



BRIDGE

Mayıs, 2020
Sayı:2

made by
 **DENGE**
DEĞERLEME
Real Estate Valuation & Consulting Inc.



Baki BUDAKOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı

Dünya genelinde yayılmasıyla pandemi hüviyetini kazanan Covid-19 virüsü, tüm dünyada olduğu gibi, ülkemizde de doğal olarak önceliğin insan sağlığı ve hayatını korumak olduğu bir ortamda ekonomimizde yavaşlamaya neden olmuştur.

Yavaşlayan ekonomimizin pandeminin etkisinin azaldığı dönemden başlamak üzere hızla eski işler haline getirilebilmesi ve piyasalarda sağlıklı ürün, hizmet ve sermaye döngüsünün sağlanıyor olabilmesi kuşkusuz finansal kaynağı gerektirmektedir.

Bahse konu can suyu niteliğindeki finansal kaynağın temini amacıyla Devletimiz tarafından bu dönemde yürürlüğe konulan Kısa Çalışma Ödeneği, Ücretsiz İzin Uygulaması, İşe Devam Destek Kredisi, konut alımında kredi kullanım oranının yüzde 80'den yüzde 90'a çıkarılması vb. önlemlerle işin ve işyerlerinin devamlılığının sağlanması noktasında önemli adımlar atılmıştır.

Öte yandan Denge Değerleme olarak yılın ilk dört ayında yaklaşık 5 milyar dolar tutarındaki menkul ve gayrimenkulün piyasa değerlerinin tespiti suretiyle, ekonomimizin tutunması noktasında üzerimize düşen görevi yapmanın huzuru içerisinde olduğumuzu paylaşmak isterim.

Diğer taraftan farkında olmak gerekir ki içerisinde bulunduğumuz ekonomik daralma ekonomik bir krizin sonucu değil tüm dünyada pandemiye karşı devletlerin insan hayatını önceleyen önlemlerinin bir sonucudur. Bu nedenle de Covid-19 virüsüne yönelik aşı ve ilaç çalışmalarının olumlu sonuçlanması durumunda virüs ortadan kalkacağından ekonomi de hayat da kendi ritmine kavuşacaktır. Kaldı ki virüsün kendi yaşamını devam ettirmek için mutasyona uğradığı da bilim insanları tarafından açıklanmaktadır. Yine bireyler olarak bizler de gerek sosyal mesafe gerekse maske kullanımı alışkanlıkları ile hijyene dikkat etmek suretiyle idrak ettiğimiz farkındalıklarımızla günlük yaşamın idamesinde sorumluluklarımızı ifa etmekteyiz.

Bir başka anlatımla ekonomi de hayat da kaldığı yerden başlamak konusunda oldukça tedbirli, istekli ve kıpır kıpır... Yurtiçi, yurtdışı müşterilerimiz ve siz değerli okuyucularımızla etkileşimimizde köprü vazifesi göreceğini ümit ettiğimiz "Bridge" isimli e-bültenimizin ikinci sayısında;

Yurtiçi, yurtdışı konut satışlarının yoğun olduğu illerde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme uzmanlarımızca resmi belgeler ile yerinde yapılan tespitlere dayalı veriler esas alınmak suretiyle hesaplanan Türkiye konut piyasasında 2020 yılı ilk dört ayı ortalama geri dönüş sürelerini,

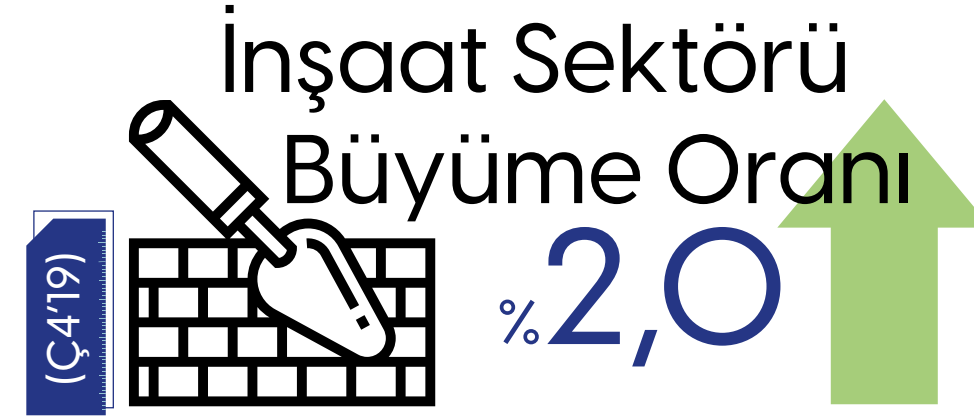
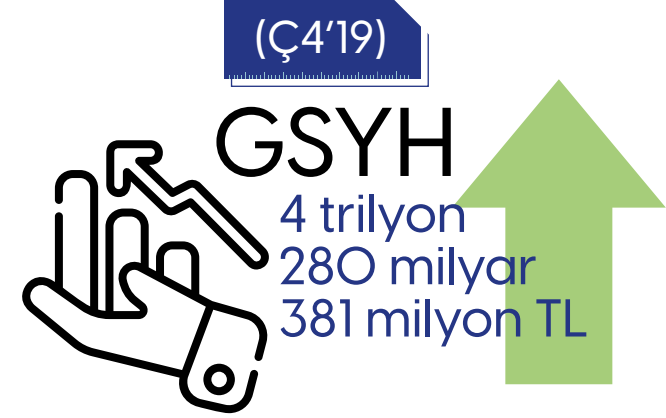
BİRTEP Genel Müdürü Sn. Kürşat Köz görüşleri ile gayrimenkul sektörünün geleceğini ve tüketici eğilimlerini.

Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Sn. Av. Ali Yüksel görüşleri ile Covid-19 mücbir sebep sürecinin gayrimenkul hukukuna etkisini,

İstanbul Üniversitesi Finans Anabilim Dalı Öğretim Üyesi Sn. Prof. Dr. Ali Hepşen görüşleri ile pandemi ortamı ve gayrimenkul finansman piyasasını,

Almanya'daki iş ortağımız IndustrialPort'un Yönetici Ortağı Sn. Peter Salostowitz 'in görüşleri ile Almanya'daki endüstriyel gayrimenkullerin genel durumunu değerlendirdik.

Bir sonraki sayımızda buluşana dek sağlıklı günler dileğiyle...



Kur

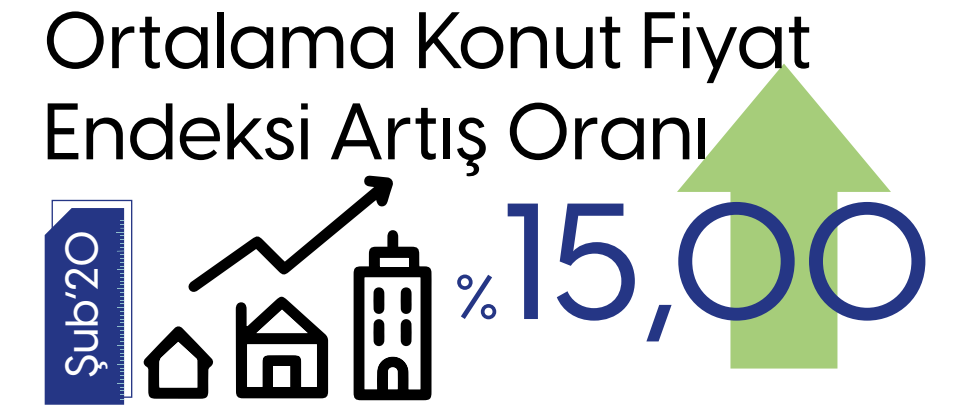
Mar'20

Dolar \$	%6,99
Avro €	%7,66

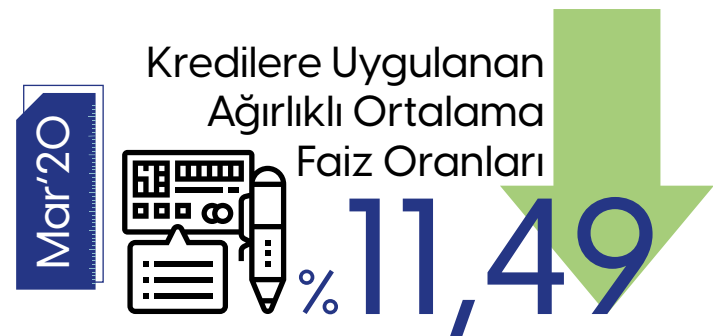
TÜFE / ÜFE

Mar'20

Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE)	%10,94
Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE)	%6,71



Konut



Turizm



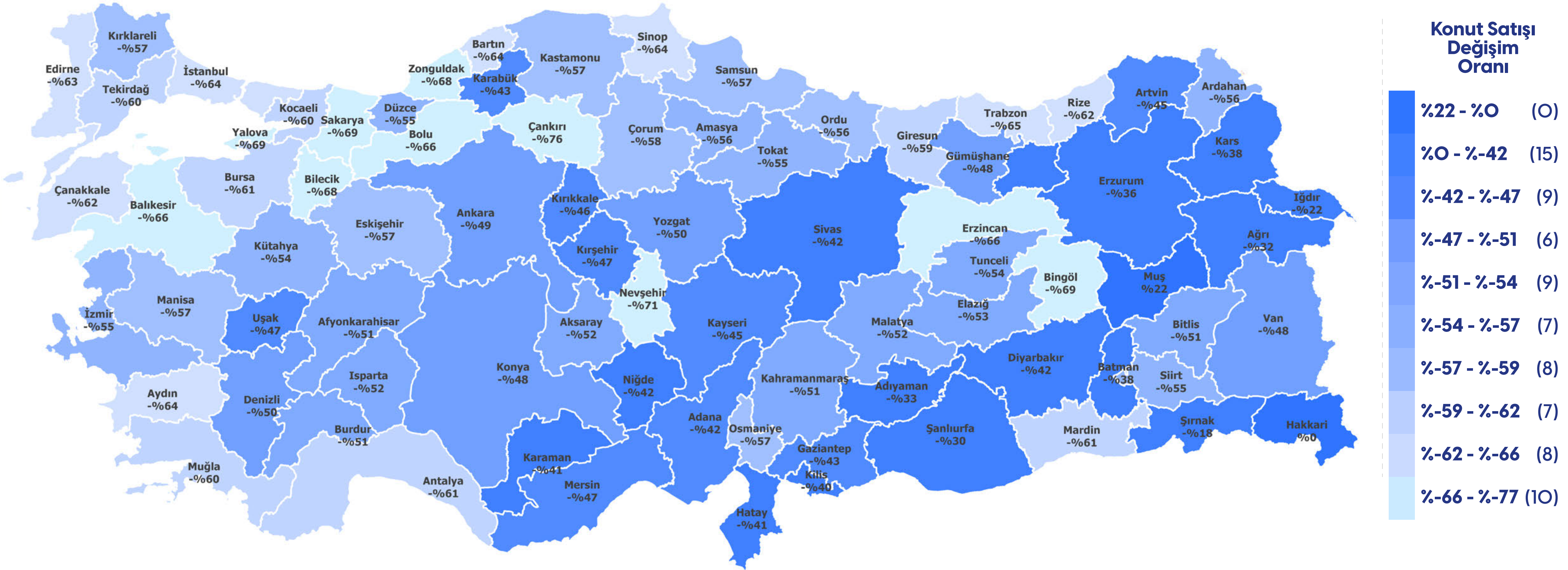
AVM



Kentsel Dönüşüm



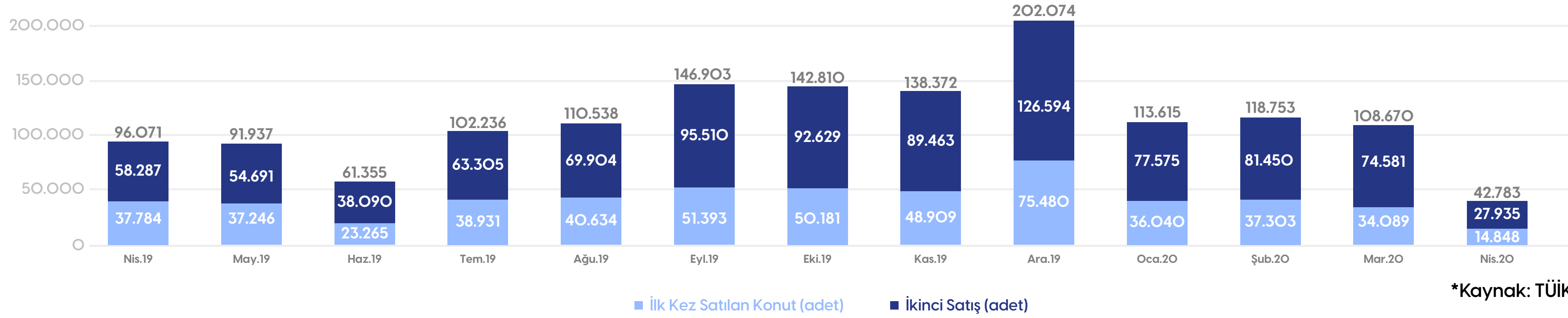
İLLERE GÖRE KONUT SATIŞINDAKİ DEĞİŞİM ORANLARI



Nisan ayı verilerine göre iki il harici tüm illerde satış değişim oranı negatif, ülke genel ortalaması % -55 olarak gerçekleşmiştir. Pandeminin olumsuz etkisi bariz gözlemlenmektedir.

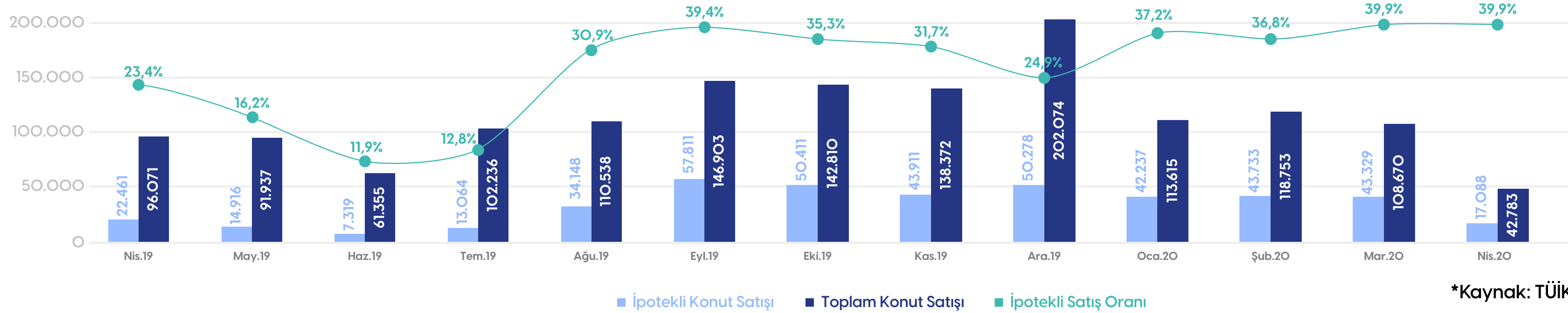
*2020 yılı Nisan ayı ile bir önceki yılın aynı ayına göre konut satışı değişim oranını gösterir.

TÜRKİYE GENELİ KONUT SATIŞ RAKAMLARI



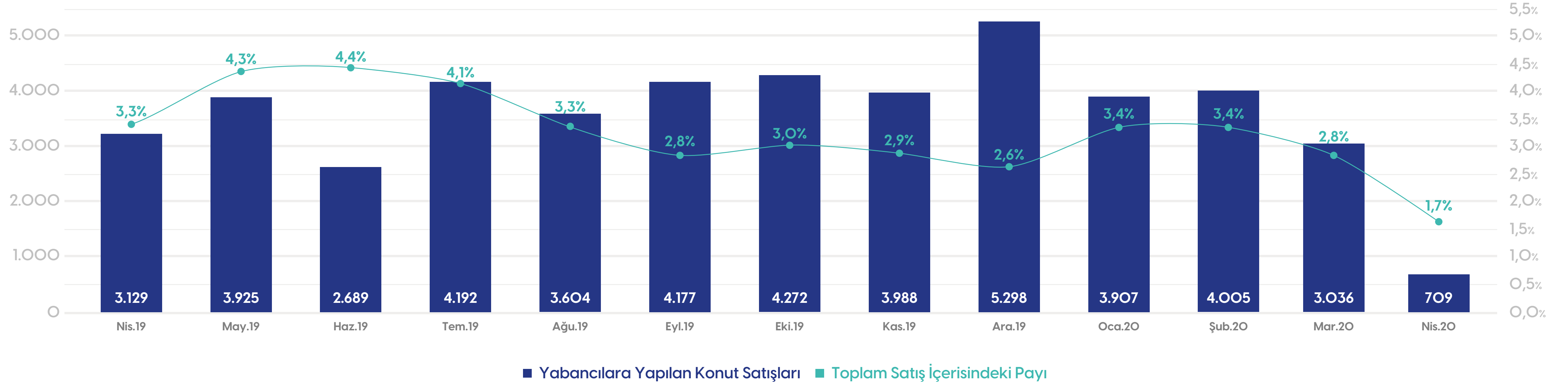
*Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61 azalış gösterdi.

*İkinci el konut satışları ise 2020 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52 azalış gösterdi.



*Türkiye genelinde; 2020 Nisan ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %24 azalış gösterdi.

*İpotekli konut satışının tüm satışla içerisindeki payı ise %40 olarak gerçekleşti.



*Türkiye genelinde; 2020 Nisan ayında yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79 azaldı.

*2020 Nisan ayında, Yabancıya yapılan konut satışlarının tüm satışlar içerisindeki payı ise %2 olarak gerçekleşti.

Yabancıya Satışta İlk 5 İl
İstanbul
Antalya
Ankara
İzmir
Yalova

Türkiye'den Konut Alan İlk 5 Ülke Vatandaşı
İran
Irak
Rusya Federasyonu
Afganistan
Çin

*Kaynak: TÜİK

*Lisanslı Gayrimenkul Değerleme uzmanlarımızın tüm Türkiye’de, her bir gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri, teknik kontrollerini gerçekleştirmek suretiyle, hazırlanmış olduğu yaklaşık on bin rapor esas alınarak yaptığımız kira bedeline göre 2020 yılı Türkiye konut pazarı geri dönüş sürelerine ilişkin güncel araştırmalarımız sonrasında Türkiye genelinde konutun geri dönüş süresinin ortalama 246 ay / 20,5 yıl olduğu görülmektedir.

SN	İLLER	GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (AY)	GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)
1	Gaziantep	218	18,2
2	Van	222	18,5
3	Tekirdağ	236	19,7
4	Sakarya	237	19,8
5	Konya	240	20,0
6	İstanbul Avrupa	241	20,1
7	Hatay	241	20,1
8	Mersin	242	20,2
9	Balıkesir	242	20,2
10	Bursa	242	20,2
11	Adana	243	20,3
12	Diyarbakır	243	20,3
13	Kayseri	246	20,5
14	İzmir	246	20,5
15	Antalya	247	20,6
16	Eskişehir	249	20,8
17	İstanbul Anadolu	255	21,3
18	Ankara	257	21,4
19	Samsun	267	22,3
20	Denizli	287	23,9
Ortalama:		246 Ay	20,5 Yıl



*Konut satışlarının yoğun olduğu ilk 20 ilimizde, güncel kira gelirlerine göre geri dönüş sürelerinin mukayesesi yapıldığında, 287 ay /23,9 yıl ile Denizli ilimizin en uzun süreye, 218 ay/18,2 yıl ile Gaziantep ilimizin en kısa süreye sahip olduğu görülmektedir.

*Konut geri dönüş süresi, konutun pazar değerinin, konutun aylık kira bedeline bölünerek hesaplanabilir. Bu süreçte alınan konutun fiyatının da artacağı düşünülerek, amortisman süresinin zamanla kısalmaya başlayacağı düşünülebilir.

*Uzun vadeli sözleşmelerden bağımsız olarak önümüzdeki on yıl ortalama yıllık kira artışının yaklaşık %12.50 olacağı öngörülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 salgını gündelik hayatımızı tamamen değiştirdi. Tüm ekonomik sistemlerin, iktisadi politikaların sorgulandığı, sektörel olarak da hikayelerin yeniden yazılmaya başlandığı böylesi tarihi bir süreçte gayrimenkul sektörünün geleceğine ve tüketici eğilimlerine dair bazı öngörülerimizi sizlerle paylaşıyoruz.

Dünyada hızla büyüyen dijital gayrimenkul girişimlerinin (Prop-Tech) Türkiye’de de yavaş yavaş uygulama alanı bulduğu bir ortamda gündeme düştü bu salgın. Gayrimenkullerin sunumu ve yerinde tanıtımı için alıcı ve satıcının bir araya geldiği, temel süreçlerin ilk etapta virüs şokunun yaşattığı endişe sebebiyle beklemeye alındığı böylesi bir dönemde, bu ve benzeri süreçlerini dijitalle taşımış olan şirketler, rekabette öne çıktı. Servis sunumunun internet üzerinden yeniden tanımlandığı bu yapıda; ister geliştirici veya müteahhit, ister aracı veya gayrimenkul ofisi olsun dijital dönüşüme yatırım yapmayan oluşumların rekabette öne çıkması zor görünmektedir.

Gayrimenkul tercihlerindeki kriterlerin de değişeceği bu konjonktürde lokasyonun önemini belirleyen kısıtlımlarda da ciddi farklılıklar öngörülüyor. Nüfus yoğun, kozmopolit, dünya şehri olmasıyla nam salmış ve “yakınlık” argümanıya eşdeğer şerefliendirilmiş merkez yerleşimlerin öncelik tercihi anlamında tahtının tehlikede olduğu söylenebilir. Sosyal mesafe, izolasyon, karantina vb. kavramların bilinçaltımızda yarattığı etkilerin davranışsal çıktılarını yaşamayı tercih ettiğimiz mekanların farklılıklarında daha net görebilir hale geleceğiz.

Gayrimenkul müşterilerinin eğilimleri açısından süreç değerlendirildiğinde, birçok farklı okuma yapılabilir. Kalabalık şehir merkezlerindeki apartman dairelerinden ziyade, müstakil ve bahçeli konutların tercih edilerek bu yönde artış olabileceği öngörülmektedir. Satın alma gücüne göre değişen bu müstakil konseptler; villa, bahçeli köy evi, yazlık, bağ evi, müstakil aile binası vb. gayrimenkul yelpazesinde çeşitlenebilir.

Bu süreçte yoğun olarak deneyimlenen home ofis çalışmalarının daha da artacağını söyleyebiliriz. Bu nedenle hibrit mekanların ve esnek çalışma ortamlarının popüleritesinde çok ciddi artış yaşanacağını rahatlıkla söyleyebiliriz. Konut tiplerinde bir odanın ofis çalışmasına uygun nitelikte projelendirilmesi, teknik altyapı olarak da ofis gereksinimlerine göre dizayn edilmesi gerekecektir.

Yaşamsal öncelikler sıralamasındaki değişimlerle beraber, hijyenin de konut mimarisinde önemli bir ağırlığı olacağı, bu yöndeki teknolojik girişimlerin de bu ağırlığı destekleyeceğini öngörüyoruz. Otomatik dezenfektasyon sağlayan banyo, mutfak ürünlerine, minimum temasla çalışabilen akıllı ev sistemlerine yönelişler olacaktır. Mimari konut planlarının geleneksel yapıdan uzaklaşarak daire girişine yakın, ofis-oda veya girişe yakın duş ve soyunma odası gibi mimari konsept değişiklikleri yapılabilecektir.

Evde kalma mecburiyetinin açık havada vakit geçirmenin kıymetini arttırdığı bu süreç; ev içindeki teras ve balkon gibi mahallerin vazgeçilmezliğini de ortaya koymuş oldu. Müstakil evlerle birlikte balkonlu evlere olan talebin her zamankinden daha fazla artmaya başlaması, gayrimenkul geliştiricilerinin de üretimlerini bu alanda yoğunlaştıracakları sonucunu doğuracaktır.

Gayrimenkul sektörüne getirdiği yenilikçi ve insan merkezli finansal çözümler ile sektörü büyütme iddiası ile kurulan Birtep olarak bizler, tüketicilerin tercihlerini doğru tanımlamak ve takip etmek gayretiyle salgının etkilerine dair güncel analizlerimizi sizlerle paylaştık. Önümüzdeki süreçte bu öngörülerin geçerliliğini salgının devamlılığı belirleyecek. Ancak tüm sektörler yaklaşımlarını insan merkezli bakış açısıyla belirlerse bu tip salgınlardan en az zararlı çıkabiliriz.



Kürşat KÖZ
BİRTEP Genel Müdürü



Covid-19 'un gayrimenkul ve inşaat sektörüne etkilerini 4 başlıkta ele almak gerekiyor.

1- Kentsel Dönüşüm Alanları Bakımından

6306 Sayılı yasanın 8. Yılı...Ancak, toplumdaki bilinç düzeyi, ilk 5 yıldaki gibi kente karşı "hunharca bir saldırı" niteliğini geride bırakmış ve kentin ne kadar da naif ve kırılğan olduğunu ve insanla kentin aslında iç içe ve bölünemez olduğu seviyesine gelmiş durumda. Covid-19'dan sonra da hem toprağı mülkiyetinde bulunduranlar, hem üzerine bina yapanlar hem de kullananlar, kötü işlenmiş yapılardan hızla kaçmaya başladılar.

Yapılan kentsel dönüşüm projelerinin ne kadarı acaba, fen ve sanat normlarına uygun, ne kadarı sağlıklı ve güvenli yaşam çevresine uygun? Herhalde çok azı... Gerek devlet destekli gerek kamu-özel ortaklığı projeler veya gerekse yap-sat şeklindeki kentsel dönüşüm projelerinde, m2 değil artık projelere, "sağlıklı ve güvenli yaşam" kavramları damgasını vuracak görünüyor.

2-Devam Eden İnşaat Projeleri

Bitmemiş ve müteahhidi zora girmiş, iflas etmiş projeler, mahallelerde enkaz görüntüsü vermiş, maliklerin mağdur edildiği projeler için hükümet talep ve baskılara uygun olarak, mahkemelerden sözleşmelerin feshi 5-7 yıl sürecek olması nedeniyle daha basit, bakanlığın yetkili olduğu bir fesih mekanizması getirdi 2019'da. Burada, bakanlık ve belediyenin, inşaatın bırakıldığı ya da yavaşlatıldığı tespiti üzerine, bakanlığın devreye girerek sözleşmeyi feshettiği bir idari sistem getirdi. Bu gecikmeye ek olarak Covid-19 etkisi altında geçen sürelerin de inşaat süresine ekleneceği Türk Borçlar Kanunu 136 ve 138. Maddelerinin uygulanacağı gözükmemektedir.

Diğer bir grup ise satışların zayıf olacağı ve maliyetlerin yükselmesi nedeniyle müteahhit ve geliştiricilerin özellikle yavaşlattığı ya da hiç başlanmayan projeler: Bu projeler için de bakanlık yolu ile fesih gündemde. Ancak, burada da Covid-19 mücbir sebep ya da zorlayıcı sebep savunması müteahhit tarafından TBK 136-138. Maddelerine göre ileri sürülecek, ek süreler alınacaktır.

3-Uyarılama Davası

Son 2 yıldır dövizini yüzde yüzün üzerinde bir artışı nedeniyle inşaat mal ve hizmet girdilerinin artması ve buna karşılık satışların kriz nedeniyle yapılamaması, UYARILAMA DAVASI 'nı akla getirmiş, bazı müteahhitlerin de bu yolda davalar açtığı görünmekteydi. Tam olarak başarılı olup olmayacağı tartışılan bu davalar için aslında Covid-19 mücbir sebep ya da zorlayıcı sebebi ilave bir hukuki destek getirdi.

4-İşyeri ve AVM Kiralarında Covid-19 Etkisi

İşyeri ve AVM kiralarında; restoran, kuaför gibi bazı işletme türlerinde idari çalışma yasaklarının olması, bazılarında ise alınan tedbirlerle fiilen çalışamaz duruma gelmesi, AVM'lerde yarıya yakını çalışma yasaklı olmuş dükkanların kapalı olması kalanının ise müşterilerin seyahat yasağı, dışarı çıkma yasağı gibi kısıtlamalarla fiilen kapalı hale gelmesi, kira bedellerinin ödenmemesinin Nisan-Haziran ayları arasında tahliye sebebi olmaktan çıkarılması, bu alanlarda TBK. 136,138 ve 331. Maddelerine göre kira sözleşmelerinin feshi veya uyarlanması konularını gündeme getirdi.



Av. Ali YÜKSEL

Gayrimenkul Hukuku
Enstitüsü Başkanı





Prof. Dr. Ali HEPŞEN
İstanbul Üniversitesi Finans
Anabilim Dalı Öğretim Üyesi



Genel olarak değerlendirildiğinde, arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası her zaman için ülke ekonomilerinin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam etmiştir. Özellikle son yıllarda Sermaye Piyasası Kurumu tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları, Kira Sertifikaları ve Gayrimenkul Yatırım Fonuna ilişkin olarak yayımlanan tebliğler ele alındığında, gayrimenkul piyasalarının finans piyasaları ile bütünleşmiş bir yapıyla karşımıza çıktığı söylenebilir.

Türkiye, özellikle 2001 finansal krizi oluşumunu takip eden bir kaç yılda uyguladığı reformlar ve mali disiplin sayesinde, dünyanın 18nci büyük ekonomisi olmuş durumda. Daha da önemlisi aynı dönemde global likidite bolluğunun ve ucuz finansman maliyetlerinin de etkisiyle ciddi miktarda dış kaynak sağlayan ve bunu özellikle de gayrimenkul piyasalarına yönlendiren bir ülke konumuna geldik. Ancak 2018 yılının üçüncü çeyrek dönemi sektör açısından finansmana erişim noktasında sorunlar ortaya çıkmaya başladı. 2019 yılının ikinci yarısında sektörün yukarı yönlü ivmelenmesi, 2020 yılı Mart ayındaki Covid-19 salgını ile şimdilik kesilmiş ve trendin tersine döndüğü görünüyor. Bu duruma aynı zamanda fırsat olarak da yaklaşmak mümkün.

Gayrimenkul yatırımları özellikleri gereği hem tamamlanma süresi uzun olan hem de yüksek sermaye ihtiyacı duyan yatırımlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Covid-19 salgın ortamının olumsuz etkilerine bağlı olarak sektördeki işletmelerin öncelikle uzun vadeli yatırım planlamasından ziyade, kısa vadede nakit ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik planlamalar yapmaları gerekecektir. Diğer taraftan da gayrimenkul piyasasındaki işletmelerin bugüne kadar alışlagelmiş finansman temin modellerinden (sat-yap, bankadan kredi temini, senetli satış vb.) de uzaklaşmaları ve sermaye piyasaları üzerinden uzun vadede nasıl fon temin edebilirleri düşünmeleri gerekecektir. Dolayısıyla yaşadığımız bu zorlu sürece gayrimenkul piyasasının finansal piyasalarla entegrasyonu için bir fırsat olarak yaklaşmak gerekir.

Önümüzdeki dönemde üretilen ya da üretilecek olan gayrimenkulden elde edilmesi beklenen nakit akışları dayanak gösterilerek menkul kıymetleştirme yolu ile finansman sağlanması (bir başka ifade ile likit olmayan varlığın likit hale getirilmesi), uzun vadeli geri dönüşe sahip olan ve yüksek yatırım bütçesi ihtiyacı duyan projelerin finansmanında önemli hale gelecektir. Dolayısıyla, gelecek dönemlerde sektör işletmelerinin daha yoğun olarak sermaye piyasasını kullandıkları gözlemlenecektir. Bu kapsamda, gerek yasal altyapılarının mevcudiyeti gerekse de var olan uygulamalar değerlendirildiğinde şirketlerin gayrimenkul yatırım ortaklıklarına dönüşerek halka arzı tercih etmeleri, fon katılma payı ihraç etmeleri ya da sertifika ihraçlarına bağlı olarak finansman sağlamaları önemli hale gelecektir.



Peter SALOSTOWITZ

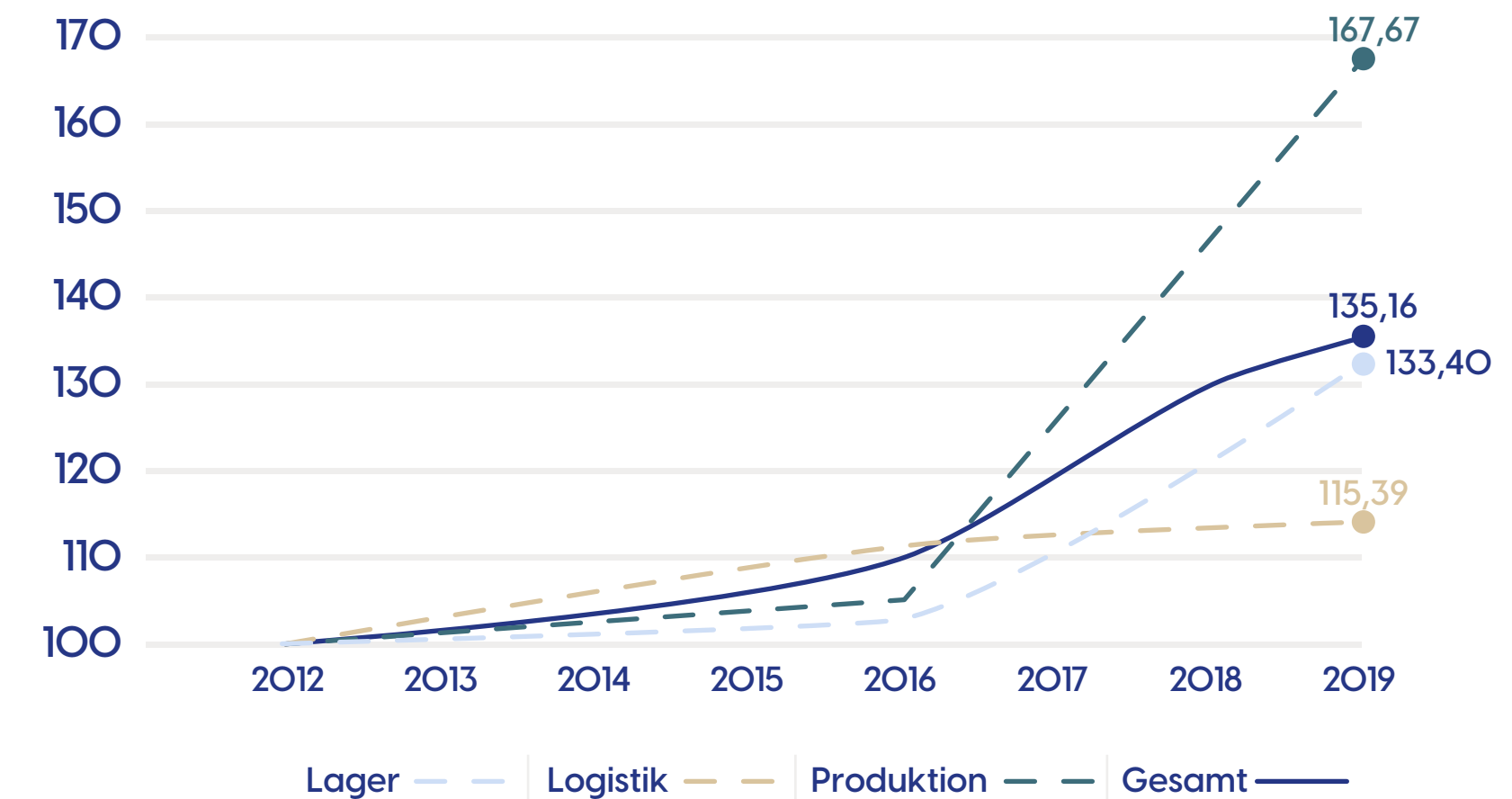
IndustrialPort Real Estate GmbH
& Co. KG Yönetici Ortak



Almanya da endüstriyel üretim, Mayıs 2018'deki zirve değerinden sonra sıkıntılı bir sürece girmiştir. Almanya'nın gayri safi milli hasılatı 2018 ve 2019 yılında sırasıyla %1,5 ve %0,60 arasında büyüme sağlamışken, endüstriyel üretim 2018'de sadece %0,90 arttı ve 2019'da %3,5 azaldı. (Ulusal İstatistik Ofisi, 2020) Bunun öncelikli sebebi; Alman ihracat-odaklı endüstri firmalarının da uluslararası satışını kötüleştiren, küresel ekonomideki durgunlaşma olmuştur. 2020 yılının başında tüm dünyaya hızla yayılan Corona Pandemisi, yoğun ve dinamik bir büyüme evresinin sonundaki bir ekonomiyle tanışmıştır. Yaklaşan bir krizin sonucu olarak, küreselleşmenin karşıtı olan pek çok ürkütücü eğilim hızlanabilir ve böylelikle uluslararası değer zincirlerinin bir kısmının yeniden millileşmesine neden olabilir. Bununla birlikte, kısa veya orta vadede, lojistik sektörü öncelikli olarak tedarik zincirinin başarısızlığı ve üretim sürecinin kaldığı yerden devam etmesiyle başa çıkacaktır. (Puls, 2020) Nitekim, endüstriyel üretimin seviyesi, endüstriyel mülk talebinin asıl etkenidir. (Lojistik, üretim özellikleri ve iş alanları) Halihazırdaki endüstriyel mülk kiracılarının ödeme isteği ve kapasitesi ayrıca ekonomik gelişime vurgu yapar. Hala olumlu olan veriler kısmen Korona sebebiyle çıkmazlar yüzündendir. Kiralamalar olmasına rağmen, bunlar sadece kısa sürelidir. Korona öncesi sürecin iyi satış rakamlarının; geri dönüşü olmayan noktalardan kaynaklandığı görülmeye devam ediliyor. Ancak görünen o ki; lojistik sınıfı ve endüstriyel gayrimenkul piyasası, diğer pek çok taşınmazın piyasasına göre bu kriz dönemini daha iyi atlattıyor. Yine de; daha yüksek istihdam açığı oranları muhtemelen kaçınılmaz olacaktır.

Kira pazarı: Endüstriyel taşınmazların kiralari 2019 yılında ortalama %3,10 oranında arttı. 2017 yılında %9,70 ve 2018 yılında %8,70 oranında fiyat artışından sonra, artış önemli ölçüde yavaşladı. Bunun en önemli sebebi yukarıda bahsedilen gelişmedir. Sonuç olarak, alanın kullanılabilirliği arttı. Kira dinamikleri 3 ana kullanım kategorisi olan depolama, üretim ve lojistik üzerinde farklılık gösterir. Lojistik alanına nazaran, depolama ve üretim alanlarındaki güçlü artışın en önemli sebeplerinden biri bu iki alanın ayrıca giderek daha yüksek kiralari elde edilebileceği lojistik alanı olarak da kullanılabilmesidir. Bu dönüşümün sonucu olarak, lojistik alanlarının kiralanmasındaki gelişme azalırken, depolama ve üretim alanlarının kiralari son yıllarda güçlü bir şekilde artmıştır.

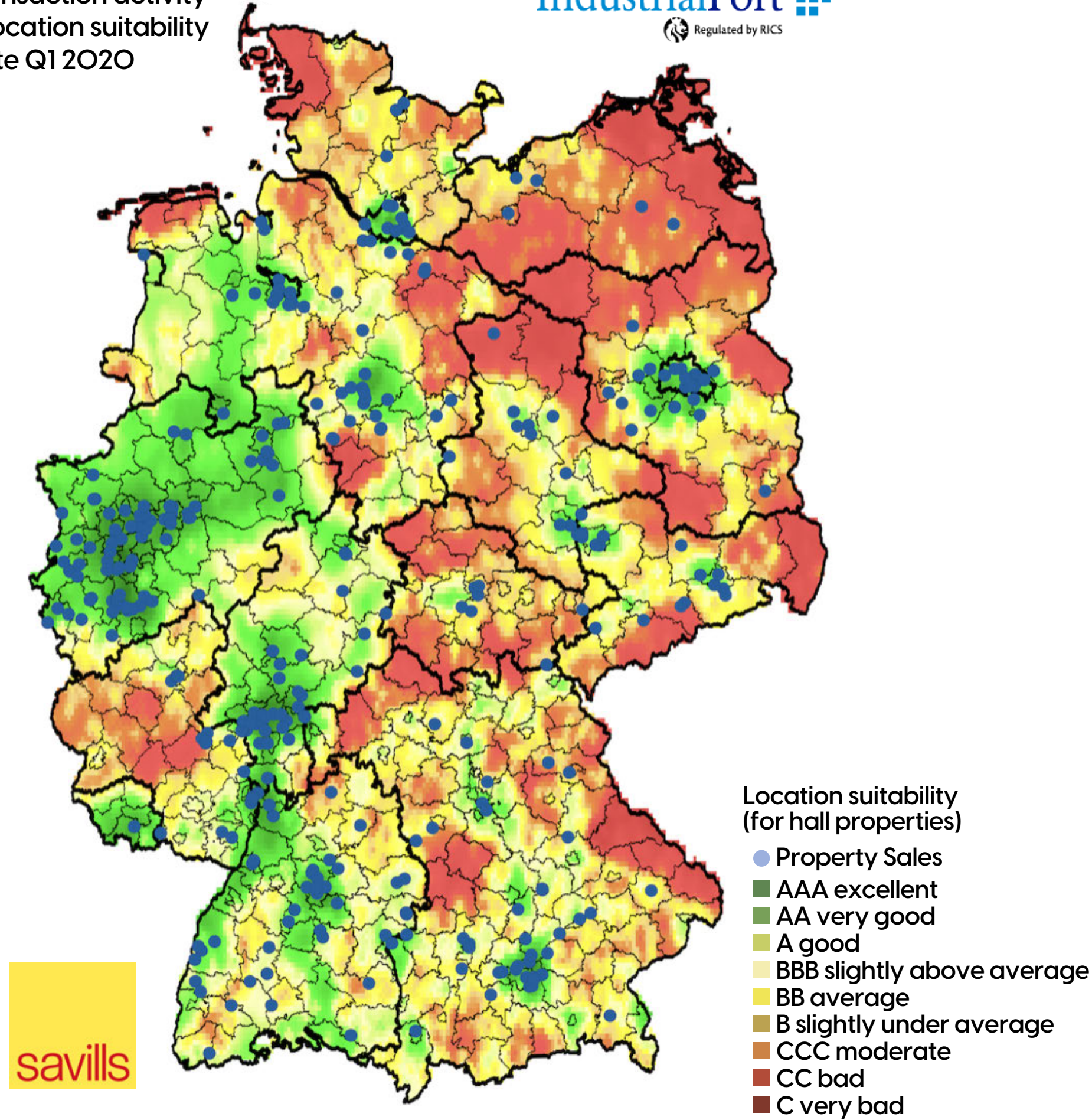
Endüstriyel Taşınmaz İndeksi 2012=100



*Kaynak: IndustrialPort, Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln)

IndustrialScore:
Transaction activity
& location suitability
Date Q1 2020

IndustrialPort
Regulated by RICS



Source: IndustrialPort, Savills

Beklenen durgunluğun sonucu olarak, kiralardaki düşüşlerin durağanlaşması oldukça mantıklı bir sonuç. Medikal ve sağlık sektörleri gibi yiyecek sektörünün de kısa vadeli lojistik sebeplerle artmış olması; bu ek talebin, endüstriyel veya gıda dışı perakende sektörlerindeki beklenen düşüşü telafi edip edemeyeceğinin sorgulanabilir olduğunu gösterir. Birçok kullanıcının ekonomik zorlukları nedeniyle oluşturulan teşvikler, kiraların düşmesini sağlayacaktır.

Yatırım Pazarı: Endüstriyel taşınmazlardaki yatırım pazarı 2020'nin ilk çeyreğinde dinamik bir şekilde gelişmiştir. İşlem hacmi 2019 yılının aynı dönemine göre %52 oranında daha yüksek olan 1.6 milyar EURO'ya ulaştı ve son on iki ayda işlem hacmi nerdeyse 7.5 milyar EURO oldu. Bunun yaklaşık %40'ı yedi büyük Alman kentine atfedilebilir.

Portföy işlemleri son on iki ayda işlem hacminin yaklaşık %43'ünü, 5 yıllık ortalamanın %50'sinin %7'sini oluşturdu. Eğilimler büyük hacimli satışlara yönelik. Sadece son dört çeyrekte, son beş yıldaki bu sınıfa ait altı işlemle kıyaslanınca, üç haneli milyon aralığında beş bireysel işlem gerçekleşti. Büyük hacimli bireysel satışların dilimsel büyümesi, kısmen online tedarikçilerin büyük lojistik özelliklerindeki gelişiminin artması sebebiyledir. Ek olarak, satış bedelleri özellikle son yıllardaki sert düşüşlerin sonucu olarak kiralardaki artış sebebiyle artmıştır.

Piyasadakilerin genel belirsizliği ve artan riskler önümüzdeki aylarda artacaktır. Yine de kriz oldukça genç. Nitekim; piyasadaki çoğunluğun risk olarak gördüğünü, azınlık bir fırsat olarak görebilir. Her durumda, Korona dirençli özellikler arayışı yakında başlayacaktır. Yatırımcılar ve kiracılar açısından, bu kategori altında olmayan yapılar için, yapı sahipleri muhtemelen fiyat konusunda taviz vermek zorunda kalacaklar.



DENGE
D E Ğ E R L E M E

Real Estate Valuation & Consulting Inc.

✉ info@dengedegerleme.com

📷 **f in** /dengedegerleme



Merkez: Cevizli Mh. Tugay Yolu Cd. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33-34-35-37 Maltepe - İstanbul

Şubeler: İstanbul Avrupa | İstanbul Anadolu | Ankara | Bursa | İzmir | Antalya | Adana | Gaziantep | Van | Samsun | Hollanda/Amsterdam

☎ +90 216 369 9669 | +90 216 225 7800

www.dengedegerleme.com