



Gayrimenkulde Gelişen Trendler[®]

İyileşme yolunda

Avrupa 2022 | Özet Rapor





İçindekiler

İyileşme yolunda

04

İş ortamı

06

Gayrimenkul sermaye piyasaları

14

Takip edilecek pazarlar

19

Gayrimenkul dünyanın dönüşümü

26

İstanbul

29

Araştırma hakkında

30

İyileşme yolunda



Avrupa’da ilgi çekici bir yatırım ortamı var, bu da tüm dünyadan sermayeyi Avrupa’ya çekiyor. Altta yatan ekonomik sebeplerden dolayı diğer fırsatlara nazaran daha mantıklı geliyor.”

Genel Müdür, küresel varlık yöneticisi



Avrupa ekonomileri pandeminin etkilerini üzerinden atmaya başlarken, gayrimenkul sektörü liderlerinin birçoğu hala COVID-19’un sektörlerinde yol açtığı veya hızlandırdığı köklü değişikliklere alışmaya çalışıyor. Buna rağmen, sektör liderlerinin güven seviyelerinde çok net bir artış olduğu görülüyor.

Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa araştırmasına göre, gayrimenkul sektörü liderleri, sektörün pandeminin en kötü dönemini başarıyla atlattığı ve gayrimenkul halen tercih edilen bir varlık türü olmaya devam ettiği için büyük bir rahatlık hissetmenin yanı sıra yakın vadede de iyimser düşünüyorlar.

Sektör liderleri, devlet ve merkez bankasının destek önlemlerinin ardından Avrupa’nın büyük bölümünde gerçekleşen ekonomik büyümenin gücüne güveniyor. Sonuç olarak, iş dünyasında güven ve kârlılık beklentileri, COVID öncesi seviyelere yeniden ulaştı. Sektör liderlerinin birçoğuna göre, gayrimenkul sektörünün 2022 yılı performansı, bir önceki yıla göre daha yüksek kâr beklentilerinin de etkisiyle nispeten iyi olacak.

Bu güven, kuvvetli yatırımcı talebinin devam etmesiyle de destekleniyor. Borç ve öz kaynağın bol olması beklenmekle birlikte, pandemide iyi performans göstermiş sektörlerle kayda değer derecede etkilenmiş olanlar arasında büyük farklar olduğu açık. Yine de pandemi dönemini atlarmaya ve ekonomiyi yeniden canlandırmaya dair yeterli deneyimi olmayan bir toplum ve gayrimenkul sektöründe değişkenlik ve belirsizlik yerini korumaya devam ediyor.

En büyük belirsizlik ise enflasyon ve tedarik zinciriyle ilgili. Bu da sektörün tam da gecikmiş geliştirme projelerine kaldığı yerden devam etmeyi veya yeni kullanıma uyarlama projelerine başlamayı istediği bir dönemde ağırlıklı olarak inşaat maliyetlerini ve teslim tarihlerini etkiliyor.

Sonuç olarak, tedarik zincirindeki aksaklıkların, artan enerji maliyetlerinin ve iş gücü yetersizliğinin gayrimenkul sektörüne olası etkisinin ve bu sorunların ne kadar sürebileceğinin anlaşılmasına çalışıldığı bu dönemde, yatırımcı duyarlılığında çok büyük dalgalanmalar olduğu görülüyor.

Buna rağmen, şehir sıralamalarında geçtiğimiz yıla göre fazla değişiklik olmaması şaşırtıcı değil. Genel yatırım ve geliştirme beklentileri konusunda Londra, ilk sıradaki yerini Berlin'den geri alıyor. Bu iki başkentin ve Almanya'daki diğer şehirlerin öne çıkması ve Paris'in 3. sırada yer alması, yatırımcıların sermayeyi yatırdıkları yerlere dikkat etmeye devam ettiğini gösteriyor.

Diğer bir deyişle, en azından kısa vadede likiditesi yüksek şehirlere odaklanılması anlaşılabilir bir durum. Ofis alanına talebin pandemi sonrası dönemde nasıl olacağı da henüz belli değil ve birçok şey buna bağlı. Buna rağmen araştırmaya katılanlar, pandemi boyunca iş yeri doluluk oranlarındaki dalgalanmaların olumsuz etkilerini daha az hisseden kıta Avrupası şehirlerinin orta vadeli görünümünün çok daha güven verici olduğunu belirtiyor.

Pandemi aynı zamanda mega trendlerden kâr sağlayan ve sürdürülebilir gelir elde eden karşı döngüsel sektörleri hedef alan yatırımcı trendini de güçlendirdi. Her ne kadar araştırmaya katılanlar konut sektörünün siyasi açıdan hala hassas olduğunu düşünse de, zorlayıcı arz- talep dinamiklerinden ve güçlü demografik faktörlerden fayda sağladığı görülen lojistik ve konut gibi bu sektörler avantaj elde etmeye devam ediyor.

Veri merkezleri, yaşam bilimleri ve yeni enerji altyapısı gibi alternatif ya da niş sektörler aynı özelliklerin birçoğunu sunuyor. Bu devam eden güçlü ilgiye rağmen, 2022 yılında en çok sermayeyi çeken sektörler bunlar olmayacak. Araştırmaya katılanların da belirttiği gibi bu sektörler birçok yatırımcının aradığı likidite seviyesini henüz sunamıyor. Ancak, bu sektörlerin üst sıralarda yer almaları, sektörün halihazırdaki ekonomik avantajları kullanırken, aynı zamanda uzun vadede ve kalıcı olarak daha operasyonel bir gayrimenkul anlayışına doğru ilerlediğinin de sinyallerini veriyor. Aynı zamanda varlık dağılımına karar verirken gayrimenkul yatırımında alt sektörlerin detaylarına inen, daha parçalı bir yaklaşım olduğunu gösteriyor.

Önümüzdeki üç ila beş yıla ilişkin anahtar kelime belirsizlik. Bunun nedeni yalnızca yapısal değişiklikler değil, aynı zamanda bu dönemde önümüzdeki 12 ila 18 aya kıyasla daha da öne çıkacak olan iş dünyası, gayrimenkul, sosyal ve politik sorunlarla ilgili endişeler.

Birkaç yıldır Gelişen Trendler Avrupa araştırmasında operasyonel varlıkların öneminin arttığı belirtilirken; aynı zamanda müşteri hizmetlerine, marka ve itibara, teknolojiye daha fazla önem verilmesi gerektiğinin; Çevresel, Sosyal ve (Kurumsal) Yönetişim (ESG) gündeminin ve iş yerinde çeşitliliğin giderek daha acil konular haline geldiğinin de altı çiziliyor.

Yukarıda belirtilen tüm konular, pandemi nedeniyle daha da önem kazandı ve gayrimenkul sektöründe "faaliyet lisansı" almanın ve gelecekte başarılı olmanın en önemli kriterleri haline geldi.

Sektörün değerlendirileceği bu kriterler arasındaki farkların giderek daha da belirsizleştiği çok açık. Önümüzdeki on yıl için ortaya çıkan güçlü temaya göre, tüm bu kriterler başarılı ve kaliteli gayrimenkulü ifade eden daha bütünsel bir kavrama yedirilecek.

Bu yılki araştırmalar ve görüşmelerde de görüldüğü üzere, sektördeki yapısal değişimin, sektörde sunulan ürün ve hizmetleri kökten değiştiren gücü, iş modellerinde ve işletme stratejilerinde bir dönüşüm dönemine de zemin hazırlıyor. Araştırmaya katılanların üçte ikisinden fazlası, organizasyonel dönüşümün önümüzdeki beş yılda en önemli öncelik haline geleceğini belirtiyor. Organizasyonel dönüşüm de, sektördeki zihniyetin, becerilerin ve yönetimin benzersiz şekilde değişmesini gerektirecek.



Kiracılarımızla ilerleyen dönemlerde daha farklı bir ilişkimiz olacağını düşünüyoruz. Bu nedenle, bazı kira sözleşmelerimizi daha esnek ve işletmeye daha uygun olarak yeniden düzenliyoruz.

Gayrimenkul müdürü, pan-Avrupa varlık yöneticisi

Bölüm 1

İş ortamı

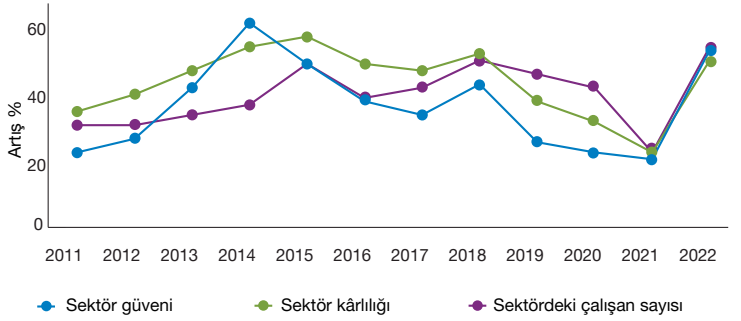
Avrupa'daki gayrimenkul profesyonellerinin yüksek kâr beklentileri sinyali vermesi ve 2022 yılına girerken güven seviyesinde ciddi bir artış olmasıyla, COVID-19 pandemisinin etkilerinin büyük ölçüde geride kaldığını düşünmek mantıklı olacaktır.



Gayrimenkul sektörünün sağlık krizi ile başa çıkmada üstün performans göstermesine ve zaman zaman da değişen ortamdan kâr sağlamasına rağmen, Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa araştırmasına göre pandemi, gayrimenkul sektörünün işleyişini derinden ve belki de kalıcı olarak değiştirdi.

Avrupa ekonomilerinin 2020 yılının belirsizliği ve kasvetinden kurtulmasıyla ve gayrimenkul sektörü liderlerinin beklenen finansal sonuçlardan daha iyi sonuçları raporlamasıyla, araştırma, yatırımcı duyarlılığında olumlu gelişmeler olduğunu açıkça yansıtıyor. Evden çalışma stratejilerinin başarılı olması, sektörde artan dijitalleşme ve uzun vadeli yatırım tezlerinin doğrulanması, büyük rahatlık hissedilmesine katkıda bulundu.

2011-2022 yılları arasında iş ortamı duyarlılığı



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

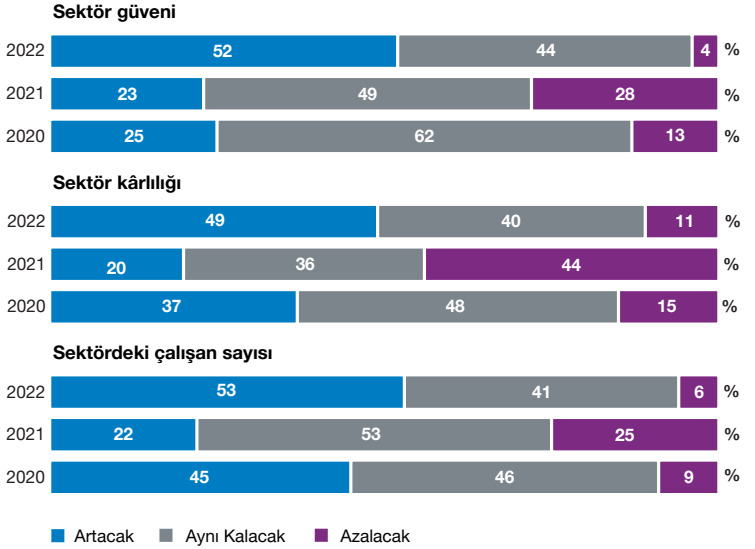
Ancak, COVID-19'un, geçen yılın araştırmasında da vurgulandığı gibi, trendleri hızlandırmadaki rolü kesinlik kazandı. Bunun yanı sıra inşaat maliyetleri, pandeminin tedarik zincirleri ve iş gücünün hareketliliği üzerindeki etkisi sebebiyle arttı ve bu artış, profesyonellerin sektörü bir adım ileriye taşımaya yönelik halihazırda gecikmiş olan geliştirme projelerini ve bunları yeni kullanımı uyarlamayı gündeme aldıkları döneme denk geldi. Pandeminin sonuna yaklaşırken ESG'nin önemi netleşti ve aciliyeti hız kazandı.

Güven geri kazanıldı

Bu yılın Gelişen Trendler Avrupa Araştırmasındaki olumlu genel görünüm, her kışın bir baharı olduğu hissini veriyor. Temmuz ve Eylül ayları arasında gerçekleştirilen araştırma, sokağa çıkma ve yolculuk yasaklarına rağmen 12 ayda ölçülebilir bir başarıya işaret ediyor. Çoğu katılımcıya göre, gelecekte sektörü güzel günler bekliyor.

Katılımcıların yalnızca yüzde 23'ünün sektöre güven duyduğu, kârlılık ve çalışan sayısının artacağını düşündüğü geçtiğimiz yılın kötümserlik ve belirsizlik havasına kıyasla bu yıl araştırmaya katılanların neredeyse yarısı, tüm üç kriterin de önümüzdeki yıl iyileşeceğini düşünüyor.

2022 yılı iş ortamı beklentileri



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022



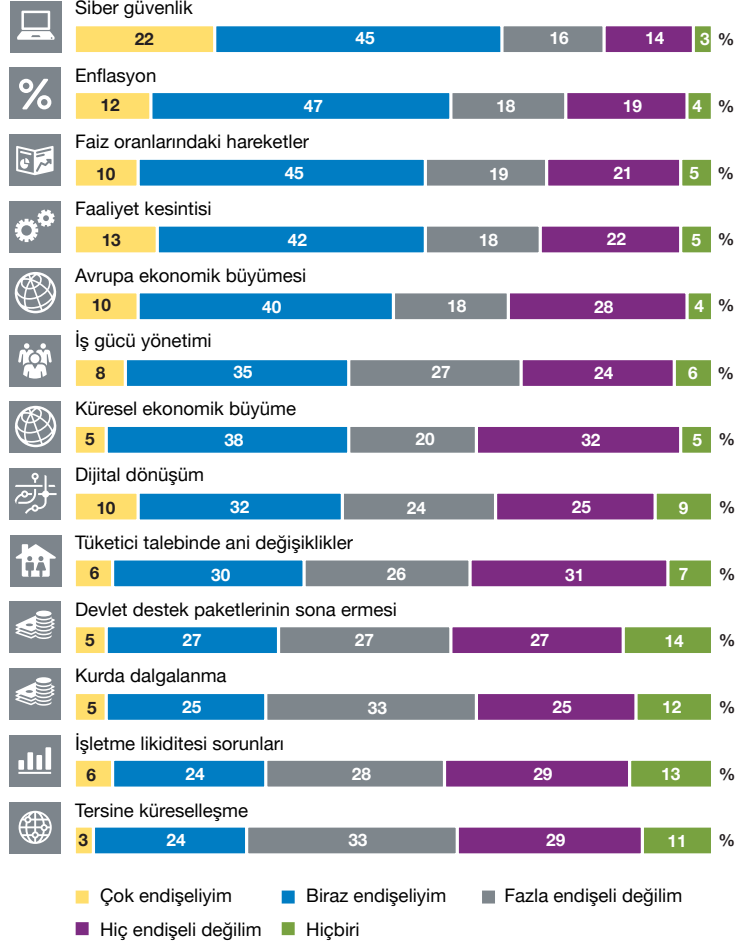
Önümüzdeki 18 aya ilişkin katılımcıların ortaya koyduğu temel sorunlar genellikle önümüzdeki beş yıla ilişkin endişelere paralel. İlk sırada gelen endişeler, siber güvenlik ve enflasyon. Faaliyet kesintisi ise önümüzdeki beş yılda daha az sıkıntı yaratması beklenen tek genel işletme sorunu. Geçtiğimiz yılın en önemli endişeleri olan tersine küreselleşme, katılımcıların son 12 aydaki olumlu deneyimlerinin etkisiyle listenin en sonuna düştü.



Siber güvenlik, özellikle de ofislerin dijitalleşmesinin gündeme geldiği bugünlerde başa çıkmamız gereken birçok sorundan biri.

2022 yılında Avrupa'da iş ortamı

İş hayatı ile ilgili konular

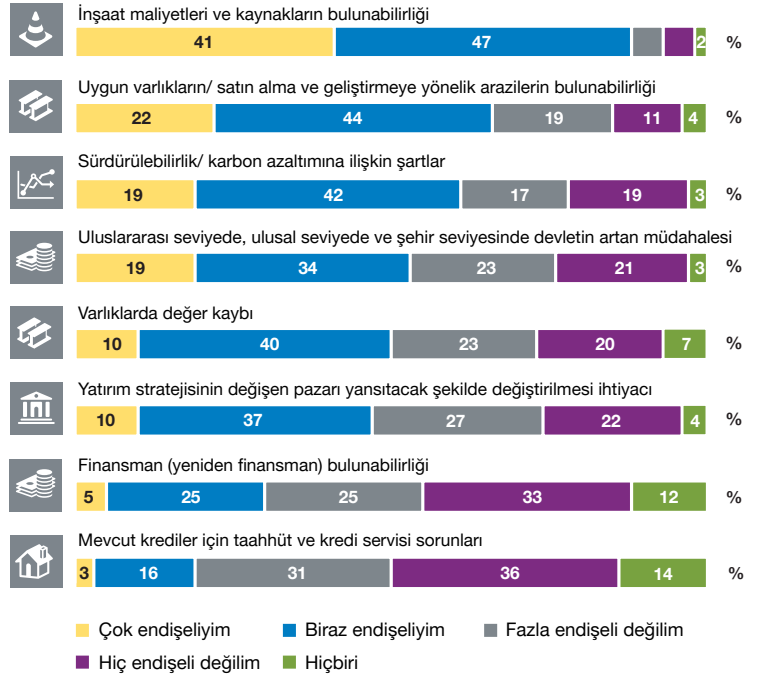


Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Siber güvenlikten sonra gelen diğer en önemli sektör sorunları ise yalnızca 2022 yılı için değil, aynı zamanda önümüzdeki beş yıl için de enflasyon ve faiz oranları.

Artan enerji maliyetleri ve tedarik zincirleri ile iş gücü mobilitesinde dünya çapında yaşanan kriz nedeniyle enflasyon tehdidi sürüyor.

2022 yılında gayrimenkul sektörü sorunları



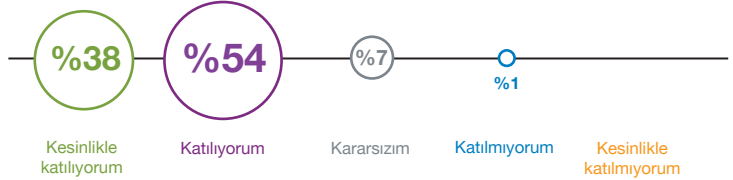
Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Daha uzun vadede karşılaşılabilecek zorluklar

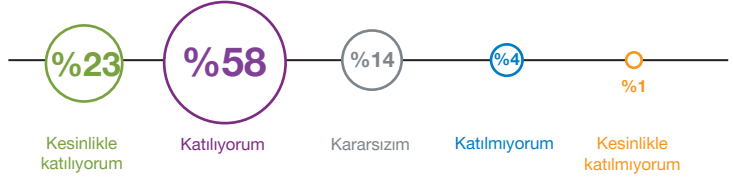
COVID-19 belli başlı endişeler listesinden çıktı; ancak, gayrimenkul sektörü şimdi de pandeminin neden olduğu veya hızlandırdığı bir dizi trendle daha uzun vadede başa çıkmak zorunda.

Her ne kadar ESG raporlaması ile ilgili yasal düzenlemelerin artışı ve portföy değişikliğine ilişkin zorunluluklar sağlık krizi öncesinde de var olsa da; sürdürülebilirlik, gayrimenkulün toplum içindeki rolü ve gerçek anlamda insan merkezli binalar yaratmak gibi konular artık tüm varlık sınıfları için geçerli hale geldi. Çalışanların varlığını kanıtlamaya yarayan ofisler önümüzdeki dönemlerde hiç olmadığı kadar sıkı çalışmak zorunda kalacak.

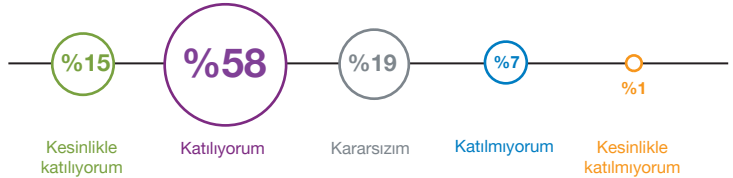
Sağlık ve iyi olma hali gayrimenkulle ilgili tüm sektörlerde çok önemli bir etken olmaya devam edecek



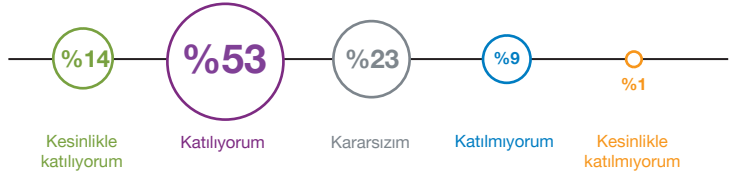
Ev sahipleri ve kiracılar kira sözleşmeleri için yeni modelleri değerlendirecek



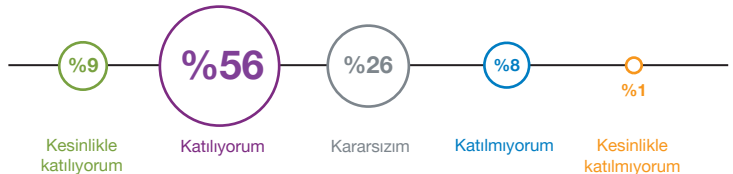
Önümüzdeki 12 ayda belirli sektörlerde daha fazla sıkıntı olacak



Önümüzdeki 12 ay içinde perakende, eğlence ve konaklama sektörlerinin bazılarında varlıkların zorunlu satışı artacak



Gayrimenkul sektöründe konsolidasyonlar artacak



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Belli başlı trendler

Enerji krizi enflasyonla ilgili korkuları artırıyor

Şirketler veya tüketiciler için herhangi bir rahatlama öngörülüyor; enerji krizi ise enflasyon nedeniyle zaten artan gayrimenkul endişeleriyle ilgili belirsizliği daha da artırıyor. Olası sonuçlar çok fazla ve çok çeşitli. Ortalamanın üstünde enflasyondan kaynaklanan en acil risk, tüketici harcamalarının baskılanmasıyla ilişkili. Bu durum, yapısal ve pandemi kaynaklı sorunlarla hala mücadele eden perakende ve konaklama sektörleri için daha fazla şüphe yaratıyor.

Enerji maliyetlerinin arttığı bir dönemde, sektörde bazılarının yeni enerji altyapısını 2022 yılı için önde gelen yatırım alanı olarak tanımlayarak ana akım gayrimenkulün dışına çıkması tesadüf değil.

Erişilebilir konut - sosyal konut tercihi

COVID-19'dan alınan derslerden biri de, toplumun en kırılgan üyelerinin pandemiden orantısız şekilde etkilenmesiydi. Bu durum, konut fiyatları ve tedarik sorunlarının her zamankinden daha görünür olmasına ve böylelikle daha da siyasi hale gelmesine neden oldu. Gayrimenkul sektörü her ne kadar konuta ve diğer yaşam alanı varlıklarına yatırımı artırma konusunda direktse de ev sahibi olmak hala çok hassas bir konu.

Birçok kişi erişilebilir ve sosyal konutları, tedarik azlığı düşünüldüğünde kabul edilebilir bir taviz olarak görüyor.

Net Sıfır'a ulaşmak

Avrupa Birliği, 2050'ye kadar iklim-nötr, başka bir deyişle, net sıfır sera gazı emisyonu olan bir ekonomi olmayı hedefliyor. Bu durum, dünyanın en çok karbon üreten sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektörü için en büyük zorluğu oluşturmaya devam ediyor.

Ancak, gayrimenkul profesyonelleri görünürde net sıfır inisiyatifinden yana olsa da araştırmaya göre net sıfırı eyleme geçirmekle ilgili gerilim her geçen gün artıyor.

Operasyonel varlıklara artan talep

Bu yılki araştırmada veri merkezleri, yeni enerji altyapısı ve yaşam bilimlerinin ilginç özelliklerinin altı çiziliyor. Huzur evlerinden öğrenci yurtlarına kadar konut sınıfı varlıklar cazip olarak görülüyor; ancak, bu durum aynı zamanda bu kurumları işletenlerin yeterliliğine de bağlı.

Veri merkezleri hem gelir profili hem de geliştirme potansiyeli açısından sektörün en umut vadeden varlığı olarak görülüyor; yaşam bilimleri ise gelir potansiyeli açısından ikinci sırada geliyor. Yeni enerji altyapısı ve lojistik, güçlü geliştirme alanları olarak görülüyor.

Ayrıca, yeni enerji altyapısı en iyi yatırım potansiyeline sahip varlık türü olarak görülürken, bunu yaşam bilimleri, lojistik tesisleri ve veri merkezleri izliyor.



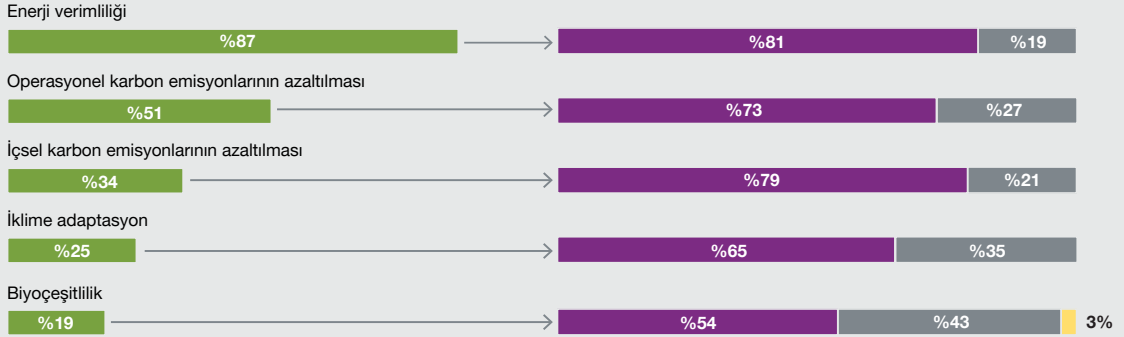
ESG: Sektör, standartları belirlemeye çalışıyor

Çoğu gayrimenkul profesyoneli ESG'nin öneminin farkında olsa da enerji performansının ölçümünde ve karşılaştırılmasında tutarlılık ve şeffaflığın olmaması, sektöre zarar vermeye devam ediyor.

Enerji verimliliği ESG'nin en çok ölçülen ve raporlanan boyutu. Araştırmaya katılanların çoğunluğu, enerji verimliliğinin öneminin geçtiğimiz yıl daha da arttığını belirtti.

Bina ruhsatı, enerji verimliliğini ölçmek ve raporlamak, aynı zamanda karbon emisyonunu azaltmak için hala en çok kullanılan araçlardan biri; ancak, işletme varlıklarının çevresel maliyetinin raporlanması sözkonusu olduğunda bina ruhsatının kullanışlı olup olmadığı tartışılır. Ayrıca, bina ruhsatının şirketlerin çevreye duyarlı oldukları konusunda aldatici bir imaj çizmelerinde de rolü olması endişe yaratıyor.

Sektör tarafından ölçülen çevresel sorunlar



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

■ Önem derecesi arttı ■ Aynı kaldı ■ Önem derecesi azaldı

Bölüm 2

Gayrimenkul sermaye piyasaları

Pandemi kaynaklı kapanmalardan sonra Avrupa gayrimenkul sermaye piyasalarının toparlanma süreci devam ediyor. Sektör liderlerinin de belirttiği gibi, özkaynak ve borç sermayesi genel anlamda bol; ama, bu durum her şey için geçerli değil.



Temel varlıkların tanımı değişse de, hatta bu nedenle bazı sektörlerdeki fiyatlar artsa, kâr elde etmek için bazı yatırımcılar yeni alanlara, bazı yatırımcılar geliştirmeye kaysa da, bu varlıklara talep çarpıcı şekilde artmaya devam ediyor. Geleneksel kredi kuruluşları piyasanın daha çok güvenli kısmını destekliyor; ancak, birçok alternatif kredi kaynağı, çoğunlukla daha riskli fırsatlara açık.

Aynı zamanda, güvenli gelir tanımının değişmesi de yeni enerji altyapısı, yaşam bilimleri ve veri merkezleri gibi çeşitli alternatif sektörlerde talebin artmasını etkilemeye devam ediyor. Ancak yatırımcılar bu tarz sektörlerin getiri riskinin daha az ama yönetimsel karmaşıklığının daha fazla ve likiditesinin de daha düşük olduğunun farkındalar. Aynı trende göre, konut sektörü yatırımcı tercihlerinin en başında gelmeye devam ediyor.

Sermayeye ilgili koyulan hedefler arasında lojistik, yatırımcı iştahının fazla olduğu tek sektör olmakla birlikte; çok tartışılan ofis sektörü gibi diğer sektörler için ise finanse edilebilir olma ile ilgili belirsizlik var.

Belki de tüm sektörler için en önemlisi, sektör liderleri arasında bir varlığın çevresel sürdürülebilirliğinin, o varlığın fiyatını etkilediği dönemin geldiğine dair farkındalık olması.

2022 yılında özkaynağa erişim

Alternatif sektörler



Katma değerli gayrimenkul



Geliştirme



Yeni yatırım



Temel gayrimenkul



Fırsat sağlayan gayrimenkul



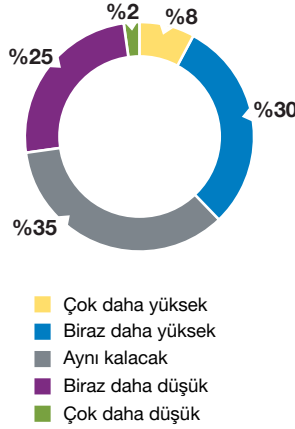
■ Çok arttı
 ■ Biraz arttı
 ■ Aynı kaldı
 ■ Biraz azaldı
 ■ Çok azaldı

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Ümit verici görünüm

Gayrimenkul sektörünün performansının 2022 yılında yüksek olacağı şaşırtıcı değil. Araştırmaya katılanların yüzde 38'i daha yüksek getiri beklerken, bu oran 2021 yılında yüzde 25, ondan önceki yıl ise yüzde 13'tü. Virüsün etkilerinin azalması ve devletlerin ve merkez bankalarının paketleri ile desteklenen pandemi sonrası toparlanma, çoğu sektörde gelir beklentilerini güçlendiriyor.

Grafik 2-2 Önceki yıllara kıyasla 2022 yılında hedeflenen getiriler



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Alternatifler dayanıklı olduklarını kanıtıyorlar

Bu yılın göze çarpan trendi, ofis, perakende ve endüstriyel gayrimenkul gibi geleneksel türlerin dışında yer alan alternatif sektörlerle odaklanmaktı. Araştırma katılımcıları, öz kaynak ve borcun alternatif gayrimenkul varlık sınıflarında en yüksek seviyede olacağını belirterek; konaklamaya ilişkin varlık sınıflarının, yaşam bilimleri, veri merkezleri ve enerji altyapısı gibi sınıflarla birlikte sektör sıralamalarının en üstünde yer alacağını söylüyor. Geleneksel sektörler arasında yalnızca endüstriyel sektörün bir şansı var.



Bundan beş yıl önce, ofis ve perakende portföye hakimdi. Ancak şu anda böyle değil.



2022 yılına ilişkin sektör tahminleri

Genel Beklenti	Sıralama	Yatırım Sıralaması	Gelişim Sıralaması	Gelir		
1 Yeni enerji/altyapı	1	4,81	1	4,60	1	4,36
2 Yaşam bilimleri	2	4,65	2	4,49	3	4,48
3 Lojistik tesisleri	3	4,60	3	4,55	4	4,41
4 Veri merkezleri	5	4,55	4	4,63	2	4,49
5 Sağlık hizmetleri	6	4,46	5	4,31	5	4,19
6 Emekilere yönelik destekli yaşam	7	4,44	7	4,33	6	4,13
7 Endüstriyel / depo	9	4,40	8	4,25	8	4,18
8 Erişilebilir konutlar	8	4,33	6	4,22	9	3,88
9 Kişisel depolama alanları	4	4,32	13	4,13	7	4,10
10 Şahsi kiralanılan konutlar	11	4,29	9	4,27	13	4,07
11 Satışa yönelik konut inşaatı	10	4,00	10	3,87	11	3,66
12 Toplu konut	12	4,15	11	4,15	10	3,90
13 Çoklu kiralama / esnek organize sanayi bölgeleri	13	4,09	12	3,98	12	3,91
14 Ortak yaşam	14	3,96	14	3,88	14	3,76
15 Öğrenci evleri, yurtları	15	3,93	16	3,93	15	3,79
16 Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	16	3,84	15	3,72	16	3,64
17 Esnek/hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	17	3,74	18	3,54	17	3,45
18 Dinlenme/eglençe	20	3,74	17	3,41	18	3,37
19 Şehir merkezindeki ofisler	18	3,60	20	3,35	19	3,37
20 AVM kompleksleri	19	3,56	19	2,98	20	3,29
21 İş merkezleri	21	3,40	21	3,10	21	3,13
22 Oteller	22	3,36	23	3,05	22	3,00
23 Otoparklar	23	3,12	22	2,80	23	3,03
24 Şehir merkezi dışındaki ofisler	24	3,01	25	2,79	24	2,90
25 Cadde mağazaları	26	2,82	24	2,48	27	2,59
26 Şehir dışındaki alışveriş merkezleri/ perakende merkezleri	25	2,79	26	2,32	25	2,62
27 Şehir merkezindeki AVM'ler	27	2,69	27	2,32	26	2,54

○ Genel olarak iyi = 3,5 üstü ○ Orta = 2,5- 3,5 ○ Genel olarak kötü = 2,5 altı

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Not: Katılımcılar sektöre ilişkin tahminlerini 1= çok kötü ile 5= mükemmel arasındaki bir skalada puanlamıştır ve sektörler için verilen puanlar ortalamaları ifade etmektedir. Genel sıralama, sektörün yatırım ve gelişim puanı ortalamasına göre belirlenmektedir. Araştırma aynı zamanda iletişim kuleleri ve hatları* da kapsamaktadır; ancak, bu niş sektöre ilişkin tahminleri değerlendiren katılımcıların sayısı çok az olduğundan bu sektör sıralama kapsamına alınmamıştır.

Alternatif sektörlerle yatırım yapmanın zorlukları vardır. Bu sektörlerin çoğunda faaliyetlerin daha yoğun olduğu, bu raporda daha önce de belirtilmişti; ancak, sıralamada önde gelen yaşam bilimleri, veri merkezleri veya enerji altyapısı gibi birçok alternatif sektörde işlemlerin olmaması da bir problem.

En büyük iki geleneksel varlık sınıfı olan ofis ve perakende bir dönüşüm sürecinden geçiyor. Bu da sektördeki varlıkların bazılarının artık sabit gelir elde etmek isteyen yatırımcılar için cazip olmadığı anlamına geliyor. Endüstriyel ise tabii ki uçuyor ve büyümeye devam ediyor; ama yatırımcıların temel gayrimenkulden istedikleri sabit getiri ve güçlü demografik destek gibi özelliklerini sunduğunu düşündüğü yeni varlık sınıflarından bazıları henüz büyümedi ya da bir zamanlar ofis ve perakendede olduğu gibi temel varlıklar kapsamına girecek kadar likit varlıklar olarak henüz görülüyor. Yönetilmeleri de çok daha zor.

Yatırımcıların favorisi hala konut

Birkaç yıldır olduğu gibi, konut sektörünün çeşitli segmentleri, katılımcıların önümüzdeki yıllarda yüksek performans göstereceğini düşündüğü varlık sınıfları arasında ilk onda yer alıyor.

Konuttaki arz/ talep dengesizliği, avantaj kadar tehlike de yaratan karmaşık bir konu. Avrupa'da konut yetersizliği, daha öncesinde sektörden uzak duran kurumsal yatırımcıların önünü açıyor ve riskini arttırıyor.

Ofisler için kalite önemli

Korelasyon nedensellik anlamına gelmez; ama, ofislerin gayrimenkul yatırımı içindeki payının azalması ile gelecekteki ofis talebi belirsizliği arasında nedensellik ilişkisi olmaması çok büyük bir tesadüf olurdu. Araştırmaya katılanlar hem şehir merkezindeki hem de şehir merkezinden uzaktaki ofisleri, yatırım ve geliştirme beklentileri açısından sıralamanın en altına yerleştiriyor. Katılımcılar pazarın hızlıca iki segmentli hale geldiğini belirtiyor.

Gelecek, bugün

Kayda değer bir sermaye piyasası trendine göre; yatırımcılar sürdürülebilirliğin gelecekte belirsiz bir tarihten ziyade, gayrimenkul yatırımları üzerinde bugün ve şimdi etkili olduğunu düşünüyor. Araştırmaya katılanların %61'inden fazlası sürdürülebilirlik şartlarından yana endişe duyuyor (bu oran geçen seneki araştırmada %49'du).

Bu durum, ofis yatırımı konusunu etkileyen sorunların bir uzantısı olarak ele alınıyor. Başka bir ifadeyle, yatırımcılar devletin öngördüğü sürdürülebilirlik standartları veya kendi koydukları net sıfır hedeflerine uymak amacıyla varlıkların yenilenmesinin çok masraflı olduğuna karar verirlerse, varlıkları satın almayı bırakacaklar.



Bölüm 3

Takip edilecek pazarlar

COVID-19'a karşı etkili aşıların Avrupa'nın her yerinde erişilebilir hale gelmesiyle ülkelerde ve şehirlerde ticari faaliyetler yeniden başladı ve bu nedenle gayrimenkulün geleceği daha parlak. Ancak genel görünüm iyileşse de özellikle pandemiden daha kötü etkilenen turizme bağımlı bazı pazarların toparlanması daha uzun zaman alacak.

Londra, önümüzdeki yılın beklentileri içinde birleşik yatırım ve geliştirme potansiyeli açısından bir sıra yükselerek en çok tercih edilen şehir haline geldi ve Berlin'in geçen seneki skorunun çok üstüne çıkarak kendini gösterdi. İngiltere'nin başkenti, pazarının derinliği ve şüphe götürmeyen konumunun verdiği avantajdan her zaman yararlanmıştı; fakat bu yıl sektör liderleri şehrin rakiplerine göre daha iyi değer sunduğunu düşünüyor. Londra ofisleri ile kıtadaki muadilleri arasında %1 gibi bir getiri farkı bulunuyor.



Avrupa'nın en aktif 10 pazarı, 2020 yılının 4. çeyreği–2021 yılının 3. çeyreği (milyar)



2022 yılına ilişkin sektör tahminleri

Genel Sıralama	2022	2021	2022 Genel Beklenti
Londra	1	2	^ 2,62
Berlin	2	1	^ 2,24
Paris	3	3	^ 1,97
Frankfurt	4	4	^ 1,93
Münih	5	7	^ 1,81
Madrid	6	8	^ 1,80
Amsterdam	7	5	^ 1,77
Hamburg	8	6	^ 1,73
Barselona	9	13	^ 1,68
Brüksel	10	12	— 1,37
Milano	11	9	— 1,26
Viyana	12	10	— 1,25
Dublin	13	11	— 1,22
Zürih	14	20	— 1,20
Varşova	15	14	— 1,15
Lizbon	16	15	— 1,02
Lüksemburg	17	17	— 1,01
Kopenhag	18	18	— 1,00
Stockholm	19	16	— ,96
Manchester	20	22	— ,93
Roma	21	23	— ,82
Birmingham	22	25	— ,76
Atina	23	28	— ,72
Helsinki	24	19	— ,71
Prag	25	24	— ,65
Lyon	26	21	— ,58
Edinburgh	27	27	— ,53
Oslo	28	29	v ,46
Budapeşte	29	26	v ,45
İstanbul	30	30	v ,38
Moskova	31	31	v ,24

Ortalama

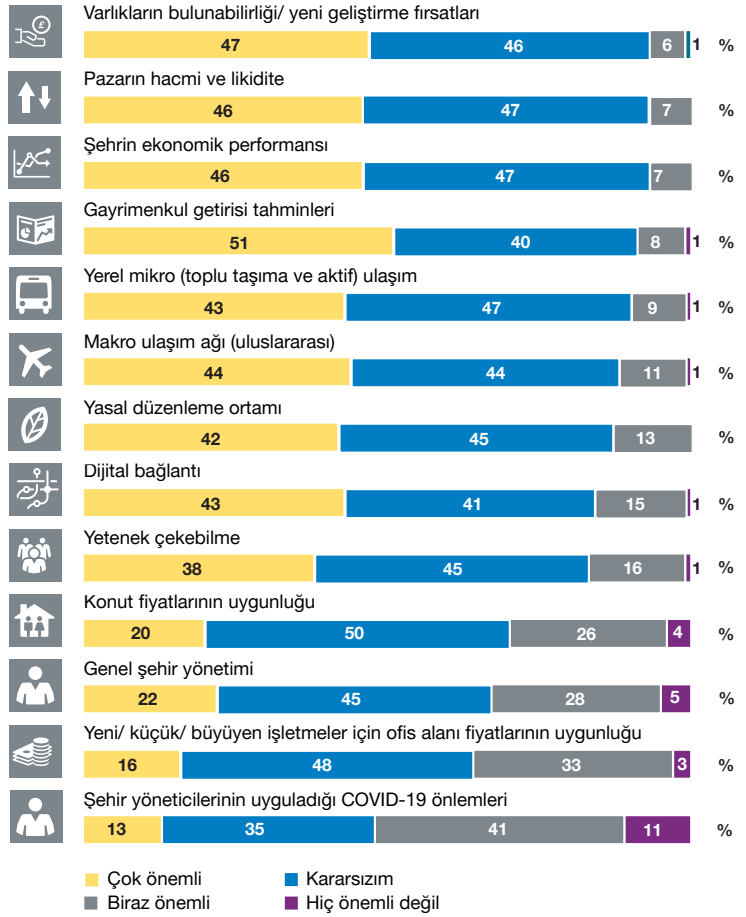


- ^ Ortalamanın üstünde 1'den fazla standart sapma
- Ortalama +/-1 standart sapma
- v Ortalamanın altında 1'den fazla standart sapma

Kısmen fiyatlandırmadaki bu fark nedeniyle, geçtiğimiz yılın favorisi Berlin, bu yıl ikinci sıraya düştü. Berlin; sıralamada dördüncü olan Frankfurt, beşinci olan Münih ve sekizinci olan Hamburg, yani ilk 10'da yer alan diğer Alman şehirlerinin avantajlarının birçoğuna sahip.

Araştırmada görüldüğü gibi, varlıkların bulunabilirliği ve yeni geliştirme fırsatları yatırım yapılacak şehri seçerken göz önünde tutulan en önemli kriterler. Günümüzün piyasa koşullarında ise varlıkların bulunabilirliği, "kolaylıkla elde edilebilir"den çok "olsa iyi olur" kriteri olarak düşünülebilir. Ekonomik beklentiler ve gayrimenkul getirilerine ilişkin tahminler yatırımcıların istek listelerinde birbirine yakın ilerliyor.

Yatırım veya geliştirme için şehir seçme kriterleri



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

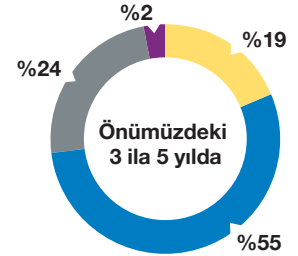
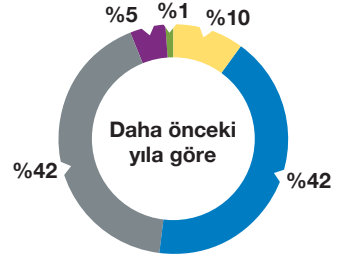
Yeni kullanıma uyarlama hız kazanıyor

Araştırma sonuçları bu cesur tahmini destekliyor. 2020 yılında pandemi, yeni kullanıma uyarlama planlarını da geliştirme faaliyetlerini de aksattı; ancak, araştırmaya katılanların yarısından fazlası, geçtiğimiz yıl yeni kullanıma uyarlanan varlıkların oranını arttırdıklarını belirtiyor. Ayrıca, bu trend hız kazanıyor gibi görünüyor; çünkü, katılımcıların neredeyse dörtte üçü, yeni kullanıma uyarlanan varlık oranının önümüzdeki beş yılda artacağını düşünüyor.

COVID-19, yeni kullanıma uyarlamaya yol açan yapısal değişikliklere de hız kazandırdı. Evden çalışmanın yaygınlaşmasıyla mevcut ofis stoklarının gelecekteki durumu yeniden değerlendiriliyor. Bu arada tüketicilerin internet alışverişine yönelmesiyle giderek artan sayıda alışveriş merkezi ve cadde mağazası boşaltıldı. Araştırmaya katılanların ofis ve perakendenin geçtiğimiz yıl en çok yeni kullanıma uyarlanan varlık türleri olduğunu belirtmesi hiç şaşırtıcı değil.

Avrupa'nın alışveriş alanlarının çok fazla olduğu uzun zamandır bilinen bir gerçek. Araştırmaya katılanlar, aşı olmuş nüfusun yeniden dışarıya çıkmasıyla ticaret hacmini yeniden yakalamak ve özellikle de üst katlardaki fazla alanları, talebin fazla olduğu farklı şekillerde yeni kullanıma uyarlamak için yalnızca perakende mağazaların olduğu merkezlerin karma kullanımlı alanlara dönüştürülmesi gerektiğini belirtiyor.

Yeni kullanıma uyarlanan varlıkların sayısındaki değişiklik



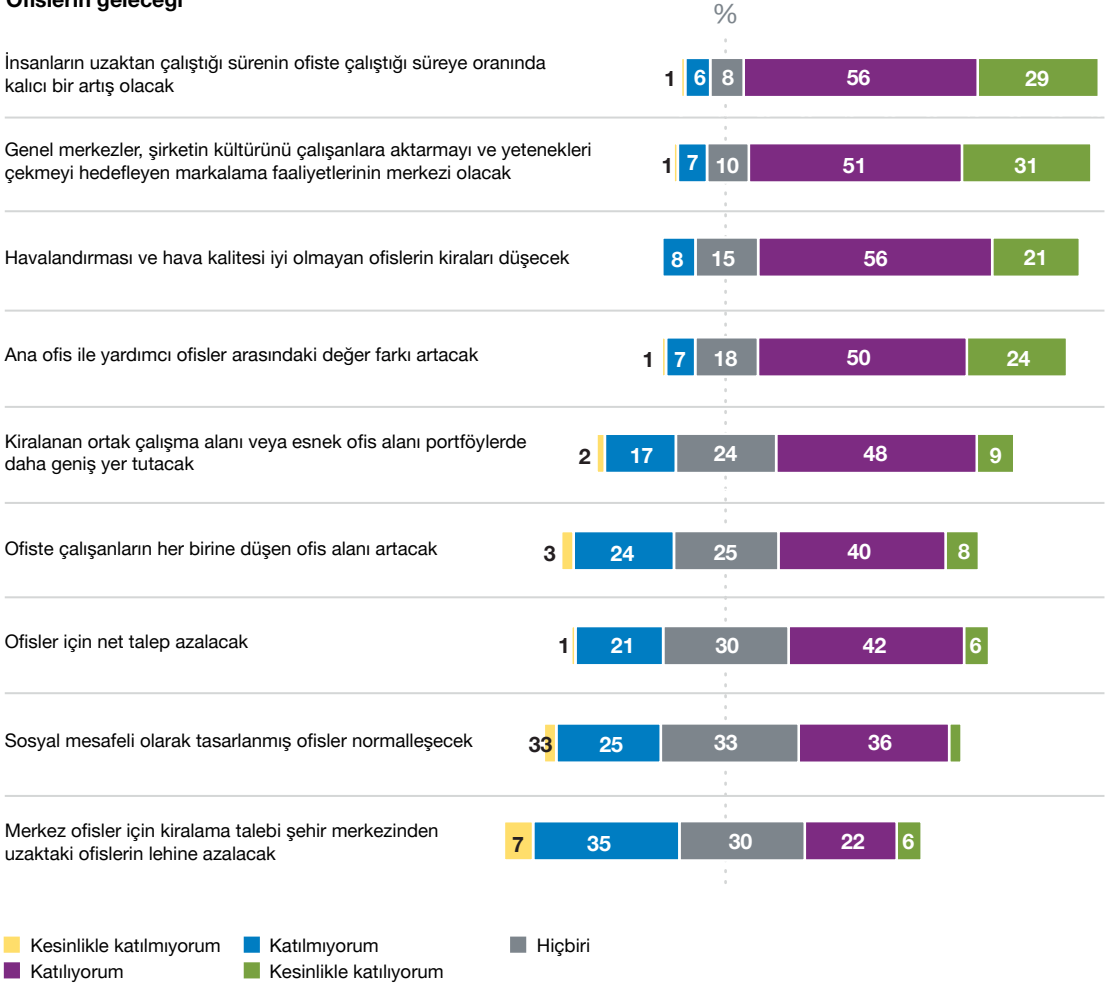
- Çok artacak
- Biraz artacak
- Aynı kalacak
- Biraz azalacak
- Çok azalacak

Daha önceki yıla göre

Artış	%
2022	52
2021	34
2020	47

Önümüzdeki 3 ila 5 yılda

Artış	%
2022	74
2021	71
2020	67

Ofislerin geleceği

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

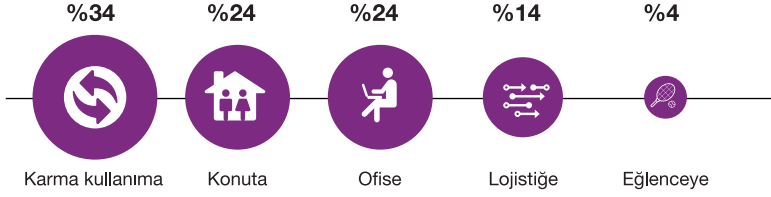


Yeni kullanıma uyarılmanın, gayrimenkul sektörünün odağında yer alan ESG gündemine uygun olması nedeniyle, bazı ofis binaları, özellikle de iddialı çevresel hedeflere uygun şekilde düzenlenemeyen binalar, COVID-19 sonrası piyasanın değişim dalgasına yenik düşecek.

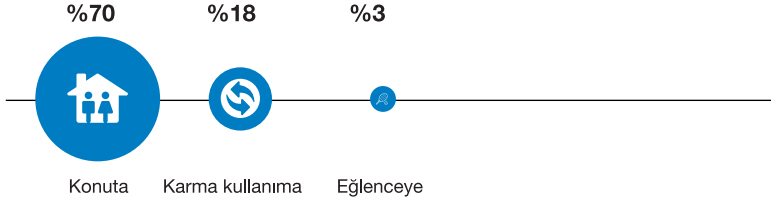
Araştırmaya göre, geçtiğimiz yıl kullanılmayan ofis binaları için en yaygın yeniden kullanım alanı, o binaların konut olarak kullanımı olmuştur. Bu durumu devam etmesi bekleniyor.

Geçtiğimiz yıl en çok yeni kullanıma uyarlanan bina türleri

Perakendeden...



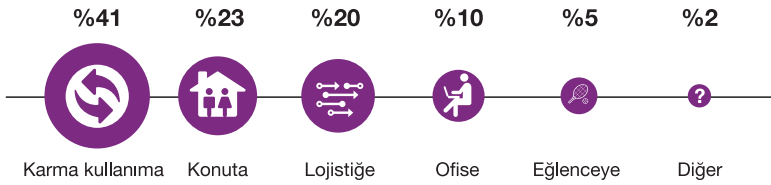
Ofisten...



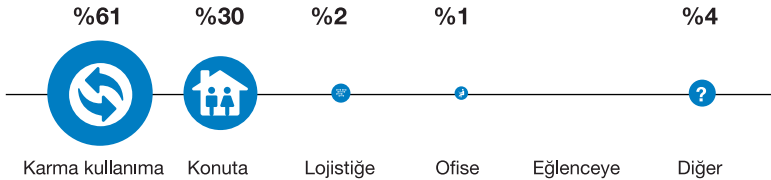
Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Önümüzdeki beş yılda en çok yeni kullanıma uyarlanacak bina türleri

Perakendeden...



Ofisten...



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Bölüm 4

Gayrimenkul dünyasının dönüşümü

Yıllardır gayrimenkul sektörünün işletme modeli uzun vadeli sabit getiriye dayalı olmuştur. Bu gelir garantisi ve bunun sonucunda hayatın hızının yavaşlaması, sektörün çok yavaş değişen bir sektör olarak bilinmesine neden olmuştur. Sektördeki şirketler modernleşmeye açık ama dönüşüme pek istekli değil.

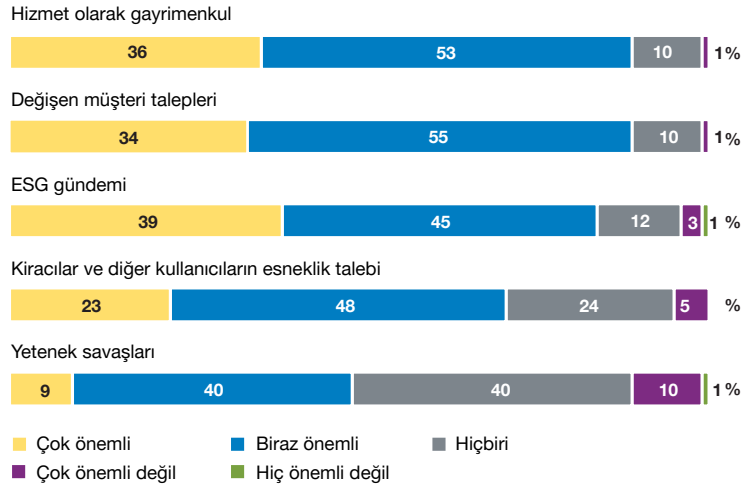


Bununla birlikte, sunulan ürünlerde ve hizmetlerde köklü değişikliklere sebep olan sektördeki yapısal değişim, işletme modellerinde ve stratejilerinde yaşanacak kaçınılmaz dönüşümün de habercisi. Gayrimenkul sektöründe başarılı bir işletme modelinin beş ila on yıl içinde nasıl olacağı çok net değil; ancak, değişime giden yol açıldı ve değişim sektörün en önemli önceliği haline geldi.

Şüphesiz COVID-19'un genel olarak işletmelere etkisiyle pekişen bu yeni acil durum, mentalitelerin, rollerin, kapasitelerin ve dijital etkinleştiricilerin büyük ölçüde değişmesini gerektiriyor. Bunun önemi bu yılki Gelişen Trendler Avrupa Araştırması ile de doğrulandı. Katılımcıların yüzde 68'i önümüzdeki beş yılda organizasyonel dönüşümün en önemli öncelik olacağını söyledi.

Bu trendin temelinde kiracıların ve tüketicilerin, hızla değişen ihtiyaçlarını karşılayabilmek için daha kısa süreli kira sözleşmeleri ve daha fazla esneklik talep etmeleri yer alıyor. Bunun yanında genellikle daha fazla sosyal imkân, hizmet, sağlık ve iyi olma hali ile dijital bağlantı gibi özellikler de talep ediliyor.

Organizasyonel dönüşümü etkileyen faktörler



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

Müşterileri ve nakit akışını yönetmenin yeni yolları

Sektör liderlerinin gündemine sürekli girip çıkan konulardan biri de, bir varlık sınıfı olarak gayrimenkulden elde edilen nakit akışının sürekliliği, dolayısıyla da kendi işletmeleri için elde edilen gelirin dayanıklılığı.

Pandeminin daha kısa süreli kira sözleşmelerine ve daha dalgalı nakit akışına geçişi hızlandırdığı ve çoğu sektörde kiracıların daha fazla esneklik ve daha fazla hizmet talep ettiği bir piyasada sektör liderleri de değişim ihtiyacının farkında. Sorulması gereken soru, gayrimenkul firmalarının müşterilerine daha etkin hizmet verebilmek için yeni iş modelleri benimseyerek bu değişime ayak uydurup uyduramayacağı.



Sektör, nihai kullanıcıya ve tüketicie ulaşarak herkesten önce kendilerini tercih etmelerini sağlıyor.

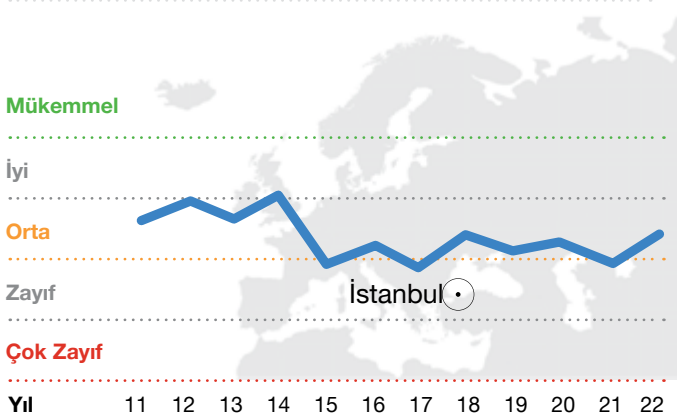


İstanbul

Şehir beklentileri

2022 yılı şehir sıralaması (2021)	30 (30)
Yatırım beklentileri	^ 2.87
Gelişim beklentileri	^ 3.30

Yatırım beklentisi: Yerel görünüm, 2011-2022



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2022

İstanbul, kent sıralamasının sonlarında yer almaya devam ediyor. Şehre yatırımla ilgili finansal koşullar nedeniyle İstanbul listede sondan birinci sırada yer alıyor.

Araştırma hakkında

“

ESG kadar hızlı ilerleyen bir konu görmedim. İnsanlar karbon emisyonu konusunda bilinçlendiler ve bunun da piyasaya büyük etkisi olacak. Daha yeni, daha aydınlık, daha konforlu, daha teknoloji, daha sağlıklı ve sosyal imkanları olan alanlar talep edecekler.”

İngiltere'deki bir geliştirici

19. sayısı yayınlanan Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa raporu geleceğe yönelik trendleri ve tahminleri içeren bir rapordur.

PwC ve Urban Land Institute ortaklığında hazırlanan rapor, yatırım ve gelişim trendleri, sermaye piyasaları, şehirler, segmentler ve Avrupa çapındaki diğer gayrimenkul konuları ile ilgili bilgiler sunuyor.

Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2022 raporu, anketi cevaplayan, görüşme gerçekleştirilen veya bu araştırmanın bir parçası olarak Avrupa'da gerçekleştirilen yuvarlak masa toplantılarına katılan 844 kişinin görüşlerini yansıtmaktadır.



www.pwc.com.tr/etre



QR kodu okutarak raporun tamamına ulaşabilirsiniz.



© 2021 PwC Türkiye. Tüm hakları saklıdır. Bu belgede PwC ifadesi, PwC ağını veya PwC ağıının üyesi olan bağımsız ve farklı tüzel kişiliklerden oluşan PwC Türkiye'yi ifade etmektedir. Daha detaylı bilgi için www.pwc.com/structure adresini ziyaret edebilirsiniz.