esas, Rönesans, ECE, Turkmall gibi ulusal ve uluslararası AVM geliştiricilere ait projelerin genellikle 20.000 ve 70.000 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip merkezler olduğu görülmektedir. Süper bölgesel olarak bilinen 80.000 m<sup>2</sup> 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- 175.000 m<sup>2</sup> değişen Marmara Forum, İstanbul Forum, Emaar Square, Mall of İstanbul bu merkezler arasındadır.

Son 10 yılda büyüyen Türkiye'deki AVM piyasasında;

- Toplam kiralanabilir alan (TKA) artışı 2021 yılı sonunda yaklaşık 357 bin m<sup>2</sup>'ye ulaşması bekleniyor. Buna göre 2020 yılına göre artış %3 olurken, söz konusu AVM alanının stoka eklenmesiyle Türkiye'deki toplam TKA yaklaşık 13,7 milyon m<sup>2</sup> olması hedefleniyor.



Yıllara Göre Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) Artışı (m<sup>2</sup>) AVM Stoku (m<sup>2</sup>) Stoka Eklenen Yeni AVM Alanı (m<sup>2</sup>) Kaynak: İGD



İnşaatı pandemi öncesi başlayan merkezlerde, özellikle pandemi dönemindeki belirsizlikler sebebiyle, yavaşlama ve planlanan açılışların ertelenmesi söz konusu oldu. Sürecin daha uzamaması adına, potansiyelleri yüksek olan bazı AVM'ler, yüksek doluluk oranları beklenmeden operasyona başladı. 2021'in ilk dokuz aylık dönemi sonunda Türkiye'de 5 AVM hizmete girdi. Yıl sonuna kadar planlanan açılışların gerçekleşmesiyle 2021 yılında toplam 11 AVM stoka eklenecek.

- 2021 yılında açılan yeni AVM'lerin büyüklükleri 7 - 80 bin m<sup>2</sup> arasında değişti.
- İstanbul'da iki AVM açılırken, ağırlıklı Anadolu şehirlerinde açılışlar gerçekleşti.
- Rize'de Şimal AVM'nin açılmasıyla Türkiye'de AVM bulunmayan il sayısı 14 oldu.

AVM	İl	TKA m <sup>2</sup>
İstinyePark İzmir	İzmir	79.000
Galataport	İstanbul	52.000
Cadde 54 - Serdivan	Sakarya	42.000
Petrol City	Batman	36.500
Şimal AVM	Rize	32.000
Vega Cadde	Ankara	30.000

AVM	İl	TKA m <sup>2</sup>
Elysium Park	Elazığ	30.000
Parkur Bursa	Bursa	20.000
Kastamall AVM	Kastamonu	15.500
Zeruj Mall Anatolia	İstanbul	12.000
Safirmall	Mardin	7.500

AVM Açılışları 2021

Kaynak: İGD

## AVM Kira

AVM yönetimleri, 2020 yılında olduğu gibi, 2021 yılında da pandemiye bağlı olarak getirilen kısıtlamalar kapsamında kira konusunda destek gösterdi. Çoğu yönetim kira indirimine giderken, kapalı olan dönemde kira alınmadı. Kira sözleşmelerinde bir değişiklik yapılmıyorsa bile, gündemin hızlı değişimlerine bağlı olarak çok kısa dönemli protokollerle pazarda ciro bazlı kira ödeme yönteminin yaygın hale geldiği gözlemlendi.

2018 yılında yayınlanan ve hala yürürlükte olan Tebliğ'e göre Türkiye'deki AVM'lerdeki kira sözleşmelerinde döviz kuruyla işlem yapılmıyor. Önceden yapılan sözleşmelerde düşük döviz kuruyla kira rakamlarının sabitlendiği gözlemlendi. Ayrıca güncel koşullar yüzünden yapılan kısa süreli protokollerin, kira anlaşmaları yerine yürürlükte olduğu görüldü. Piyasada sabit kira yerine ciro bazlı kira ödemeleri piyasada yaygınlaştı. Bununla birlikte, prime (birincil) merkezlerdeki sözleşmelerindeki ortalama kira rakamları;

- Anchor, market, sinema gibi büyük alanlar: 100 ₺/m<sup>2</sup> altı
- Orta büyüklükteki giyim markaları: 150-300 ₺/m<sup>2</sup>
- Optik, saat, mücevherat, aksesuar gibi küçük alanlı mağazalar: 500-800 ₺/m<sup>2</sup>
- Yeme-içme alanları (food-court): 600-1.100 ₺/m<sup>2</sup>

şeklinde özetlenebilir.

Mevcut kira verileriyle Türkiye'deki prime (birincil) merkezler için kapitalizasyon oranının (cap.rate: elde edilen net kira gelirinin mülkün değerine oranının) %7,5 - 7,7 bandında olduğunda bahsetmek mümkündür. Öte yandan pandeminin de etkisiyle düşen kira gelirleri kapitalizasyon oranına yansımakla birlikte, piyasada rakamları doğrulayacak yeterince kadar satın alma işlemi olmaması sebebiyle, net verinin elde edilmesi zordur.

## AVM Yoğunluğu

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

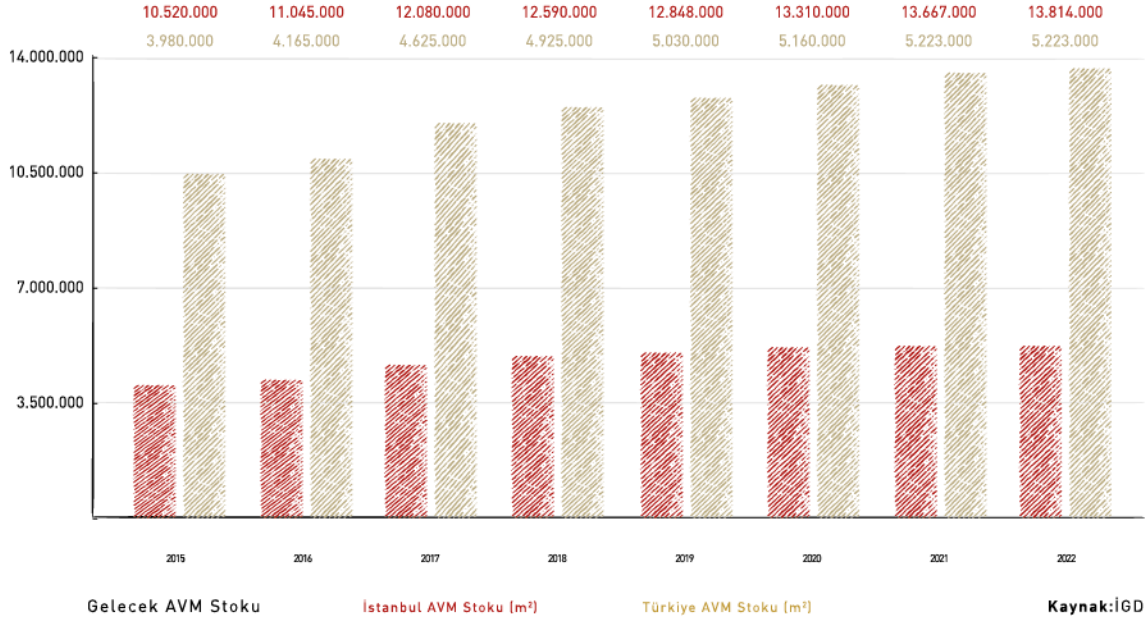
- Türkiye ortalaması son beş yılda 149 m<sup>2</sup>'den 163 m<sup>2</sup>'ye yükseldi.
- 2017'den 2021'e kadar geçen süredeki açılışlar sebebiyle 307 m<sup>2</sup> olan İstanbul'daki yoğunluk 2021 yılında 338 m<sup>2</sup> oldu.
- Almanya, Hollanda, Fransa gibi doymuş pazarların yanı sıra Avrupa'da Polonya, Çekya, Romanya gibi doymamış pazarlar bulunuyor. Bu pazarlardaki AVM yoğunluğu ortalamasının 300 m<sup>2</sup> olduğu düşünüldüğünde İstanbul ve Ankara'daki yoğunluğun doygunluk seviyesine ulaştığı gözlemlendi.

## Gelecek Stok

AVM geliştiricileri açısından gayrimenkuldeki on yıllık döngülere ek olarak ülkedeki ekonomik dalgalanmanın da etkisiyle yeni proje geliştirme konusunda motivasyon son dönemde geriledi. Geliştiricilerin çoğu mevcut AVM'lerin verimli kullanımı üzerinde çalışırken, son iki yılda pandemi koşullarına bağlı olarak değişen müşteri talebine cevap verme konusu ana gündemlerden biri haline geldi.

Büyükşehirlerdeki doygunluk sebebiyle Anadolu şehirlerindeki yatırımlara yönelik geliştiriciler talepteki belirsizliğin de eklenmesiyle projelerinde revizyonu gündemlerine aldılar. Ancak yapılacak revizyonların yatırım maliyetlerinin yüksekliği de üzerinde çalışılması gereken bir başlık haline geldi. Ayrıca pazardaki dalgalanmalar sebebiyle açıklanan yeni merkezlerin açılış tarihinde ertelemeler olduğu tespit edildi. Önümüzdeki dönemde ekonomik durumuna bağlı olarak yeni kiralama alanlarının zorluğu düşünüldüğünde pazarda büyümenin sınırlı olması bekleniyor.

Açıklanan programlara göre, AVM stokunun 2022 yılı sonunda yaklaşık 143 bin m<sup>2</sup> büyümesi planlanıyor. Söz konusu kiralalanabilir alandaki artışla birlikte Türkiye'deki TKA 13,8 milyon m<sup>2</sup> olması hedefleniyor. Aynı dönemde İstanbul'da yeni açılış planı olmaması sebebiyle AVM stoku 5,2 milyon m<sup>2</sup> olarak 2021 yılı seviyesinde sabit kalacaktır.



Gelecek stokla ilgili planlanan AVM açılışları incelendiğinde;

- Yeni AVM'ler ağırlıklı olarak karma kullanımlı projeler içinde yer alıyor.
- Anadolu şehirleri dışında farklı ilçe merkezlerinde yeni açılışların olması beklenirken, AVM'lerdeki kiralanabilir alanlar 17 - 30 bin m<sup>2</sup> arasında değişiyor.

AVM	İl	TKA m <sup>2</sup>
Enntepe	Konya	30.000
Otokent Ankara	Ankara	26.000
Patnos Life	Ağrı	25.000
Malkara AVM	Edirne	25.000

AVM	İl	TKA m <sup>2</sup>
GaziPark AVM	Antalya	17.000
Manisa Prime	Manisa	14.000
Manisa Meydan	Manisa	6.000

Planlanan AVM Açılışları (2022)

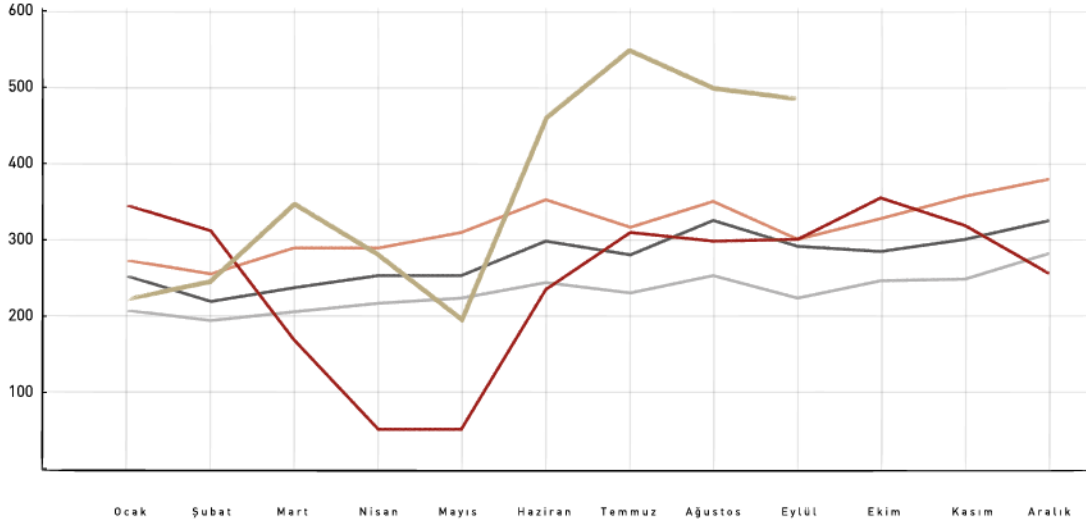
Kaynak: İGD

## AVM Talep

### AVM Endeksi ve Verimlilik

Metrekare Verimlilik Endeksi <sup>1</sup> 'ne göre 2017 yılından itibaren Türkiye genelinde artan bir yükseliş oldu. Mevsimsel olarak inişli-çıkışların yaşandığı endeks, COVID-19'a bağlı olarak oluşan pandemi koşullarından ciddi şekilde etkilendi. Mart 2020 itibariyle dramatik bir düşüşe sahne olan endeks, 2020 yılının ikinci yarısında toparlanma eğilimine girdi. Ancak 2020 yılının son aylarında alınan tedbirler yüzünden yeniden geriledi.

Pandemi koruma tedbirlerinin devam ettiği 2021 yılında endekste kısıtlama ve normalleşme zamanlarına bağlı olarak ani dalgalanmalar gözlemlendi. Yeniden açılmaların başlamasıyla Haziran 2021'de yeniden yükselme eğilimine girdi. AVM'lerdeki normalleşmeye birlikte Temmuz ayında endeks 547 ile zirveyi gördü. Bu zirve değerinden sonra gerilemeye başlayan endeks Eylül 2021'de, bir önceki aya göre %3 düşüşle, 482 olarak kaydedildi.



Metrekare Verimlilik Endeksi (2017-2021)

2017 2018 2019 2020 2021

Kaynak: AYD, Akademetre

<sup>1</sup> Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma Şirketi tarafından 2010 yılından bu yana ortaklaşa hazırlanıyor.



## YATIRIMCIYA İPUÇLARI

“Arsa sahibi ve yatırım fikri olan mal sahipleri/ yatırımcıların söz konusu mülke yönelik olarak uzmanlara “en iyi ve en verimli kullanım analizi (highest and best use analysis)” yaptırması gereklidir.

Daha önce AVM projesi geliştirmiş, geliştirmenin bir parçası olmuş, deneyim sahibi profesyonellerle projenin en başında iletişime geçilmesi doğru olacaktır. Fikirden mimari projenin ortaya çıkmasına kadar her etapta söz konusu uzmanların üzerinde çalışması önemlidir.

AVM yatırımı yapılacak arsanın ticari imarı olması yetmez; hedeflenen kitleye erişimi olan, uygun mimari konseptiyle yeni nesil AVM olma potansiyeli beklenir.

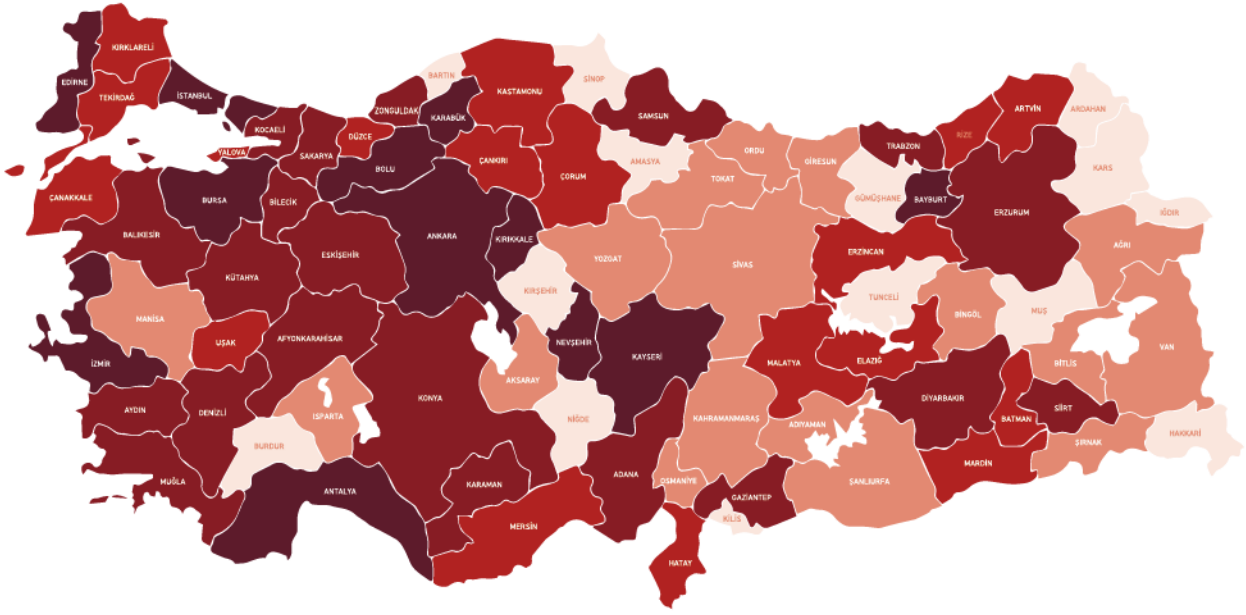
Doğru lokasyonda, hedef kitlenin ihtiyaçlarına cevap veren, müşterilere deneyim imkanı sunan ve sosyalleşme alanları sağlayan AVM'lerin bu durağan dönemde yüksek performans göstermesi öngörülmektedir

“AVM'lerdeki kira ödemelerinde genellikle;

- Prime (birincil) AVM'lerdeki birim kira rakamları ( $t/m^2$ ), ikincil merkezlerdekine oranla daha yüksektir.
- Yüksek ziyaretçi çeken ve büyük alanlı markalara ait mağazalardaki birim kira değerleri diğer ölçekteki mağazalara göre daha düşüktür.
- AVM'lerde anchor (ana kiracı) olarak bilinen markalarla süpermarket, yapı market, sinema ve spor salonu için ödenen birim kira rakamları, diğer mağaza birim kiralarna göre daha düşüktür.

“Mevcut AVM sayısı ve bu AVM'lerin toplam stokunun yanı sıra ildeki AVM yoğunluğu da yeni yatırımlar için geliştiricilerin göz önünde bulundurduğu kriterlerin başında gelmektedir. Bir ildeki AVM ihtiyacı il bazında yapılacak mevcut yoğunluk ve alışveriş ihtiyacı analizleri çerçevesinde belirlenmektedir. '1.000 kişilik nüfus başına düşen kiralanabilir AVM alanı' olarak tanımlanan AVM yoğunluğu, nüfus artışı ve yapılan AVM yatırımlarına paralel olarak değişmektedir.

Bu bölümün hazırlanmasında sağladığı katkılardan ötürü Avena Gayrimenkul kurucusu Mehmet Ali Ersoy'a teşekkür ederiz.



## Türkiye AVM Haritası

İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı	İl	1.000 Kişi TKA	AVM Sayısı	İl	1.000 Kişi TKA
● İstanbul	338	132	● Sakarya	159	6	● Isparta	59
● Ankara	286	41	● Muğla	157	11	● Kahramanmaraş	55
● Bolu	242	3	● Kocaeli	153	11	● Sivas	55
● Kayseri	236	7	● Samsun	148	7	● Aksaray	52
● Karabük	198	3	● Erzurum	147	3	● Adıyaman	47
● Kırıkkale	191	3	● Aydın	144	9	● Tokat	47
● Antalya	186	19	● Eskişehir	140	4	● Ordu	45
● İzmir	185	27	● Bilecik	136	1	● Şanlıurfa	43
● Bayburt	183	1	● Adana	134	5	● Manisa	40
● Edirne	180	4	● Denizli	122	5	● Yozgat	38
● Nevşehir	172	2	● Siirt	119	3	● Osmaniye	36
● Bursa	171	16	● Gaziantep	117	6	● Giresun	31
			● Trabzon	115	3	● Bitlis	28
			● Afyon	115	3	● Bingöl	27
			● Diyarbakır	110	6	● Van	23
			● Kütahya	108	3	● Şırnak	20
			● Karaman	107	2	● Ağrı	19
			● Zonguldak	103	4		
			● Balıkesir	101	7	● Amasya	0
			● Konya	100	8	● Ardahan	0
						● Bartın	0
			● Mersin	99	7	● Burdur	0
			● Çanakkale	98	4	● Gümüşhane	0
			● Elazığ	97	3	● Hakkari	0
			● Tekirdağ	96	7	● Iğdır	0
			● Yalova	95	2	● Kars	0
			● Çorum	94	1	● Kırşehir	0
			● Rize	93	1	● Kilis	0
			● Artvin	91	2	● Muş	0
			● Batman	91	2	● Niğde	0
			● Mardin	90	3	● Sinop	0
			● Hatay	86	4	● Tunceli	0
			● Uşak	84	3		
			● Malatya	80	2		
			● Çankırı	75	1		
			● Kırklareli	74	3		
			● Kastamonu	68	2		
			● Erzincan	64	1		
			● Düzce	62	2		
TOPLAM	163	443					

## Genel Bakış

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.

Ofis, AVM, otel gibi Akaryakıt İstasyonu da gelir getiren ticari gayrimenkuller arasında yer alır ve değer tespitinde 'gelir yaklaşımı' kullanılması gerekir. Türkiye'deki akaryakıt istasyonlarının değerlendirme çalışmaları genellikle teminat değerlemesine konu olur. Teminat değerlemesi kapsamında, işletmenin ticari bir faaliyetle ilişkili olması, temerrüte 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 alıcıların ödeyeceği ve satıcıların bir baskı altında olmadan satabileceği fiyat ortaya çıkar.

## Mevcut Arz

2020 yılı sonunda Avrupa'da 250 milyon araba ve 35 milyonun üzerinde kamyonu servis sağlayan yaklaşık 137 bin akaryakıt istasyonu<sup>1</sup> bulunurken, Türkiye'de bu sayı 13 bin seviyesindeydi. Türkiye'de akaryakıt satış hacimlerine göre Petrol Ofisi, Opet, Shell&Turcas, BP Petrolleri ve Total şirketlerinin pazar paylarının toplamı %68 oldu.

İGD<sup>2</sup> araştırma birimi şirket bünyesinde yıllardır yapılan değerlendirme raporlarından edindiği bilgi birikimiyle, emlak web sitelerindeki satılık ilanlarını analiz ederek "Akaryakıt İstasyonu Fiyat Araştırması"<sup>3</sup> nı hazırladı.

Çalışmaya konu ilanlar üzerinden elde edilen veride, istenen satış fiyatlarına (asking price) göre akaryakıt istasyonları değerleri<sup>4</sup>,

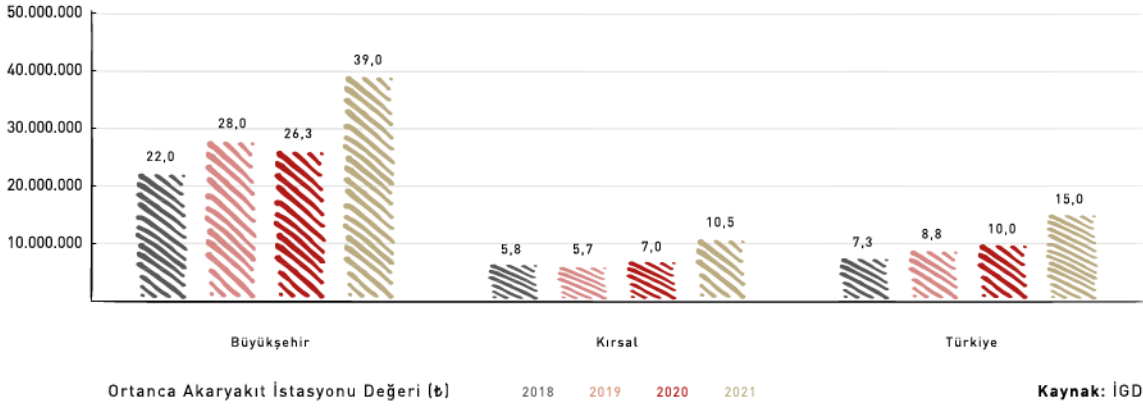
<sup>1</sup> Fuels Europe İstatistik Raporu 2021

<sup>2</sup> İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ

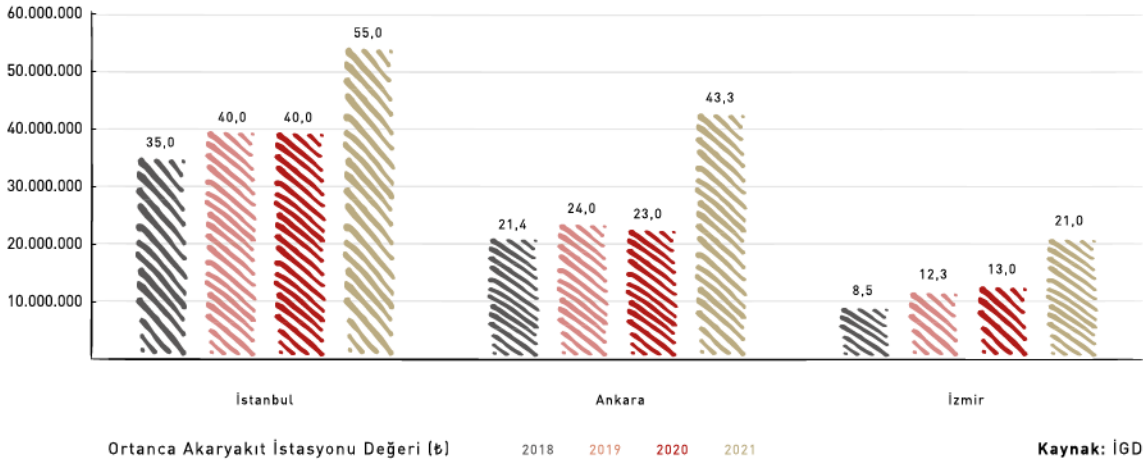
<sup>3</sup> 2018 yılından beri hazırlanan çalışmalar için o döneme ait satılık akaryakıt istasyonları verileri toplandı. Bu veriler içinde gerçekçi olmayan rakamlar ve uç değerler, devreden ilanlar, bir ilanda birden çok istasyonu kapsayanlar ile müşteriye hitap eden ilanlar ile yinelenenler ayrıştırıldı. Geriye kalan sağlıklı ve istatistiğe uygun olan ilan verileri kullanılarak analizler yapıldı.

<sup>4</sup> Ortanca (medyan) değer

2021 yılında istenen akaryakıt istasyonu fiyatı, büyükşehirlerde 39milyon ₺, kırsalda 10milyon ₺ ve Türkiye genelinde 15milyon ₺ seviyesindeydi. Bir önceki yıla göre 2021 yılında akaryakıt istasyonlarının fiyatı yaklaşık %50 arttı.



2021 yılında İstanbul'da akaryakıt istasyonları için istenen fiyat 55milyon ₺, Ankara için 43milyon ₺ ve İzmir için 21milyon ₺ olarak gözlemlendi. Bir önceki yıla göre Ankara'da akaryakıt istasyonlarında istenen fiyat %88 artış gösterdi.

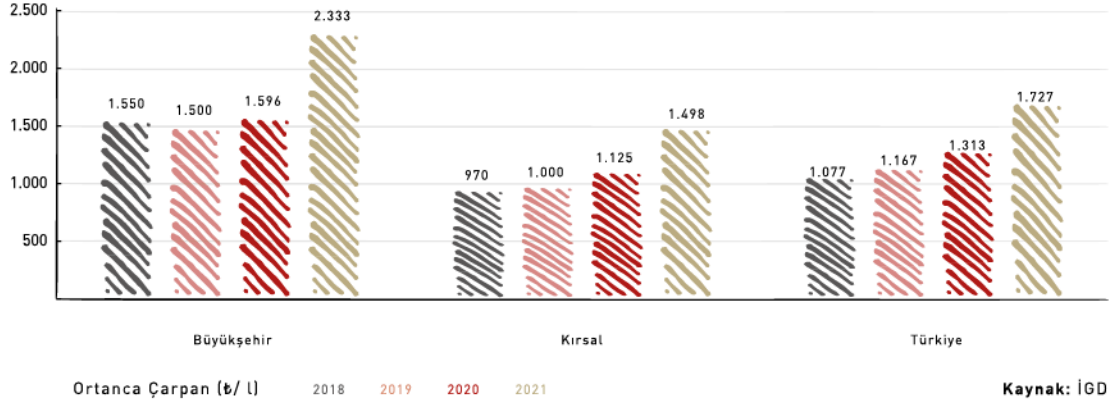


Büyükşehir kırılımında, İstanbul'daki satışın 20 bin litre olarak en yüksek seviyede iken, Ankara'daki performansın büyükşehir ve İzmir'deki performansın Türkiye düzeyinde olduğu görüldü.

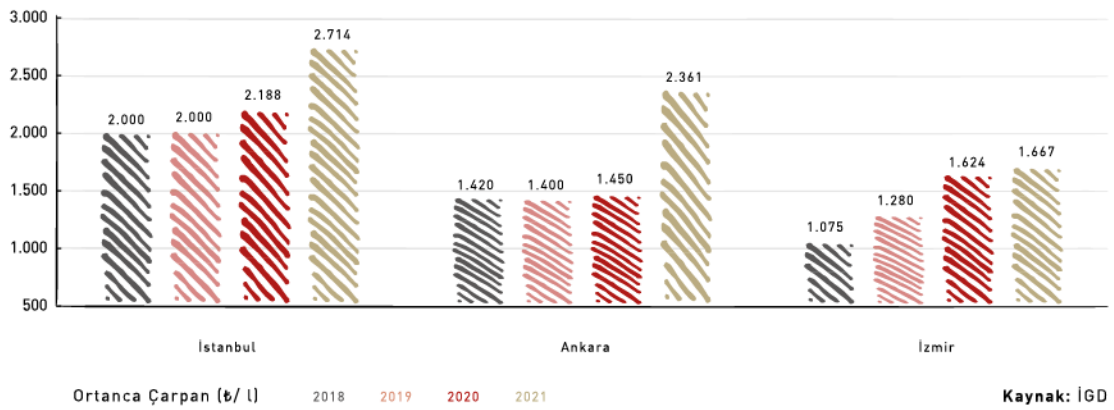


## Litre Başı Çarpan

Gelir yöntemi kullanılan akaryakıt istasyonu değerlemelerinde, işletmeden son üç yıla ilişkin satışlar temin edilir. Otomasyon verilerine göre kanopi<sup>5</sup> 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 istasyonu için yaklaşık tahmini bir değer elde edilir ve bu değer bir tür sağlama verisidir.



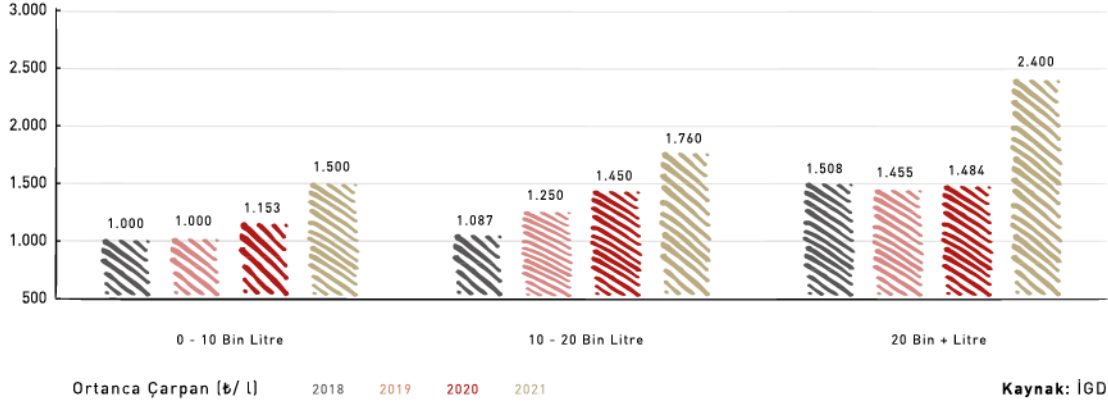
İGD'nin "Akaryakıt İstasyonu Fiyat Araştırması"nda yapılan analizler üzerinden ortanca litre başı çarpanı verileri de hesaplandı. Bu veriler; büyükşehir, kırsal, Türkiye, İstanbul, Ankara, İzmir gibi lokasyon bazlı ve istasyonların günlük satış hacmine bağlı olarak derlendi.



<sup>5</sup> Akaryakıt istasyonlarında pompa adalarının üzerini kapatan gölgelik alan.

2020 yılına göre en hızlı büyüme büyükşehirlerde kaydedildi. 2021 yılında büyükşehirlerde çarpan 2.333 ₺/l, kırsalda 1.498 ₺/l ve Türkiye genelinde 1.727₺/l oldu.

Ankara'da 2021'de litre başı çarpan 2.361 ₺/l, İstanbul'da 2.714 ₺/l ve İzmir'de 1.667₺/l düzeyindeydi.



Akaryakıt istasyonlarının satış hacmine göre 20 bin litrenin üzerinde satış yapan istasyonlardaki litre başı çarpanın en yüksek seviyede olduğu görüldü. 2021 yılında söz konusu istasyonlardaki çarpan 2.400 ₺/l iken bir önceki yıla göre artış %62 oldu.

## YATIRIMCIYA İPUÇLARI

“ Alım-satım, kredilendirme, teminat, vergilendirme, yatırım kararı gibi farklı sebeplerle zaman zaman bir gayrimenkulün değerine ilişkin çalışmalar yapılır. Gayrimenkulün niteliğine göre değer tespiti için kullanılan yöntemler de farklılık gösterir. Emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşımı yöntemlerinden sadece biri kullanıldığı gibi birden fazla yöntem kullanılarak değer tespiti de yapılır. Konut dışı ve ticari gayrimenkullerin değerlendirme sürecinde gelir üretenler için değer tespiti; diğer yöntemlerin yanı sıra, gelir yaklaşımıyla da yapılır. ”

“ 2021 yılında akaryakıt istasyonlarının günlük satış performansları; büyükşehirde 18 bin litre, kırsalda 8 bin litre ve Türkiye ortalamasında 10 bin litre olduğu tespit edildi. ”

## İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

### İletişim

#### 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