

GAYRİMENKULDE GELİŞEN TRENDLER®

GERÇEKLERLE YÜZLEŞMEK

Avrupa 2026 | Özet Rapor

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

03

BÖLÜM 1

İŞ ORTAMI

08

BÖLÜM 2

GAYRİMENKUL SERMAYE PİYASALARI

20

BÖLÜM 3

İZLENECEK ŞEHİRLER

25

BÖLÜM 4

İZLENECEK SEKTÖRLER

32

BÖLÜM 5

AVRUPA'NIN POTANSİYELİNİ ORTAYA ÇIKARMAK

36

BÖLÜM 6

EKLER

45

ARAŞTIRMA HAKKINDA

48

YÖNETİCİ ÖZETİ

“Mevcut ortamda, belirsizlik ortadan kalksın diye kenarda beklemiyoruz. Odağımız, belirsizlik içinde nasıl yol alacağımızda.”

Kıdemli Ortak, Küresel Yatırım Şirketi

2026 yılına girerken Avrupa gayrimenkul sektöründeki genel hissiyat, geçen yılın temkinli iyimserliğinden daha gerçekçi ve dengeli bir yaklaşıma evriliyor. Yatırım faaliyetlerinin yeniden hız kazanma olasılığı bulunsa da, jeopolitik ve ekonomik belirsizlikler bu sürece hâlâ ölçülü bir ton kazandırıyor.

Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2026 kapsamında görüşülen 1.276 kıdemli profesyonel, düşük faiz oranları ve küreselleşme gibi uzun yıllar boyunca sektöre yön veren etkenlerin tersine dönmesi veya etkisinin azalmasıyla birlikte, gayrimenkul sektöründe uzayan bir geçiş dönemini kabullenmeye başlıyor. Tüm bunlar yaşanırken, sektör liderleri aynı zamanda altyapı yatırımlarından gelen artan rekabet karşısında gayrimenkulün değer önerisini yeniden tanımlamak durumunda kalıyor.

Aynı zamanda, Ukrayna ve Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimlerin yanı sıra politik gelişmeler de gayrimenkul sermaye piyasaları üzerinde gölgesini sürdürmeye devam ediyor. Bu belirsizlik ortamına ek olarak, sektörün bir önceki araştırmaya kıyasla çok daha ciddi bir mesele olarak gördüğü küreselleşmeden vazgeçme (deglobalizasyon) eğilimi de tabloyu daha karmaşık bir hâle getiriyor.

Jeopolitik tartışmaların merkezinde her zamanki gibi Amerika Birleşik Devletleri yer alıyor. Araştırma ve görüşmelerde her zaman etkisini hissettiren ABD, bu kez piyasa algısı üzerinde çok daha belirleyici bir rol oynuyor. ABD hükümetinin hızla değişen gümrük tarifesi politikası, 2025'in başında yatırım ivmesini kısa süreliğine yavaşlattı. Ancak bazı katılımcılar, ABD ekonomisindeki öngörülemezliğin 2026'da Avrupa odaklı anlaşmaları teşvik edebileceğini düşünüyor. Öte yandan, ABD merkezli küresel katılımcıların bir kısmı ise, ülke ekonomisinin Avrupa'nın kilit pazarlarındaki sınırlı büyümeye kıyasla daha olumlu bir tablo sunduğunu belirtiyor.

Enflasyon, yakın geçmişe kıyasla daha yönetilebilir görülsede, sektör ABD'nin uyguladığı gümrük tarifelerinin yaratabileceği enflasyonist riskin farkında. Bu durumun, faiz indirimlerinin ertelenmesine ve Avrupa genelinde ekonomik istikrarın gecikmesine yol açabileceği öngörülüyor.

Dolayısıyla, iş dünyasındaki güven seviyesi geçen yılki araştırmaya benzer bir düzeyde seyrediyor. Faiz oranları ve jeopolitik gelişmeler gibi dışsal etkenlerin gayrimenkul sektörü görünümünü kısa vadede kayda değer biçimde iyileştirmesi beklenmediğinden, sektör liderleri mevcut piyasa koşullarını olduğu gibi yönetmeyi öğrenmeleri gerektiğinin farkında.

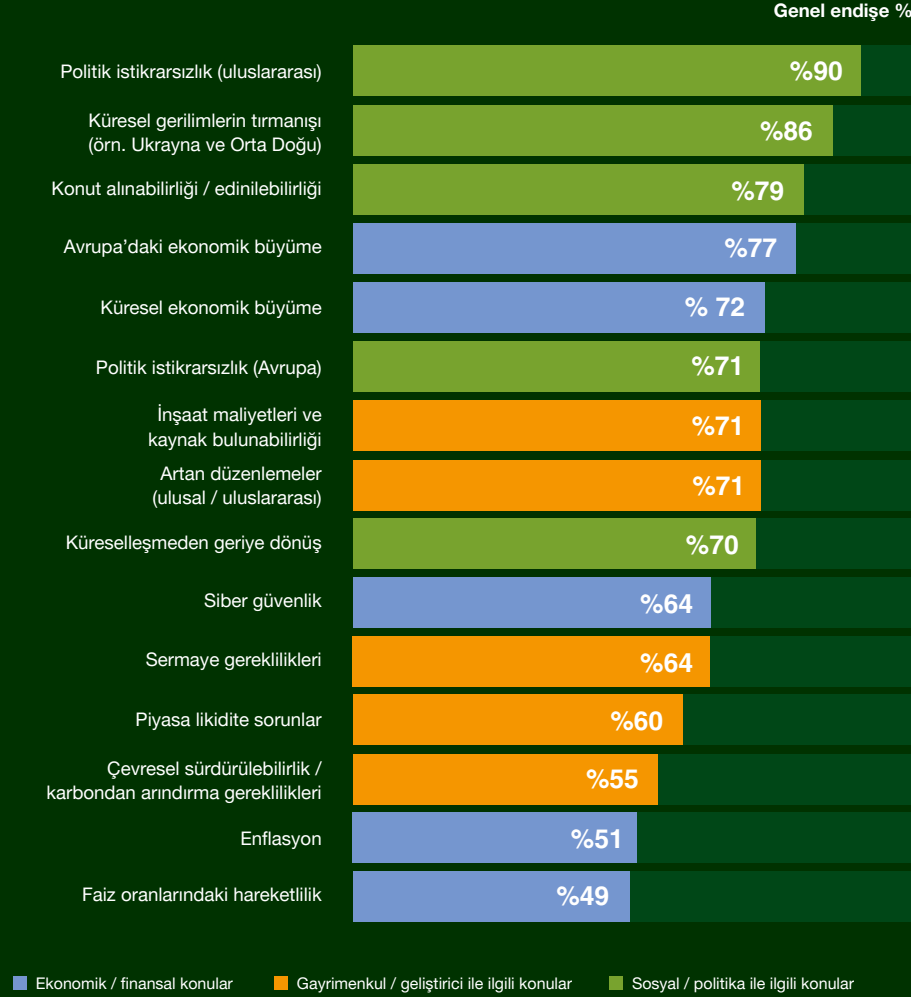


Bununla birlikte, belirsiz ekonomik toparlanma süreci, dengesiz kiracı talebi, inşaat maliyetleri ve kaynak bulunabilirliği gibi süregelen zorlukların yanı sıra regülasyonlara da uyum sağlamaları gerekiyor.

Makroekonomik zorluklara rağmen, ankete katılanların ve görüşülen uzmanların çoğu 2026'da borç ve özkaynak finansmanının artmasını bekliyor. Ancak özellikle kurumsal yatırımcılar açısından, özkaynak tarafındaki artışın oldukça düşük bir bazdan gerçekleşeceği öngörülüyor; bu durum özellikle temel gayrimenkul segmentinde belirgin. Dikkat çekici bir değişim ise, Avrupa ve ABD'deki aile ofisleri, yüksek net değere sahip nesiller ve özel sermaye fonlarının önemli özkaynak kaynakları olarak öne çıkması.

Beklendiği gibi, mevcut jeopolitik belirsizlikler, kurumsal yatırımcı iştahının yavaş yavaş toparlandığı bu dönemde sermayenin nasıl ve nereye yönlendirildiğini önemli ölçüde etkiliyor. Pek çok kurum yatırım faaliyetlerine geri dönmekte isteksiz veya sınırlı hareket ederken, alıcı ve satıcıların fiyatlama ile getiri beklentileri temel yatırımlar açısından birbirine yaklaşıp da, henüz tam anlamıyla dengelenmiş değil.

2026 yılında gayrimenkul sektöründe endişe uyandıran konular



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Araştırma ve görüşmeler, artan jeopolitik riskler ve kıta genelinde farklılaşan ekonomik büyüme görünüşleri nedeniyle yatırım yöneticileri için ülke seçiminin birkaç yıl öncesine kıyasla çok daha belirleyici hale geldiğini ortaya koyuyor. Başka bir deyişle, artık odak noktası; güçlü hukuk sistemi, sağlam demokratik kurumlar, istikrarlı ekonomik büyüme potansiyeli ve yüksek likiditeye sahip ana pazar pazarlara yönelmiş durumda.

Ülke düzeyinin de ötesinde, sektör liderleri likiditeyle birlikte güçlü büyüme potansiyelini bir araya getiren şehir ve bölgelere seçici biçimde odaklanılması gerektiğini düşünüyor. Londra, Madrid, Paris ve Berlin'in üst üste dördüncü kez şehir sıralamasında lider olması bu açıdan şaşırtıcı değil. Ancak görüşmelerde, her bir şehir için ekonomik büyüme görünümü ile ülke genelindeki daha dalgalı tablo arasında belirgin bir ayrım yapılıyor.

Coğrafi ve sektörel çeşitliliğe duyulan ihtiyaç sıkça vurgulanan bir tema olsa da, sektörün artık uzun vadeye odaklandığı ve demografi, dijitalleşme ve karbon azaltımı gibi yapısal eğilimlere daha fazla önem verdiği açıkça görülüyor.

Bugün nispeten sınırlı sermaye çekmeler de, veri merkezleri, yeni enerji altyapısı ve öğrenci konaklaması gibi niş ve operasyonel alanlar yeniden listenin üst sıralarında yer alarak sektörün gidiş yönünü işaret ediyor.

Hem geleneksel hem de niş alanları kapsayan ortak bir eğilim ise, sektörün getiriyi artırmak için verimliliği yükseltmeye ve mümkün olduğunda varlıkları yenileyip yeniden konumlandırmaya yönelmesi.

Dijitalleşme ekseninde, yapay zekâ (AI) iş dünyası ve ekonomi için en hızlı büyüyen dönüşüm dinamiklerinden biri olarak öne çıkıyor. Sektör, gayrimenkul faaliyetlerinde yapay zekâ ve makine öğrenimi kullanımında belirgin bir artış sergiliyor. Katılımcıların neredeyse dörtte üçü bu teknolojilerin kullanımına atıfta bulunurken, bu oran geçen yıl %51 düzeyindeydi.

Benzer şekilde, karbon azaltımı uzun vadede gayrimenkul sektörü için kritik önemi koruyor. Ancak çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) gündemini takip ederken ortaya çıkan bürokratik katmanlara yönelik bir miktar direnç gözlemleniyor.

Ayrıca, katılımcıların neredeyse yarısı makroekonomik belirsizliklere yanıt olarak ESG stratejilerini yeniden şekillendirmiş durumda. Araştırmanın da ortaya koyduğu üzere, mevcut koşullar varlık yöneticilerinin ESG ve sürdürülebilirlik yaklaşımlarını daha net biçimde tanımlama ve bu yaklaşımların değer ile yatırım performansı üzerindeki etkisini somut biçimde ortaya koyma gerekliliğini belirginleştirmiş durumda.

Gayrimenkul sektörü, Avrupa'nın potansiyelini ortaya çıkarmada kilit bir rol üstleniyor

Eski Avrupa Merkez Bankası Başkanı Mario Draghi, Eylül 2024'te Avrupa'nın rekabetçiliğinin geleceğine ilişkin raporunda, ABD ve Çin'le arasındaki inovasyon farkını kapatmak amacıyla kilit sektörlerde kamu ve özel yatırımları artırmaya yönelik iddialı bir strateji ortaya koydu.

Bu strateji kapsamında gayrimenkul sektörünün rolüne ilişkin olasılıklar, bahsi geçen raporun yayımlanmasından bu yana daha da netleşti. Güncel jeopolitik belirsizliklerin etkisiyle savunma yatırımlarına yönelik stratejik yönelim bunlardan biri; bu eğilim, gayrimenkul ve altyapı alanlarında yeni fırsatların ortaya çıkmasına zemin hazırlıyor.

İzlenecek şehirler



Şehir	Sıralama	Şehir	Sıralama
Londra	1.	Münih	6.
Madrid	2.	Milano	7.
Paris	3.	Barselona	8.
Berlin	4.	Frankfurt	9.
Amsterdam	5.	Hamburg	10.

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

İZLENECEK SEKTÖRLER

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

1. VERİ MERKEZLERİ

2. YENİ ENERJİ ALTYAPISI

3. ÖĞRENCİLERE YÖNELİK ORTAK YAŞAM KONUTLARI

4. OTEL HİZMETİ SUNULAN APARTMAN DAİRELERİ

5. SAĞLIK HİZMETLERİ

6. DEPOLAMA TESİSLERİ

7. EĞİTİMLE İLGİLİ GAYRİMENKUL

8. EMEKLİLERE YÖNELİK DESTEKLİ YAŞAM

9. ORTAK YAŞAM

10. ERİŞEBİLİR KONUTLAR

Draghi'nin dönüm noktası niteliğindeki raporunu başlangıç noktası alan Emerging Trends Europe araştırması, farklı sektörlerden liderlerin görüşlerine başvurdu ve ortaya net bir mesaj çıktı: Avrupa rekabet gücünü artırmak istiyorsa, binalar ve şehirler bu planın ayrılmaz bir parçası olmalı.

Avrupa'nın kentsel gelişimdeki güçlü yönleri — özellikle kompakt şehir yapısı ve yüksek yaşam kalitesi — diğer bölgelere kıyasla zaten öne çıkıyor. Ancak, en geniş anlamıyla yüksek kaliteli gayrimenkul, bundan çok daha fazlasını sağlayabilir: ekonomik büyümenin, refahın ve yaratıcılığın geliştiği; dayanıklılığın, yetkinliklerin ve hareketliliğin güçlendiği canlı yaşam alanlarının temelini oluşturabilir.

Bu durum, kendine özgü değer önerisini yeniden tanımlamaya başlayan ve ana akım sermayenin değerine yönelik inancının zayıfladığı zorlu bir sermaye piyasası döneminden geçen sektör için büyük bir fırsat anlamına geliyor.

Ancak görüşmeler, sektörün Avrupa'nın dönüşümüne tam anlamıyla katkı sunabilmesi için kendi performansını da yükseltmesi gerektiğine işaret ediyor. Gayrimenkul sektörü; emeklilik sistemlerine, konut arzına, sosyal altyapıya ve ekonomik istikrara katkı sağlayan güvenli bir yatırım alanı olmanın ötesine geçerek, inovasyon ve büyümenin itici gücü olarak da değerini ortaya koyma baskısı altında.

Gayrimenkul sektörü Avrupa'nın rekabet gücünü artırmada kilit bir role sahip. Gayrimenkulü; teknolojik ilerleme, sürdürülebilirlik ve toplumsal uyum için dinamik bir altyapı olarak yeniden konumlandırarak, Avrupa'daki politika yapımcılar da dönüşüme katkı sunabilir. Bu yaklaşım, kamu ve özel sektör iş birliğini güçlendirerek Draghi'nin raporunu bir yenilenme yol haritasına dönüştürme potansiyeli taşıyor.

BÖLÜM 1

İŞ ORTAMI

“Sermaye yatırımı yapmak için çok uygun bir dönemde olduğumuzu düşünüyoruz. Temkinli hareket ediyoruz ancak aktif olarak yatırım dönemindeyiz”

Avrupa Yatırımlarından Sorumlu Yönetici,
Küresel Özel Sermaye Şirketi



Avrupa'da faiz oranlarının blok genelinde düşmeye devam etmesi fonların ellerindeki önemli sermayeyi değerlendirme arayışıyla birlikte, işlem hacimlerinde artış gözlemleniyor.

Gelişen Trendler Avrupa 2026 raporu açısından bu değişim olumlu bir gelişme olarak öne çıkıyor; zira son birkaç yıldır süregelen sistemik zorluklar, işlem hacimlerini aşağı çekmişti.

Enflasyon, yakın geçmişe kıyasla daha makul seviyelere inmiş durumda ve sektör genelinde temel göstergelerin 2026'da daha da iyileşeceğine dair bir güven oluşmuş durumda.

Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2026 için görüşülen sektör liderlerinden bazıları, ABD ekonomisindeki öngörülemezliğin Avrupa odaklı işlemler için destekleyici bir faktöre dönüşeceğine inanıyor.

Bununla birlikte, ABD ekonomisinin küresel baskınlığının, Avrupa'yı anlamlı bir şekilde bu etkiden ayırtırmayı zorlaştırdığı yönünde yaygın bir görüş hakim. ABD Merkez Bankası (Fed), Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve İngiltere Merkez Bankası (BoE), makroekonomik göstergelerdeki hafif sapmalar doğrultusunda faiz oranlarını farklı zamanlarda düşürme yoluna gidiyor. Ancak üç merkez bankası da enflasyon ve istihdam verilerini yakından izlerken, küresel ölçekte ABD'nin uyguladığı gümrük vergisi etkisi, faiz indirimlerinin ve ekonomik istikrarın daha da gecikmesine neden olacak gibi görünüyor.



“

Nisan ayında açıklanan bu gümrük vergisi önce, bu yıla dair beklentilerimiz çok daha olumluydu.

Çekinceler ve güven bir arada

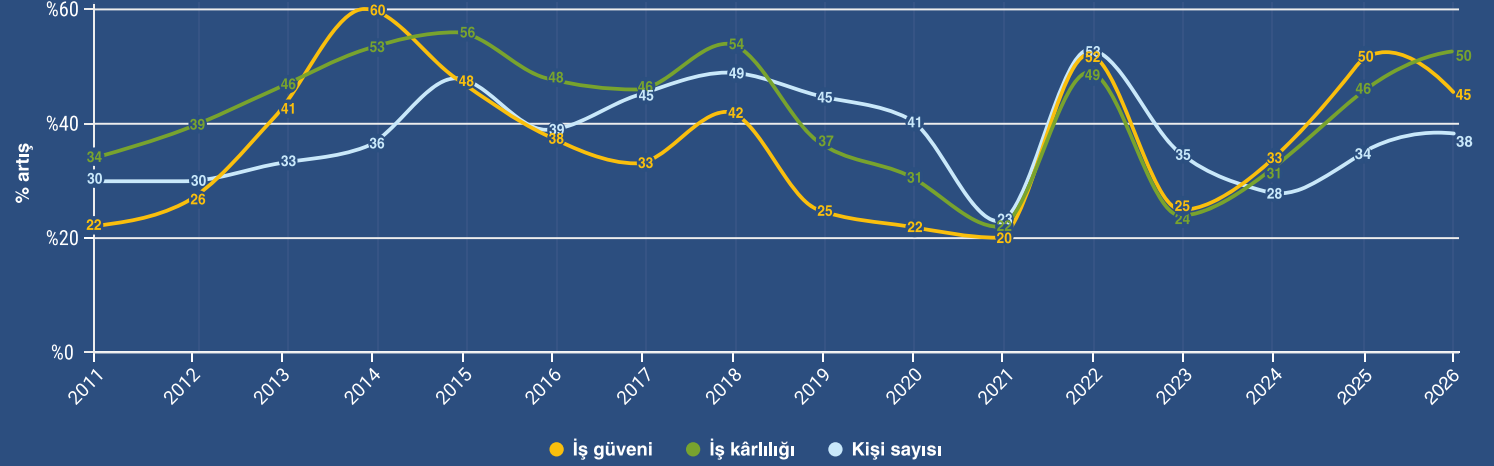
Gayrimenkulde Gelişen Trendler 2026 anketi, sektörün güven seviyesinin geçen yıla kıyasla büyük ölçüde değişmediğini, kârlılık ve istihdam beklentilerinin de benzer düzeyde seyrettiğini gösteriyor.

2025 raporuyla karşılaştırıldığında, iş dünyasındaki güven yüzde 50'den yüzde 45'e gerilemiş durumda. Buna karşın, 2026 sonuna kadar kârlılığın artacağı yönündeki beklentiler yüzde 46'dan yüzde 50'ye yükseldi. Önümüzdeki yıl içinde istihdam artışı beklentisi ise yüzde 34'ten yüzde 38'e çıktı (Şekil 1-1).

Öte yandan, başka bir Avrupalı CEO, büyümeye karşı konumlanmış gibi görünen bir ortamda faaliyet göstermenin zorluklarından yakınıyor: "İşlem hacimleri yavaşladı, harcama taahhütleri de azaldı; bu da 2025'in çok iyi geçebilecek bir yıl olmaktan çıkıp bir nevi kayıp yıla dönüşmesine neden oldu." Bu durum, belirsizliklere karşı iç tepki olarak maliyet azaltımı ve yıllık iş planlarının revizyonunu öne çıkaran anket sonuçlarına da yansıyor. Genel ruh hali, gerçekçi olmayan bir iyimserlikten ziyade, kabullenilmiş bir pragmatizme işaret ediyor.

Şekil 1-1 Gayrimenkul iş dünyası duyarlılığı, 2011-2026

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026



Yine de 2026'ya dair bazı olumlu beklentiler mevcut. Bir EMEA varlık yöneticisi, "Avrupa'da doğru yaklaşımla, artık küresel ortalamadan ayrışma yönünde gerçek bir ivme oluştu" diyor. Diğer bazı liderler ise sektör bazında uyarılarda bulunuyor. Bir Birleşik Krallık yatırım şirketinin strateji direktörü, "Gayrimenkul giderek daha fazla gelir artışı potansiyeline göre değerlendiriliyor ve bu artık getirilerin temel belirleyicisi haline geldi" diye belirtiyor. Orta vadeye dair umut da var; örneğin, küresel bir sigorta şirketinin araştırma başkanı, "Almanya'daki değerlemelere üç ila beş yıl içinde daha fazla güven duyduğunu" ifade ederken, "bu kadar uzun sürebileceğini" de ekliyor.

ABD'nin Avrupa ticaretine karşı misillemesi ve yapay zekâ kaynaklı dönüşüm, gayrimenkul sektörü için ciddi zorluklar yaratıyor; bunlara bir de Ukrayna'daki savaş eklenince tablo daha da karmaşık hale geliyor," diyor pan-Avrupa düzeyinde bir yönetici. Bir başka yöneticinin belirttiğine göre, Trump'ın görev süresine denk gelen üç ila beş yıllık dönemde endişe seviyesi neredeyse aynı düzeyde yüksek kalıyor ve bu sürecin sonunda "ABD ile Avrupa arasındaki uluslararası faaliyet faaliyetlerin azalması" muhtemel görünüyor.

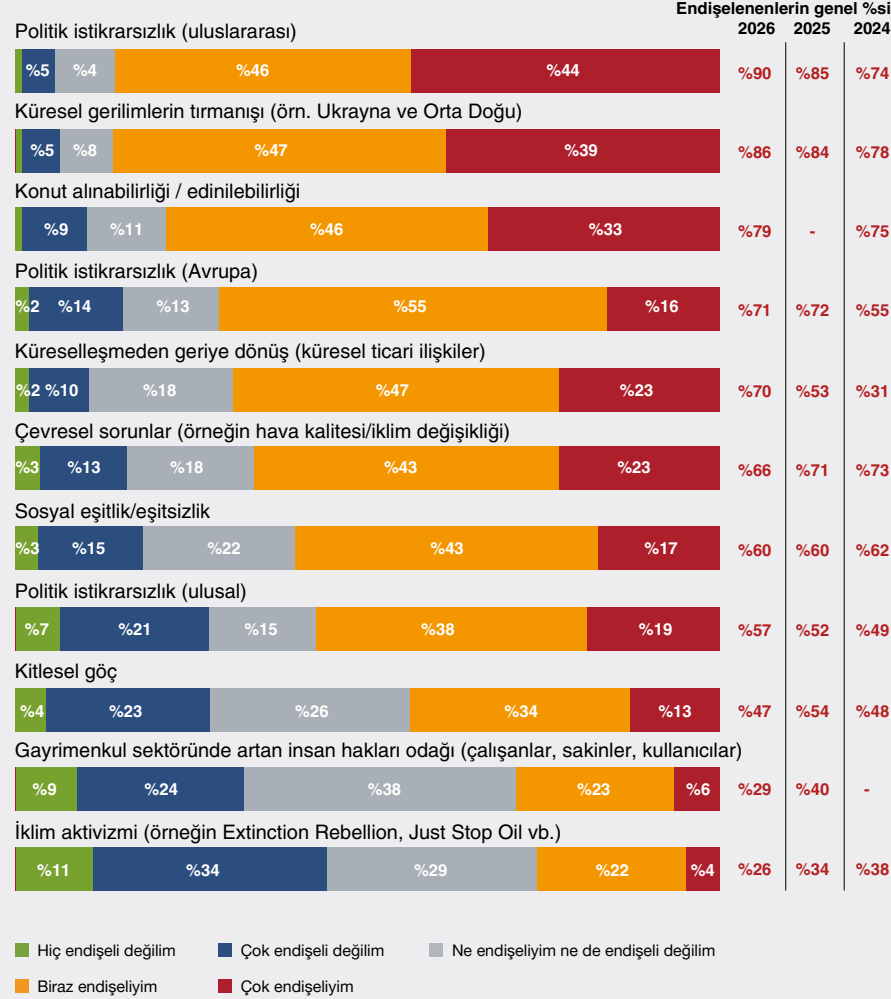
EMEA bölgesinden yatırım yöneticisinin belirttiği gibi: "Avrupa, toplam getiri açısından APAC ve ABD'yi ilk kez birkaç yıl aradan sonra geride bırakıyor; tüm sektörler için beş yıllık toplam getiri görünümü bu durumu yansıtıyor." Belirli bir iyimserlik, ana sermaye görünümüne de yansıyor. Bir portföy yöneticisi, 2026'nın "nihayet tam bir toparlanmanın sağlanacağı ve yatırımcıların sermayeyi serbest bırakmaya başlayacağı yıl olması gerektiğini; bu sermayenin açık uçlu temel fonlara akacağını" düşünüyor. Ancak başka bir yönetici, öz sermaye eksikliğinin ana segmentteki işlemleri sınırlandırabileceği uyarısında bulunuyor ve bu alanın hâlâ "bekle-gör" konumunda olduğunu belirtiyor.



**Daha dalgalı bir ortamda,
tamamen istikrarlı zamanlara
kıyasla daha fazla işlem
ve daha ilgi çekici fırsatlar
ortaya çıkar.**

Siber güvenlik, genel iş dünyası endişeleri arasında üçüncü sıraya yükselmiş durumda; bu yıl katılımcıların yüzde 64'ü bu riski vurgularken, iki yıl önce bu oran yüzde 55'ti (Şekil 1-4). Bir portföy yöneticisi, "kiracılarla yapılan incelemelerde siber güvenlik endişelerinin ortaya çıktığını" belirtiyor. Bu konu aynı zamanda anket sonuçlarında öne çıkan daha geniş sosyal ve politik kaygılarla da bağlantılı; zira siber tehditlerin ve saldırıların artması, kıta genelinde işletmeleri ve altyapıyı sektöre uğrattıyor ve uluslararası siyasi istikrarsızlıkla paralel ilerliyor.

Şekil 1-2 2026 yılında Avrupa iş ortamında endişe uyandıran konular



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

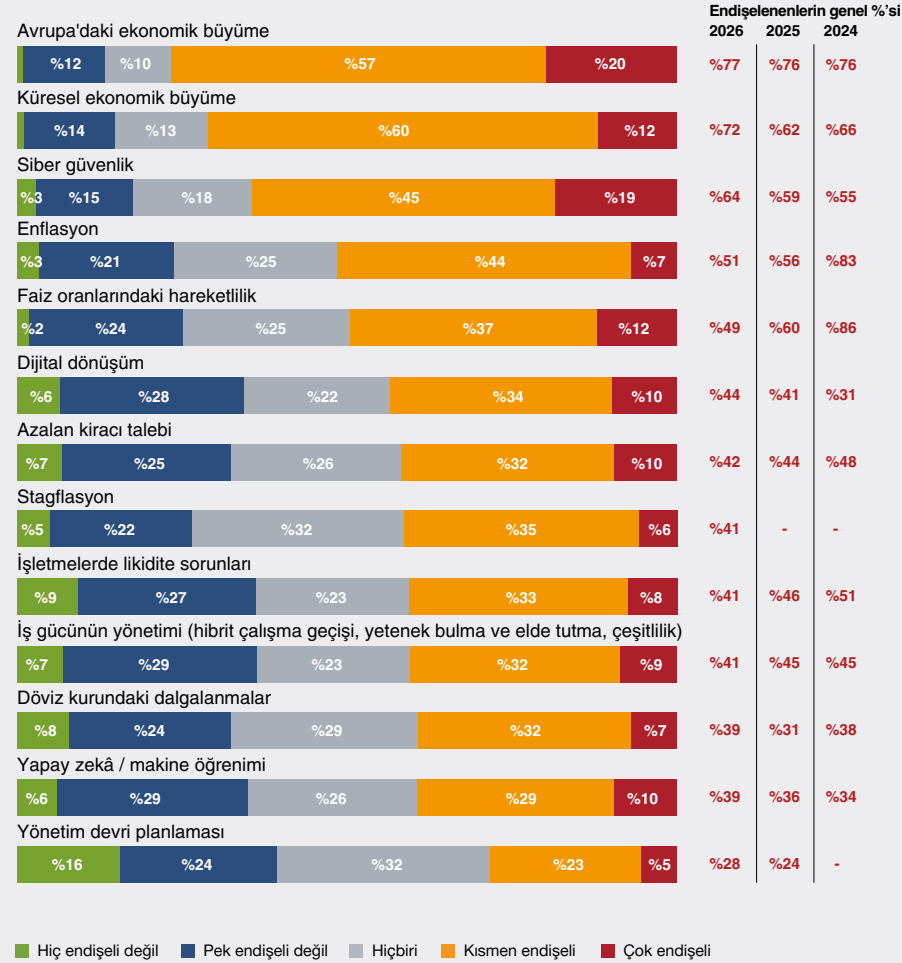


Kiracı kaynaklı zorluklar

Kiracı talebine yönelik endişelerde büyük bir değişiklik görülmezken, geçen yıla kıyasla hafif bir iyileşme söz konusu.

Kiralara yönelik beklentiler konusunda da görüşler oldukça farklılık gösteriyor. Bir CEO, “ofis kiralardaki artışların danışmanlar tarafından abartıldığını” öne sürüyor. Küresel bir firmanın Avrupa satın almalarından sorumlu yöneticisi ise daha olumlu sinyaller aldığını belirtiyor; sermaye maliyetlerinin düşmesiyle işlem ivmesinin arttığını ve bunun da “özellikle arzın kısıtlı olduğu şehirlerde kira ve değerler üzerinde yukarı yönlü baskıyı sürdürdüğünü” ifade ediyor. Bu arada, kira sözleşmeleri giderek daha kısa vadeli hale geliyor. Bir portföy yöneticisi, “Gayrimenkul kira süreleri kıaldıkça, yatırımcılar ve fon sağlayıcılar altyapı benzeri nakit akışları sunan altyapı ve alternatif sektörlerle yönelmek zorunda kalıyor,” diyor. Aynı zamanda, enflasyon ve faiz oranlarına ilişkin endişeler önemini korumakla birlikte, önceki dönemlere göre biraz daha az belirleyici hale gelmiş durumda.

Şekil 1-4 2026 yılında gayrimenkul sektöründe endişe uyandıran konular



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026



2026 yılı için enflasyon, katılımcıların %51'i tarafından çok veya bir ölçüde endişe verici olarak tanımlanıyor; bu oran geçen yıl %56 idi. Faiz oranlarındaki hareketler ise, 2025'te %60 olan orana kıyasla, bu yıl yalnızca %49 oranında katılımcı tarafından endişe kaynağı olarak belirtiliyor.

Gerçekten de, bazı katılımcılar önümüzdeki beş yıl içinde makroekonomik cephede daha fazla dalgalanma öngörüyor. Bir başka CEO, "Orta vadede enflasyonun dengeleneceğini düşünüyorum, ancak faiz oranları geçmiş on yıla kıyasla nispeten yüksek seviyelerde kalabilir" uyarısında bulunuyor.

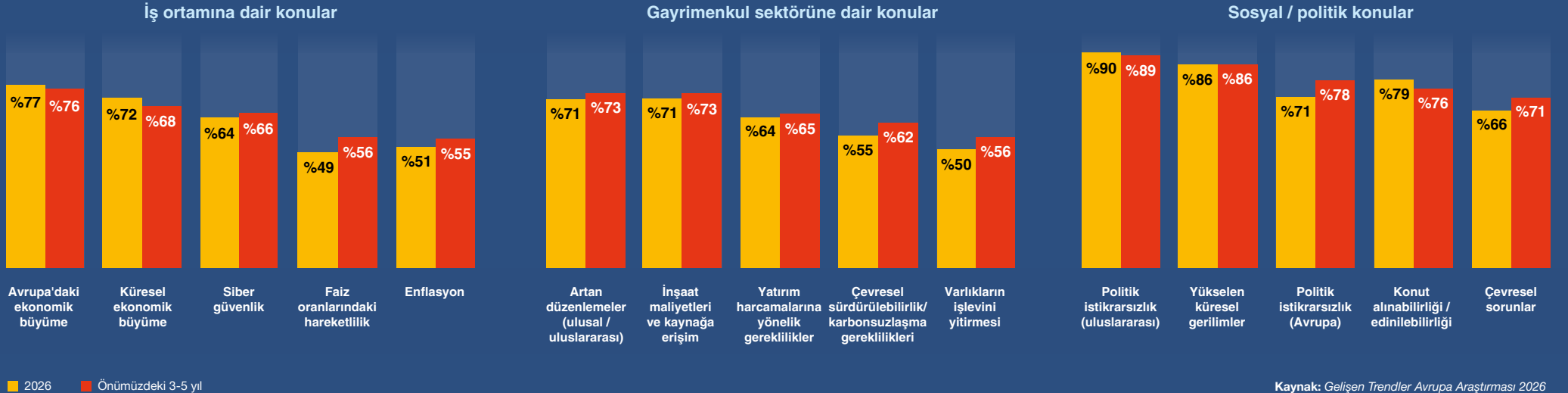
Bu görüş, ankete de yansımış durumda; beş yıllık perspektifte faiz oranlarındaki hareketler, katılımcıların %56'sı için yeniden bir endişe kaynağı olarak öne çıkıyor (Şekil 1-5).



Faiz oranları konusunda, piyasanın şu an öngördüğünden daha uzun sürecek olsa bile, koşulların gevşemesini kesinlikle umuyoruz.

Şekil 1-5 2026 ve gelecek 5 yılda gayrimenkul sektöründe endişeye neden olan temel sorunlar

Not: "Endişeli" ve "çok endişeli" katılımcıların birleşik yüzdesi



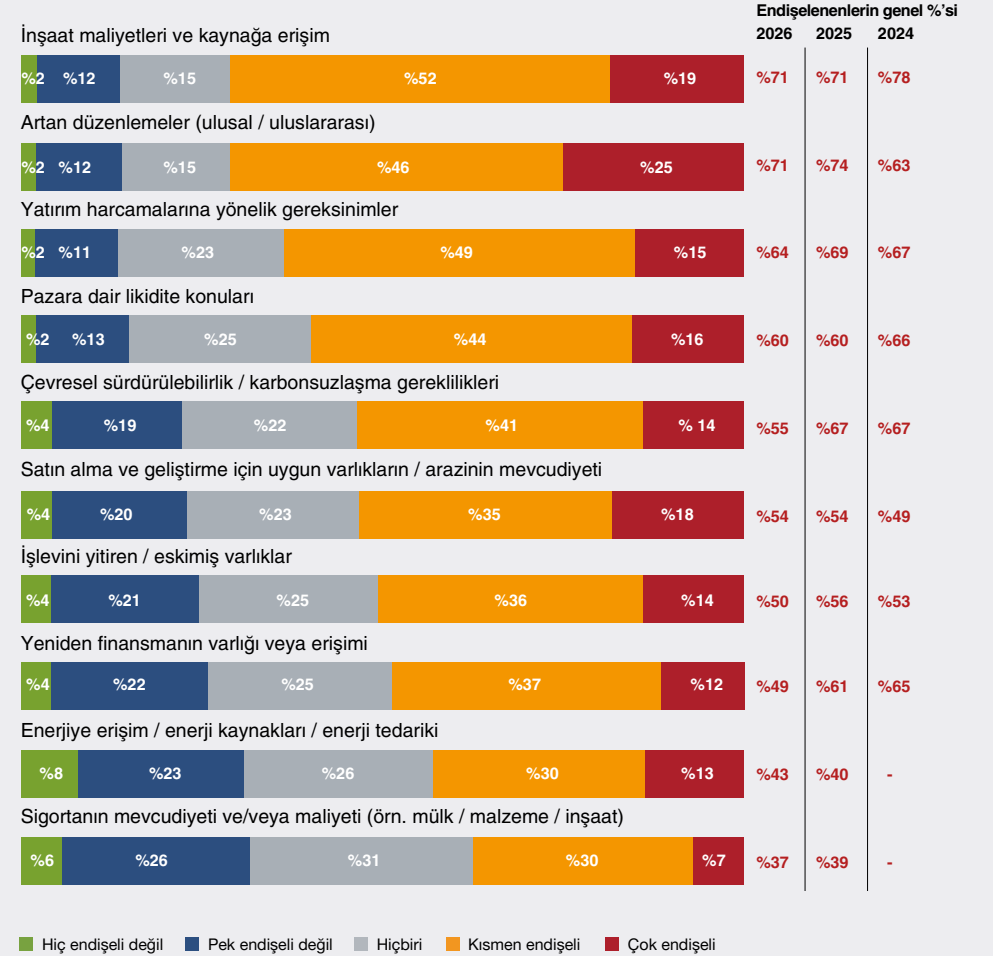
Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Gayrimenkul sektöründeki temel iş sorunlarına bakıldığında, katılımcıların en çok endişe duyduğu konuların başında inşaat maliyetlerinin etkisi ve kaynaklara erişim geliyor. Bu durum, geçen yıl da kalkınma beklentilerini etkileyen inşaat maliyetlerine yönelik endişelerle örtüşüyor. Örneğin, Yunanistan ve Kıbrıs'tan sektör liderleri, yüksek inşaat maliyetlerinin fizibiliteyi ve satışları sınırlandıran temel etken olduğunu ve bunun “konut erişilebilirliğini daha da zorlaştıran bir kalkınma daralmasına” yol açtığını ifade ediyor. Öte yandan, İtalyan iş dünyası temsilcileri, inşaat maliyetlerinde yaşanacak olası bir artışın, iş planlarının sürdürülebilirliğini tehlikeye atabileceği ve bunun tüm ekonomi üzerinde önemli sonuçlar doğurabileceği konusunda uyarıyor. Hollandalı liderlere göre ise, kalkınma görünümü; “itiraz süreçleri, yargıç eksikliği ve biriken sorunlar” sonrası yaşanan “uzayan prosedürler” nedeniyle bozulmuş durumda ve bu durum “alıcıların geri çekilmesine” neden oluyor.

Artan düzenlemeler, iş dünyası endişeleri arasında hâlâ ikinci sırada yer alsa da, bu konuya katılımcıların verdiği önem yüzde 74'ten yüzde 71'e düşmüş durumda (Şekil 1-6).

Bu yıl katılımcıların %64'ü sermaye harcaması (capex) gereksinimlerini bir sorun olarak görüyor; bu oran 2025'te %69'du. Bir portföy yöneticisi, sermaye harcamalarının her bir mülk için “sürdürülebilirliğe giden bir yol oluşturduğunu” ifade ediyor. Bir diğer yönetici ise, “ikincil lokasyonlardaki varlıklar için artan capex gereksinimlerinin bütçeler üzerindeki etkisinden” endişe duyduğunu belirtiyor. Öte yandan, varlıkların işlevini yitirmesi (asset obsolescence) sadece katılımcıların %50'si tarafından bir sorun olarak görülüyor; bu oran geçen yıl %56 idi.

Şekil 1-6 2026 yılında gayrimenkul sektöründe endişe uyandıran konular



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Geçiş döneminde seküler trendler belirleyici oluyor

Onlarca yıl boyunca gayrimenkul sektörü, artan sınır ötesi sermaye hareketliliği, genişleyen küresel ticaret ve coğrafi olarak çeşitlendirilmiş maddi varlıklara yönelik büyüyen yatırımcı iştahından açık şekilde fayda sağladı.

Küresel entegrasyonun duraksaması ve sermayenin daha yerel düzeyde kısıtlanmasıyla birlikte, gayrimenkulün geleneksel avantajları zayıflamış durumda. Bu da, sürekli küresel sermaye erişimi varsayımı üzerine kurulu olan sektörü savunmasız bırakıyor. Bu geçiş süreci, kalıcı şekilde yüksek faiz oranları ve gayrimenkulün tarihsel olarak kaynak tüketimi ve karbon yoğunluğu konusunda sahip olduğu “rahat pozisyonun” tersine dönmesi gibi diğer yapısal değişimlerle daha da karmaşık hale geliyor. Tüm bu gelişmeler, gayrimenkule sahip olma ve işletme maliyetlerini yukarı çekiyor. Sonuç olarak, sektör oyuncularını yatırım yaklaşımlarını değiştiriyor ve gayrimenkulün değer teklifini yeniden tanımlıyor.

Artık Avrupa’da altyapı ve savunma harcamalarını konuşma zamanı geldi; bunun büyüme ve çarpan etkisi açısından ne anlama geldiğini tartışmalıyız.

Gerçekten de, birçok yatırım liderine göre sektördeki işlemlerin büyük kısmını seküler trendler yönlendiriyor. Kabaca demografi, dijitalleşme ve karbon azaltımı olarak tanımlanan bu üç ana eğilime ek olarak, küreselleşmeden geri çekilmenin bir parçası olan savunma harcamaları da dördüncü uzun vadeli trend olarak giderek daha fazla kabul görüyor.

Bazı yatırımcılar için demografi, “döngü boyunca yatırım yapmaya çalışırken kısa vadeye fazla odaklanmadan” hareket edenlerin öncelik listesinin başında yer alıyor, diyor bir yatırım yöneticisi. Şöyle ekliyor: “Avrupa’da GSYH’den bir rüzgar etkisi görmüyorum. Ancak demografik temelli yatırım stratejilerinden büyük bir rüzgar etkisi görüyorum.” Öğrenci yurtları ve yaşlı konutları popüler niş alanlar olarak öne çıkarken, uygun fiyatlı konutlar da talep görüyor, ancak bir Avrupa gayrimenkul yöneticisine göre “sermaye kaynakları açısından bulunması zor.” Birçok meslektaşları gibi, onlar da “operasyonel getiri” arayışında “platformlara yatırım yapmayı” tercih ediyorlar. Daha yeni bir konu olarak, küreselleşmeden geri çekilmenin bir sonucu olan savunma harcamaları da bazı katılımcılar tarafından reel varlık stratejileri açısından büyüyen bir alan olarak değerlendiriliyor.

Araştırmaya göre, gayrimenkul sektöründe yapay zekâ ve makine öğreniminin kullanımında belirgin bir artış görülüyor; bu yıl katılımcıların %75’i bu teknolojilerin uygulandığını belirtirken, geçen yıl bu oran %51’di (Şekil 1-9). Katılımcıların çoğunluğu, önümüzdeki 18 ay içinde yapay zekâ ve makine öğrenimini tüm temel gayrimenkul faaliyetlerinde kullanmayı bekliyor; özellikle pazarlama ve kiralama (%90), mülk yönetimi (%87), planlama ve tasarım (%84) alanlarında. Bunun yanı sıra, genel gayrimenkul operasyonları (%86) ve varlık yönetimi (%86) gibi görevlerde de yaygın kullanım öngörülüyor. Ayrıca, yatırım karar süreçlerinde potansiyel bir kullanım alanı olarak da dikkat çekiyor.

Şekil 1-7 Gayrimenkul yatırım kararlarını ve stratejik planlamayı yönlendirecek ilk 5 tema



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Araştırma aynı zamanda, katılımcıların %94'lük bir fikir birliğiyle teknolojik uyum ve entegrasyonu 2050 yılına kadar başarılı bir kurumsal dönüşümün en büyük itici gücü olarak gördüklerini ortaya koyuyor. Araştırmadan, sektörün verimlilikten elde edecek büyük potansiyel kazanımları memnuniyetle karşıladığı açıkça anlaşıyor; ancak teknoloji ve yapay zekânın iş kayıpları ve gelir eşitsizliği gibi daha geniş sosyal etkileri konusunda aynı derecede emin değiller. Bir CEO şöyle diyor: “Eğer bunu olumlu bir şekilde kucaklarsanız, yaptığınız her şeyi iyileştirmek için bir fırsat olabilir. Yapay zekâ hakkında ne düşünürseniz düşünün, bu teknoloji ortadan kaybolmayacak.”

Karbonsuzlaşma konusu da değişim içinde, ancak bu yılki ankette asıl dikkat çeken, ESG ideolojisiindeki çatlaklara dair daha geniş işaretler. Uzun vadeli dönüşümün itici güçleri listesinde ikinci sırada çevresel ve sosyal açıdan sürdürülebilir bir iş modeli yürütmek yer alıyor. Ancak bu konuda, geçen yıl %89 olan oran bu yıl %85'e düşerek, katılımcıların bu meseleyi çok önemli ya da bir ölçüde önemli gören oranında azalma olduğunu gösteriyor.



Sürdürülebilirlik, ideolojik şeylerin peşinden para harcamak değildir. Biz yatırımcılarımıza her zaman bunun sonunda daha güçlü bir değer hikâyesine yol açacağını gösteriyoruz.



Şekil 1-8 Önümüzdeki 12–18 ay içinde gayrimenkul faaliyetlerinde yapay zekâ/makine öğrenimi kullanımı

Pazarlama ve kiralama



Mülk / operasyon yönetimi



Planlama / tasarım



Genel gayrimenkul işletme / teslimat modeli



Varlık yönetimi



Yatırım



Kiracı deneyimi



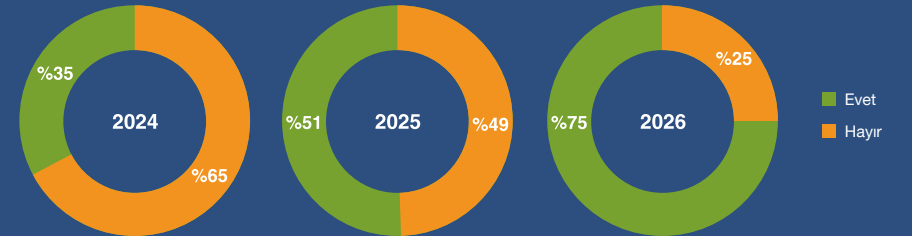
Geliştirme / inşaat



■ Hiçbir şekilde ■ Bir dereceye kadar / Kısmen ■ Büyük ölçüde

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Şekil 1-9 Gayrimenkul sektöründe yapay zekâ/makine öğrenimi kullananların oranı



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Başka bir küresel aktör, bunun kuralları koyanlarla bu kuralları uygulamak zorunda olanlar arasındaki kopukluktan kaynaklandığını söylüyor. “Düzenleyici gerekliliklerin neredeyse tamamı, işi yapmak zorunda olmayan ve neyle uğraşıldığını anlamayan kişiler tarafından getiriliyor,” diyor. Hatta şu iddiada bulunuyor: “Greenwashing (yeşil badana) var çünkü standartları belirleyenler davranışları o yöne doğru zorluyor.”

ESG önlemlerinin uygulanmasını etkileyen faktörleri analiz eden bir anket sorusu, sektörün harekete geçme yönündeki en büyük baskıyı bankalar veya kredi verenlerden (%60) ve kurumsal yatırımcılardan (%59) hissettiğini ortaya koyuyor; ancak bu toplu etkinin geçen yıla göre biraz azaldığı görülüyor (Şekil 1-10). Kiracılardan gelen baskı ise önemini koruyor ve %54 ile artış eğiliminde. İş gücü sıkıntısı ve maliyetleri ile inşaat maliyetlerine ilişkin belirsizlik, ESG uygulamaları üzerinde daha fazla etki yaratırken, uzun süre yüksek seyreden faiz oranları da önemli bir endişe kaynağı olarak öne çıkıyor.

Bu görüşü destekler nitelikte, anket sonuçları ESG stratejileri ile mülk değerlemeleri arasındaki doğrudan ilişkinin artık daha zayıf olduğunu gösteriyor. Bu yıl katılımcıların %57’si ESG niteliklerinin varlık değerlemeleri üzerinde etkili olduğunu düşünüyor, bu oran geçen yıl %77 idi. Örneğin, İspanyol katılımcılar arasında ESG nitelikleri, finansmana erişim ve risk azaltma açısından olumlu değerlendiriliyor.



Şekil 1-10 ESG gerekliliklerinin uygulanmasını etkileyen faktörler

Bankalardan / kreditorlerden gelen baskı



Kurumsal yatırımcılardan gelen baskı



Kiracılardan gelen baskı



Düzenleyici engeller (vergiler, asgari enerji verimliliği gereklilikleri)



Düzenleyici teşvikler (sübvansiyonlar)



ESG raporlamasına dair artan yük



Yüksek enerji fiyatlarında yeniden yükseliş



ESG zorluklarının karmaşıklığını ele almak için veri ve yapay zekâ kullanımı



İş gücü sıkıntısı ve artan iş gücü maliyetler



İnşaat maliyetlerindeki belirsizlik



Varlıkların sigortalanabilirliğinin azalması ve/veya daha yüksek maliyetler



Artan jeopolitik belirsizlik



Daha uzun süre yüksek faiz oranları



Enflasyonla ilişkili belirsizlik



■ Azalan etki ■ Etkisi olmaz ■ Artan etki

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Popüler konular

İklim riskleri önceliği alıyor

Fiziksel iklim risklerine yönelik endişeler, gayrimenkul sektörü liderlerinin bu gelişen konuya dair görüşlerini netleştirmesiyle birlikte, sektör genelinde artmaya devam ediyor.

Orman yangınlarından tsunamilere kadar çevresel felaketler uzun süredir daha çok diğer kıtaların sorunu olarak görülse de, Avrupa'nın risk profili değişiyor. Avrupa Çevre Ajansı, Avrupa'nın dünyanın en hızlı ısınan kıtası olduğunu ve 2024'ün hem bölgesel hem de küresel ölçekte şimdiye kadarki en sıcak yıl olarak kayda geçtiğini bildiriyor. 2024 Eylül ayında Orta Avrupa'da yaşanan şiddetli sel felaketlerinden yaklaşık iki milyon insan etkilendi. Ekim ve Kasım 2024'te Valencia'da meydana gelen büyük sel baskınları ise 200'den fazla kişinin hayatını kaybetmesine ve çok sayıda ev ile iş yerinin yıkılmasına yol açtı.

Bu konu aynı zamanda sigorta perspektifinden de büyük bir önem taşıyor. Küresel bir sigorta şirketinin gayrimenkul başkanı, “fiziksel iklim riskini önceliklendirmeye başladıklarını” belirtiyor ve şöyle açıklıyor: “Bunun daha çok bir ESG meselesi değil, risk yönetimi konusu olduğunu savunuruz. Ancak bu alana daha fazla zaman ayırıyoruz, çünkü sigorta departmanındaki ekip arkadaşlarımızdan gelen teknik uzmanlığa sahibiz.”



Fiziksel iklim riskine maruz kalmak bizim için bir pazarlık konusu değil uyarı işareti, doğrudan uzak durulacak bir durum...



Yapay zekânın sunduğu verimlilik ve maliyet kazanımları

Yapay zekâ (AI), bu yıl çok az işletmenin kaçınabildiği bir konu haline geldi.

Küresel hisse senedi piyasaları üzerindeki orantısız etkisinin yanı sıra, birçok sektördeki sektör liderleri, yapay zekânın çalışma hayatını kalıcı olarak değiştireceğine inanıyor. Gayrimenkul sektörü de aynı şekilde, hem yapay zekânın iş yapma biçimine nasıl entegre edileceğini hem de çalışma ortamı ve ticari kullanım alanları üzerindeki potansiyel etkilerini değerlendirerek, büyük resme odaklanıyor. Bir portföy yöneticisi, “kurumlar yapay zekâ yatırımlarından verimlilik sağlamaya zorlandıkça işten çıkarmaların gündeme gelebileceğini” öngörüyor; ancak bu durumu doğrudan ofis alanlarının küçülmesiyle ilişkilendirmiyor.

Sektör genel olarak yapay zekânın belirli görevlerin yönetimi üzerindeki etkisi ve daha geniş iş ortamına olan katkısı konusunda olumlu bir bakış açısına sahip.

Anket katılımcılarının %94’ü, yeni teknolojilerin entegrasyonunu uzun vadeli iş başarısı için kritik olarak değerlendirirken, %76’sı da “geleneksel olmayan, yeni gayrimenkul becerilerine” sahip ekip üyelerinin işe alınmasının büyüme için hayati olduğunu belirtiyor. Bu oran, bir önceki ankette %69’dur (Şekil 1-10).

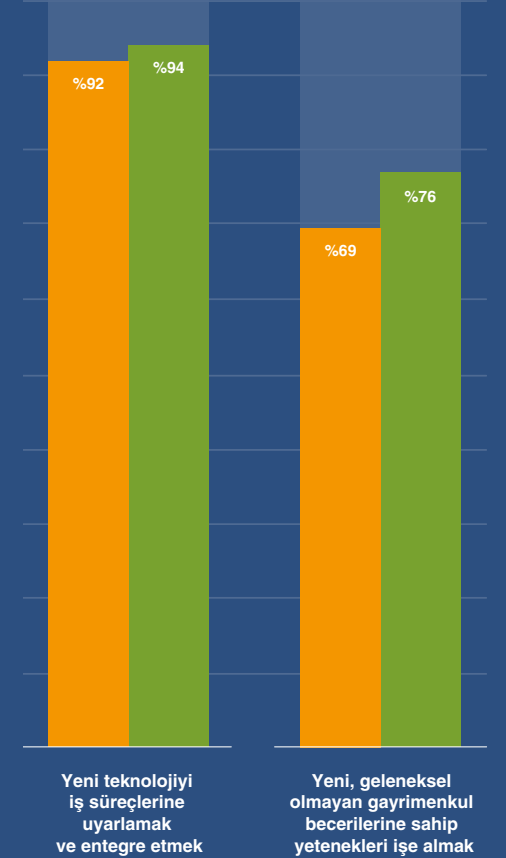
Yapay zekâ, yatırım süreçlerine destek olan bir araç olarak da giderek daha fazla görülüyor. Pan-Avrupa düzeyinde bir yönetici şöyle diyor:



Artık yatırım komitemizde bir yapay zekâ modelimiz var. Bu model, yatırım komitesi belgelerimizin tamamı üzerinde eğitildi ve şu anda yatırım temaları, olası dezavantajlar ve hassas noktalar hakkında aktif olarak sorgulanıyor.

Yapay zekânın hisse senedi piyasaları üzerindeki ezici etkisi ve her alanda kullanılacağına dair anlatıya karşı çıkan görüşler de yükseliyor. 2023’ten bu yana S&P 500 endeksindeki büyümenin yarısından fazlasını, genellikle “Muhteşem Yedili” olarak anılan büyük ölçekli teknoloji şirketlerinin yönlendirmesiyle piyasa performansı giderek daha fazla bu dar gruba bağımlı hale geldi. Bu şirketlerin değerlemeleri, büyük ölçüde yapay zekâyı yönelik beklentilere bağlı kalmaya devam ediyor ve bu da piyasaları duyarlılık değişimlerine karşı kırılgan hâle getiriyor. Söz konusu şirketlerden bazılarının son dönem kâr açıklamalarının beklentilerin altında kalması, kısa vadeli dalgalanmalara yol açtı. Yine de birçok yatırımcı, yapay zekâyı uzun vadeli değer yaratımının temel itici gücü olarak görmeye devam ediyor.

Şekil 1-13 Uzun vadede başarılı kurumsal dönüşüm için en önemli görülen faktörler



BÖLÜM 2

GAYRİMENKUL SERMAYE PİYASALARI

“Pek çok uluslararası yatırımcı, çeşitlendirmenin son derece önemli olduğunu fark etmeye başlıyor çünkü işlerin nasıl şekilleneceğini öngörmek mümkün değil.”

Avrupa Gayrimenkul Başkanı, Küresel Varlık Yöneticisi



Avrupa'nın gayrimenkul sermaye piyasaları, 2026 için daha olumlu bir zemine geçiş yapıyor. Anket katılımcılarının çoğunluğu, borç ve öz sermaye erişiminin artmasını beklerken, aynı zamanda gayrimenkulün çok varlıklı portföylerdeki rolünü yeniden değerlendiriyorlar.

Kamu maliyesine ve ekonomik görünümüne ilişkin süregelen endişelere rağmen, gayrimenkul kredi verenler sağlıklı bilançolara sahip olduklarını ve piyasa değerlerinin yeniden ayarlanmasıyla birlikte kredi vermeye daha istekli olduklarını bildiriyor. Ancak, özellikle “core” (düşük riskli) segmentteki yatırımcı iştahı yalnızca yavaş yavaş toparlanıyor.

Yatırım faaliyetleri hâlâ Londra, Paris ve Münih gibi Avrupa'nın büyük şehirlerine odaklanmış durumda. Ancak daha küçük şehirler de ilgi çekiyor ve bu da bölgenin en dinamik pazarlarında uzmanlaşmış yatırım stratejilerine yönelik artan eğilimi gösteriyor.

Avrupa sermaye piyasalarını kesen temel konulardan biri, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) ile ilgili zorluklar. Enerji verimliliği, finansman sağlamak açısından kritik önemini korurken, görüşülen katılımcılar, ESG risklerinin fiyatlamaya dahil edilmesi ve adaptasyon maliyetlerinin değerlemelere yansıtılması konusunda ilerleme eksikliğinden endişe duyuyor.

Ayrıca, iklim koşullarının öngörülemezliği nedeniyle Avrupa'nın bazı bölgelerinde sigorta kapsamının daralması, yatırımcılar açısından potansiyel bir kör nokta oluşturuyor.



Orta vadeli görünüme ilişkin sinyaller karışık

Bazı sektör liderlerine göre, orta vadeli görünüm sermaye piyasaları ve reel ekonomiden gelen karışık sinyallere tabi. Küresel bir yatırım yöneticisi şöyle diyor:



Daha elverişli bir faiz ortamı olacak ama bu, mutlaka talebi yönlendirecek güçlü bir ekonomik büyüme anlamına gelmiyor.

Sermaye piyasalarındaki genel görünüm karşısında, birçok sektör lideri gayrimenkulün çok varlıklı portföylerdeki rolünü ve görelî değerini yeniden değerlendiriyor. Bir yandan, anket katılımcılarının neredeyse yarısı, mevcut durumda gayrimenkulü diğer varlık sınıflarından daha cazip bulduklarını belirtiyor; bu da muhtemelen mevcut dalgalanma ve belirsizlik ortamının fırsatlar yarattığı inancını yansıtıyor. Ancak katılımcılar, gayrimenkulün değer artışı ve büyüme potansiyeli sunan bir varlık mı yoksa daha geleneksel, gelir üreten ve güvenli liman niteliğindeki bir araç mı olduğu konusunda eşit şekilde bölünmüş durumda.

Yatırımcılar, gözden düşmüş sektörlerle —örneğin, döngüsel ve yapısal zorluklar nedeniyle fiyatların düşük ama risklerin yüksek olduğu ikincil ofis segmentine— yeniden odaklanmaya pek hazır görünmüyor.

Bir fon yöneticisi durumu şöyle açıklıyor: “Eğer doğru lokasyonda doğru ürüne sahipseniz başarılı olursunuz. Ama değilseniz, olmaz. Ofis piyasasında bu durum oldukça keskin; bence yatırımcılar portföylerinde bu tür bir riski istemiyor.”

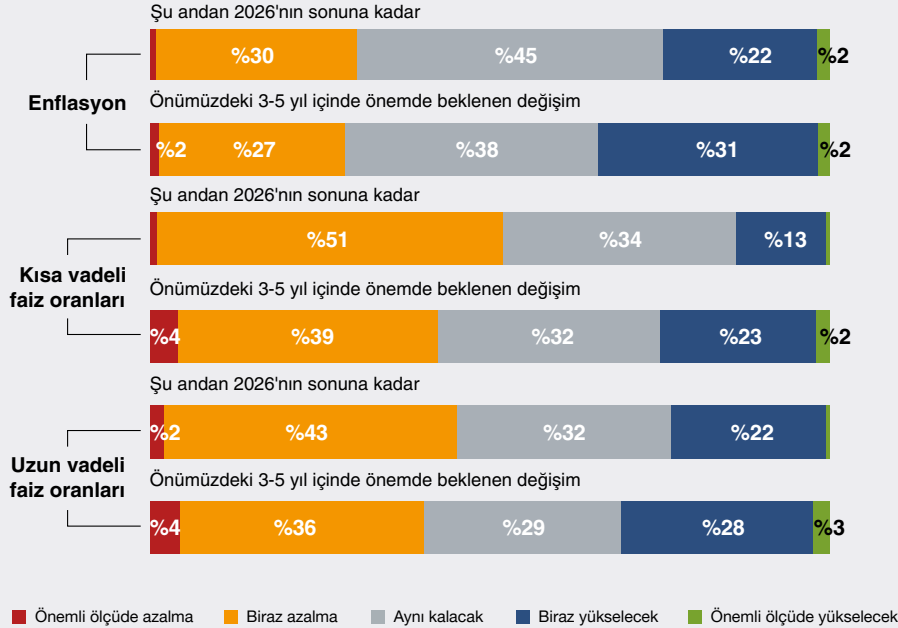
Uyumsuz getiri beklentileri sürüyor

Pek çok kurum yatırım faaliyetlerine yeniden başlamakta isteksiz ya da buna imkân bulamazken, alıcı ve satıcı tarafında “core” yatırımlar için fiyatlama ve getiri beklentileri hâlâ tam olarak örtüşmüş değil.

Araştırma katılımcıların yaklaşık yarısının birinci sınıf varlıkların aşırı fiyatlandığını düşündüğünü ortaya koyuyor; bu oran geçen yıla kıyasla biraz azalmış durumda. Öte yandan, bankalar ve diğer kredi verenler kredi portföylerini büyütüp koşulları gevşetmiş olsalar da, katılımcıların %60’ı artan siyasi ve ekonomik belirsizlikler nedeniyle getiri beklentilerini düşürdüklerini belirtiyor. Bir yatırım yöneticisinin belirttiği gibi, “faizlerin düşmesi işlem akışını destekleyebilir ama getiriler hâlâ baskı altında.”

Ancak asıl zorluk, değer kayıplarını kabullenmedeki yavaşlık ve bunun alıcı-satıcı fiyat beklentileri arasında yarattığı uçurum. Bir bankacının ifadesiyle, “Almanya’da hâlâ ‘dip bulma süreci’ yaşanmadı,” ve piyasanın gerçek değere ya da olması gereken seviyeye uyum sağlamasının “muhtemelen biraz daha yavaş” ilerlediğini ekliyor. Likidite ve şeffaflığa değer veren yatırımcılar ise işlemlerini başka pazarlarda sürdürmeyi tercih edebilir.

Şekil 2-1 2026’ya ve önümüzdeki 3-5 yıla ilişkin enflasyon ve faiz oranı beklentileri



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Gümrük tarifeleri etkisini gösteriyor

MSCI, 2025'in ilk iki çeyreğinde yatırım hacimlerinin, küresel faiz artış döngüsünün hemen sonrasındaki düşük seviyelere geri döndüğünü gösteriyor.

“2025'in 2024'ten daha iyi geçeceğine dair bir beklenti vardı ama Gümrük Düzenlemeleri piyasasının tüm alanlarını olumsuz etkiledi,” diyor bir özel sermaye yatırımcısı. İngiltere, Almanya, Hollanda ve İspanya gibi en likit piyasalarda işlem aktivitesi ivme kazanmışken, ilk çeyrekte aniden durdu. Artan jeopolitik belirsizlik karşısında yatırımcılar özellikle “core” segmentte temkinli davrandı. Katılımcıların yaklaşık üçte ikisi, bu belirsizlik nedeniyle yatırımlarını askıya aldığını; benzer oranda kişi ise getiri beklentilerini düşürdüğünü belirtiyor.



2025'in 2024'ten daha iyi geçeceğine dair bir beklenti vardı ancak “Gümrük Düzenlemeleri” piyasasının tüm kesimlerini olumsuz etkiledi.

Alıcı ve satıcı fiyat beklentileri hâlâ uyum içinde değil. Özellikle temel varlıklarda, satıcılar henüz alıcıların getiri taleplerine inemiyor.

Aynı zamanda, mevcut portföyler için getiri beklentileri düşerken, yeni yatırımlar için hedef getiriler artıyor; bu da alıcıların değer düşüşiyle fırsat gördüklerini gösteriyor. Ancak bu ortamda öz sermaye toplama zayıflamış durumda ve uzmanlar bunun aylar değil, yıllar sürebilecek bir kopuş olduğunu ifade ediyor.

İyimserliğin zemini

Pazardaki olumsuz havaya rağmen, araştırma sermaye erişimine dair bir miktar iyimserlik yansıtıyor.

Bu durum kısmen, alıcı ve satıcı beklentileri uyumlaştırılabildiğinde sunulan cazip getirilere bağlı. Aynı zamanda, sermaye yatırımcıları arasında gayrimenkulün çok varlıklı portföylerdeki rolüne dair olumlu bir bakış açısını da yansıtıyor olabilir. Küresel bir emeklilik fonunun CEO'su şöyle açıklıyor: “Gayrimenkul piyasası, sunduğu fırsatlar nedeniyle en ilgi çekici piyasa haline gelirse, payımızı kolayca artırabiliriz.”

Yatırımcılar, özellikle temel varlıklar için sunulan daha cazip kredi koşullarını, getirileri artırmanın bir yolu olarak değerlendiriyor. Piyasaya temel yatırımcıların geri dönüşüne dair umut ve beklentiler, somut verilerle de destekleniyor: “Yaklaşık üç yıl sonra ilk kez temel fonlarımıza yeniden para girişi görmeye başladık,” diyor Pan-Avrupa'lı bir yatırım yöneticisi.

Kredi verenler iş yapmak için istekli

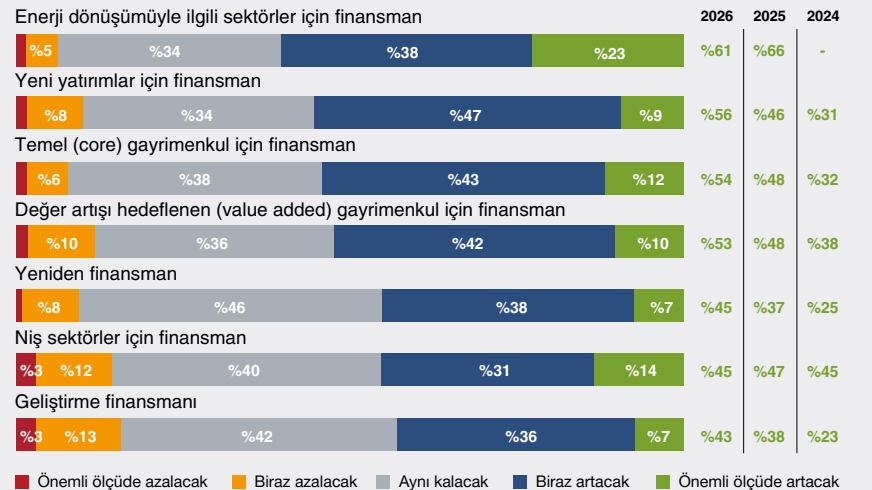
Gayrimenkul kredi piyasası, bir endişe kaynağı olmaktan çıkıp iyimserlik yaratan bir alana dönüşmüş durumda; kredi verenler güçlü bilançolar bildirilirken, kredi verme konusunda rekabetin arttığını ifade ediyor.

Birçok yatırımcı için mevcut ekonomik ortamda, daha güçlü aşağı yönlü koruma sunduğu için borç üzerinden öz sermaye benzeri getiriler aramak mantıklı görünüyor. Hem öz sermaye hem de borç yöneten Pan-Avrupa'lı bir yönetici şöyle diyor: “Gayrimenkul kredi veren olmak için harika bir dönem ve muhtemelen yatırımcı olmak için de fena olmayan bir zaman.”

Bir başka yönetici ise ekliyor: “Genel görüş, kredi ürünlerine yatırım yapmak için iyi bir dönem olduğu yönünde ve gayrimenkul borç ürünleri de buna kesinlikle dahil.”

Piyasadaki bu kaynaklar farklı alanlara likidite sağlarken, anket bulguları daha karmaşık finansman ihtiyaçlarına sahip değer artışı odaklı yatırımcılardan gelen talebin daha hızlı arttığına işaret ediyor olabilir. Borcun, varlık düzeyindeki iş planlarına uygun şekilde yapılandırılabilme esnekliği, daha aktif yönetim stratejileri olan yatırımcılar için cazip bir paket sunuyor. Bir borç fonu yöneticisi bu durumu şöyle özetliyor: “Şu ana kadar gerçekleştirdiğimiz yatırımlardan oldukça memnunuz – risk aralı getirisi bazında bunların yatırımcılarımız için oldukça kârlı olacağını bekliyoruz.”

Şekil 2-2 Kıdemli borç temin edebilme kapasitesi



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

ESG nitelikleri finansman sağlamak için hayati önemde

Araştırma sonuçları, ESG kavramlarının Avrupa emlak sermaye piyasaları açısından ne kadar önemli olduğunu açıkça ortaya koyuyor.

Katılımcıların neredeyse tamamı, enerji verimliliği niteliklerinin finansman sağlamak ve bu finansmanın maliyeti açısından önemli olduğunu belirtiyor. Fiziksel iklim riskleri, karbon ve su yönetimi ile sosyal etki de çoğunluk tarafından önemli görülüyor. Bir yatırım ve kredi platformu CEO'sunun ifadesiyle: "Eğer sermayeyi en üst düzey varlıklara tahsis eder ve en yüksek [ESG] kriterlerine sahip olursanız, en fazla likiditeye sahip olursunuz. Bu kadar basit."

Artan bir "ESG tepkisi" korkusu ortamında, bu konudaki aciliyet eksikliği, varlıkların atıl hale gelme ve gayrimenkul performansını zayıflatma riskini artırabilir. Bir küresel varlık yöneticisi, "Yatırımcıların ESG odaklı olduğu için yatırımlardan vazgeçtiğini görmedik, ancak artık buna değer biçmeyenler var" diyor. Bir bankacı ise şu uyarıyı yapıyor: "Artık çevresel olmayan varlıklar için bir piyasa yok; bunlar likit olmayan ürünler." Bu durum, ESG'nin değer yaratan bir unsur olarak geri plana atılması riskini ortaya koyuyor.

“

Artık çevresel olmayan varlıklar için bir piyasa yok.

BÖLÜM 3

İZLENECEK SEKTÖRLER

“Performansı işletme platformu aracılığıyla ya da piyasada henüz gelişmekte olan alanlara yatırım yaparak etkileyebileceğimize inandığımız bölgelere odaklanıyoruz.”

Pan-Avrupa yatırım yöneticisi

Bu belirsizlik ortamında, anket ve röportajlardan yatırım yöneticilerinin birkaç yıl öncesine kıyasla ülke seçimine daha fazla önem verdiği açıkça görülüyor. Başka bir deyişle, artık güçlü hukuk sistemi, demokratik kurumlar ve yüksek likiditeye sahip temel pazarlara odaklanılıyor.

Katılımcılarla yapılan görüşmeler, birçok yatırımcının karma stratejiler benimsediğini ortaya koyuyor; bu durum hem piyasanın artan karmaşıklığını hem de dalgalı ekonomik ve siyasi yatırım ortamında çeşitlendirme arzusunu yansıtıyor.

“

Daha yüksek bir risk farkındalığıyla hareket ediyor ve çeşitlendirmeye daha fazla önem veriyoruz.

Şekil 3-1 Yatırımcıların sermayeyi gayrimenkule tahsis ediş şekli



Not: İlk üç kriter içinde sıralayanların yüzdesi

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026



Şekil 3-2 2026 için sektöre yönelik tahminler

Genel olarak iyi = 3,5 üzeri Orta derecede = 2,5 ile 3,5 arası Genel olarak kötü = 2,5 altı

Genel beklentiler			Yatırım			Geliştirme			Toplam Gelir		
Sıra-lama	Sektör	Skoru	Sıra-lama	Sektör	Skoru	Sıra-lama	Sektör	Skoru	Sıra-lama	Sektör	Skoru
1.	Veri merkezleri	4.53	1.	Veri merkezleri	4.58	1.	Veri merkezleri	4.49	1.	Veri merkezleri	4.39
2.	Yeni enerji altyapıları*	4.45	2.	Yeni enerji altyapıları*	4.52	2.	Yeni enerji altyapıları*	4.38	2.	Yeni enerji altyapıları*	4.12
3.	Öğrenci evleri, yurtları	4.25	3.	Öğrenci evleri, yurtları	4.33	3.	Öğrenci evleri, yurtları	4.17	3.	Öğrenci evleri, yurtları	4.08
4.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	4.16	4.	Sağlık hizmetleri	4.25	4.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	4.07	4.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	4.08
5.	Sağlık hizmetleri	4.13	5.	Diğer depolama alanları	4.24	5.	Eğitimle ilgili gayrimenkul**	4.03	5.	Kişisel depolama alanları	3.97
6.	Diğer depolama alanları	4.11	6.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	4.24	6.	Sağlık hizmetleri	4.02	6.	Oteller	3.96
7.	Eğitimle ilgili gayrimenkul**	4.08	7.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	4.18	7.	Diğer depolama alanları	3.98	7.	Sağlık hizmetleri	3.96
8.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	4.07	8.	Kişisel depolama alanları	4.16	8.	Ortak yaşam	3.97	8.	Ortak yaşam	3.95
9.	Ortak yaşam	4.06	9.	Erişilebilir konutlar	4.15	9.	Erişilebilir konutlar	3.97	9.	Lojistik tesisleri	3.95
10.	Erişilebilir konutlar	4.06	10.	Ortak yaşam	4.15	10.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	3.96	10.	Şahsi kiralanan konutlar	3.93
11.	Kişisel depolama alanları	4.03	11.	Eğitimle ilgili gayrimenkul**	4.14	11.	Konut odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	3.95	11.	Eğitimle ilgili gayrimenkul**	3.92
12.	Konut odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	4.02	12.	Oteller	4.11	12.	Şahsi kiralanan konutlar	3.92	12.	Diğer depolama alanları	3.92
13.	Lojistik tesisleri	4.01	13.	Lojistik tesisleri	4.11	13.	Lojistik tesisleri	3.91	13.	Konut odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	3.88
14.	Şahsi kiralanan konutlar	4.00	14.	Konut odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	4.08	14.	Kişisel depolama alanları	3.91	14.	Kamp alanları/karavan parkları/dağ evleri	3.88
15.	Sosyal konut	3.97	15.	Şahsi kiralanan konutlar	4.07	15.	Sosyal konut	3.88	15.	Endüstriyel / depo	3.86
16.	Kamp alanları/karavan parkları/dağ evleri	3.95	16.	Sosyal konut	4.07	16.	Kamp alanları/karavan parkları/dağ evleri	3.84	16.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	3.85
17.	Oteller	3.93	17.	Kamp alanları/karavan parkları/dağ evleri	4.06	17.	Endüstriyel / depo	3.81	17.	Yaşam bilimleri	3.84
18.	Yaşam bilimleri	3.91	18.	Endüstriyel / depo	4.00	18.	Yaşam bilimleri	3.78	18.	Erişilebilir konutlar	3.78
19.	Endüstriyel / depo	3.91	19.	Yaşam bilimleri	4.04	19.	Satışa yönelik konut inşaatı	3.78	19.	Satışa yönelik konut inşaatı	3.67
20.	Satışa yönelik konut inşaatı	3.81	20.	Satışa yönelik konut inşaatı	3.84	20.	Oteller	3.74	20.	Açık hava alışveriş merkezleri	3.66
21.	Ticari odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	3.61	21.	Açık hava alışveriş merkezleri	3.81	21.	Ticari odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	3.50	21.	Sosyal konut	3.62
22.	Otopark	3.57	22.	Otopark	3.75	22.	Dinlence / eğlence	3.44	22.	Dinlence / eğlence	3.60
23.	Dinlence / eğlence	3.56	23.	Ticari odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	3.72	23.	Otopark	3.39	23.	Şehir merkezindeki ofisler	3.58
24.	Açık hava alışveriş merkezleri	3.56	24.	Dinlence / eğlence	3.68	24.	Şehir merkezindeki ofisler	3.33	24.	Otopark	3.55
25.	Şehir merkezindeki ofisler	3.44	25.	Şehir merkezindeki ofisler	3.55	25.	Açık hava alışveriş merkezleri	3.31	25.	Ticari odaklı karma kullanımlı (proje/alan)	3.53
26.	Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları	3.38	26.	Esnek / hizmet sunulan ofisler	3.48	26.	Esnek / hizmet sunulan ofisler	3.27	26.	Esnek / hizmet sunulan ofisler	3.37
27.	Cadde mağazaları	3.10	27.	Cadde mağazaları	3.24	27.	Cadde mağazaları	2.96	27.	Cadde mağazaları	3.22
28.	İş merkezleri	2.96	28.	Şehir merkezindeki AVM'ler	3.21	28.	İş merkezleri	2.86	28.	Şehir merkezindeki AVM'ler	3.21
29.	Şehir merkezindeki AVM'ler	2.95	29.	Şehir dışındaki AVM'ler	3.20	29.	Şehir merkezindeki AVM'ler	2.69	29.	Şehir dışındaki AVM'ler	3.19
30.	Şehir dışındaki AVM'ler/ perakende merkezleri	2.94	30.	İş merkezleri	3.06	30.	Şehir dışındaki AVM'ler	2.69	30.	İş merkezleri	3.01
31.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2.33	31.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2.40	31.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2.27	31.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2.53

* ör. güneş, rüzgâr, enerji depolama, elektrikli ulaşım

** Laboratuvar/araştırma alanları, eğitim tesisleri/alanları

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Not: Katılımcılar, sektörlerin geleceğine ilişkin değerlendirmelerini 1=cok zayıf ile 5=mükemmel arasında bir ölçekle puanlamıştır ve her sektör için verilen puanlar ortalama olarak hesaplanmıştır; genel sıralama ise sektörün yatırım ve geliştirme puanlarının ortalaması baz alınarak yapılmıştır. Anket ayrıca iletişim kuleleri/fiber altyapısı ve film/medya prodüksiyon stüdyoları gibi niş sektörleri de kapsasa da, bu sektörlerin geleceğine dair değerlendirme yapan katılımcı sayısının yetersiz olması nedeniyle sıralamaya dahil edilmemiştir.



Bir varlık sınıfı olarak altyapı, genellikle özel piyasalarda daha fazla sermaye çekiyoer.

Geleneksel gayrimenkul sektörleri arasında ofis, sanayi/lojistik ve perakende sıralamanın alt basamaklarında yer alıyor. Bu genel eğilimin dışına çıkan tek alan ise konut sektörü; ilk 10 içerisinde beş farklı konut segmenti yer alıyor: öğrenci yurtları, hizmetli daireler, emeklilik/destekli yaşam konutları, ortak yaşam (co-living) ve uygun fiyatlı konutlar.

Bir katılımcı yaygın bir görüşü şöyle özetliyor: aşırı düşük faiz oranlarının piyasayı bozarak yüksek sermaye kazançları sağladığı bir dönemin ardından, artık getirilere esas olarak gelir odaklı bir yaklaşımın yön verdiği bir döneme geçiliyor. “Bu da, net işletme gelirini (NOI) artırma potansiyeli daha yüksek olan işletmeye dayalı gayrimenkul yatırımlarına yönelmek anlamına geliyor.”

Bir varlık yöneticisi, gayrimenkulün “Avrupa dönüşümü teması” dışında bırakılmaması gerektiğini söylüyor; çünkü karbon emisyonlarını azaltma, üretim ve ofis çalışmasının verimliliğini artırma ve Avrupa’nın bir cazibe merkezi olarak çekiciliğini yükseltme gibi çeşitli şekillerde dönüşümsel katkı yapma potansiyeline sahip olduğunu belirtiyor.

Veri merkezleri, en azından katılmak isteyen yatırımcı, yönetici ve geliştirici sayısı açısından niş bir alandan ana akıma hızla geçiş yapan sektörlerden biri. Sektöre yönelik halihazırdaki yoğun ilgi daha da artarken, yatırımcılar yapay zekâ (AI) büyümesinden beklenen büyük kâr pastasından pay almanın yollarını arıyor. Bu alana büyük yatırım yapmış bir özel sermaye yöneticisi şöyle diyor: “Yapay zekâ patlamasından veri merkezleri dışında nasıl faydalanabilirsiniz ki?”

Yine de yapılan görüşmeler, bu sektörün gayrimenkul yatırımcıları açısından birçok yönden sorunlu olduğunu doğruluyor. Bir sektör uzmanı, “Bu, altyapı, gayrimenkul, enerji, telekomünikasyon ve bilişim teknolojilerinin kesiştiği noktada yer alan, kritik görev altyapısı olan bir iş alanı” diyor. Yatırımcılar, internetin küresel ölçekte temel bir ihtiyaç haline gelmesi nedeniyle kira geliri açısından bunun güvenli bir alan olduğunu biliyor. Ancak aynı şekilde, kullanıcılar bağlantılarını kaybederse, teknoloji firmaları daha güvenilir bir ortak arayışına giriyor. “Yani bu iş gayrimenkulden çok operasyon işi; uçak bakımı yapmaya benziyor.”

Ancak veri merkezleri giderek daha büyük ve daha fazla enerji tüketen yapılar hâline geliyor ve Avrupa genelindeki ulusal elektrik şebekeleri bu talebi karşılamakta zorlanıyor; özellikle de iklim hedeflerine ulaşmak için gereken elektrifikasyon gibi rekabetçi talepler karşısında.

Görüşülen birçok kişi, enerji tedarikini sektörün büyümesinin önündeki en önemli kısıtlardan biri olarak gösteriyor.

Araştırmaya katılanlar, yeni enerji altyapısını genel beklentilere göre en cazip ikinci yatırım alanı olarak değerlendiriyor. Görüşülen kişiler, altyapı açığını gidermeye yardımcı olarak getiri elde etme potansiyelini ilgi çekici buluyor. Bir gayrimenkul şirketi CEO’su için asıl mesele, portföylerine enerji tedarikini nasıl entegre edecekleri: “Bunu sürdürülebilir bir kâr merkezi hâline getirip, ‘buradaki fark şu: veri merkezinizi, soğuk hava depolarınızı veya yaşam bilimleri binalarınızı çalıştırmak için gereken enerjiyi biz sağlayabiliriz’ diyebiliriz musunuz?”

İlk on sektör arasında, genellikle “sosyal altyapı” olarak adlandırılan iki alan yer alıyor: sağlık (beşinci sırada) ve eğitimle ilgili gayrimenkuller (yedinci sırada). Bu alanlar; okullar, kolejler, laboratuvarlar ve Ar-Ge alanlarını kapsıyor.

Turizm, ister otellerde, ister hostellerde ya da sadece turistik şehirlerde olsun, paranızı değerlendirmek için son derece dayanıklı bir alan. Oteller, genel beklentiler açısından 17. sırada yer alırken, gelir açısından 6. sırada yer alıyor.

“

Yapay zekâ, veri merkezlerinden üretime, yaşam bilimlerine ve Ar-Ge’ye kadar birçok alanda onlarca yıl boyunca gayrimenkul talebinin büyük bir itici gücü olacak.



Konut

Konut, 2026 yılı için en umut verici sektörler arasında ilk 10'un beşini ve ilk 15'in sekizini oluşturarak, yine ana akım gayrimenkul türleri içinde en popüler olanı.

Durgun GSYİH büyümesi ticari gayrimenkul için bir sorun teşkil ederken, konut sektörü için avantaj sağlıyor, diyor bir sektör uzmanı: “GSYİH ne kadar yatay seyredip gayrimenkul değerleri orantısız biçimde artarsa, o kadar çok insan satın almak yerine kiralamayı tercih eder.”

Amaca yönelik inşa edilen öğrenci konutları (PBSA) açısından bakıldığında, hem görüşmeler hem de sıralamada üçüncü olan anket sonuçları bu alanın artık niş bir stratejiden ana akım haline geldiğine işaret ediyor. “Bu en heyecan verici sektör,” diyor bir katılımcı; çünkü düşük arz ve Avrupa genelinde büyüme ihtiyacı sektörü öne çıkarıyor. “Artık daha kurumsal bir hale geldi.”

Pek çok kiracının bütçesi zorlanırken, öğrenci talebinin fiyatlara karşı daha az esnek olduğu düşünülüyor; çünkü ebeveynler çocuklarına konforlu bir konaklama sağlamak için gerekli olanı ödemeye istekli. Düşük ekonomik büyüme ortamlarında bile kiralar her yıl artmaya devam edebilir ve bu nedenle, mülk sahiplerine enflasyona karşı cazip bir koruma sunuyor.

15. sırada yer alan özel kiralık konutlar, karşılaştırıldığında daha az tercih ediliyor. Öte yandan, konut inşaatı beklentileri sektörün geri kalanına kıyasla daha karamsar görünüyor; bu durum, büyük ölçüde malzeme maliyetlerindeki enflasyon ve yüksek ipotek faiz oranlarının birçok kişi için ev satın almayı erişilmez hale getirmesinden kaynaklanıyor.

“

Öğrenci hareketliliği jeopolitik olaylara son derece duyarlıdır ve şu anda Avrupa bu açıdan net kazanan olarak görülüyor.



Ofisler

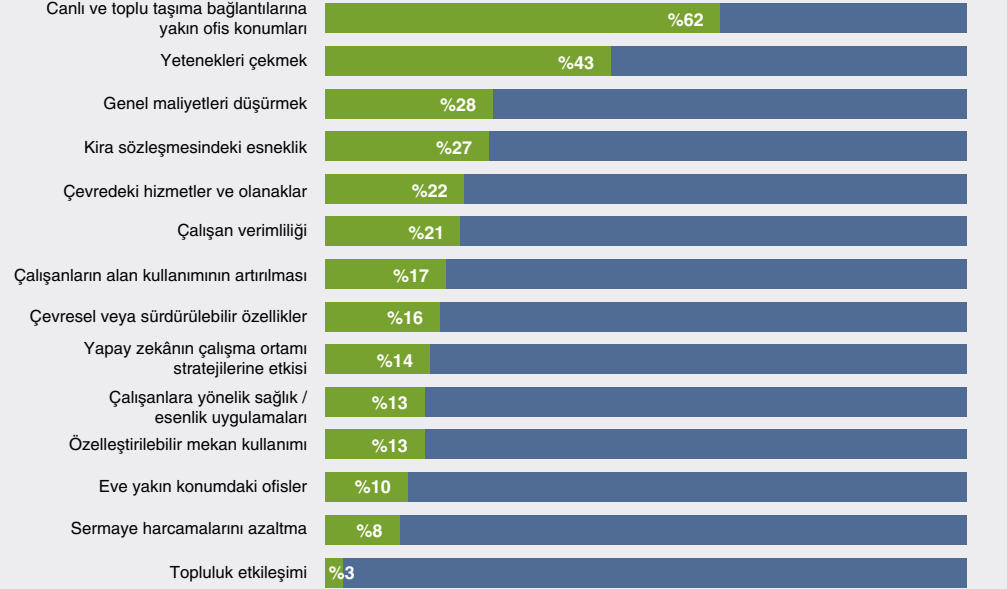
Hibrit çalışma devriminin sonuçları, hem ofis yatırımcılarının hem de çalışanların gündemindeki yerini koruyor. İşverenlerin, ofise gelmenin verimliliği artırdığına dair algısı ile çalışanların iş-yaşam dengesi arzusu arasındaki gerilim ise devam ediyor.

Bazı katılımcılara pus yavaş yavaş dağılırken yeni bir normal ortaya çıkıyor. Bir ofis geliştiricisi, haftada dört gün ofisten çalışma modelinin kalıcı olacağını öne sürüyor. Ancak herkes bu görüşe katılmıyor. Şimdilik, sektörlle ilgili genel hava en iyi ihtimalle belirsizliğini koruyor; ofisler, genel beklentiler açısından en düşük sıralamaya sahip ilk 10 sektör arasında yer alıyor.

Buna karşılık, şehir merkezlerindeki yüksek kaliteli ofislere yönelik kullanıcı talebinin, yatırım talebine kıyasla çok daha güçlü olduğu genel kabul görüyor.

Katılımcıların yaklaşık %62'si, canlı ve toplu taşıma bağlantılarına yakın ofis konumlarının, kullanıcıların işyeri stratejilerini şekillendiren temel unsurlardan biri olacağına inanıyor (Şekil 3-3). Sektöre göre, yapay zekânın işyeri stratejileri üzerindeki etkisi kiracılar için öncelikli bir gündem değil; bunun nedeni, bu etkinin ne olacağına dair hâlâ ciddi bir belirsizlik olması olabilir.

Şekil 3-3 Sektörün, önümüzdeki 18 ay içinde kullanıcıların iş yeri stratejilerini yönlendireceğini düşündüğü unsurlar



Not: İlk üç kriter içinde sıralayanların yüzdesi

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026



Ofis sektörü bir sarsıntıdan geçiyor ve henüz bu süreci tamamlamış değil.

Lojistik

Lojistik, geçen yılki ankette dördüncü sıradayken bu yıl 13. sıraya gerileyerek son on yılın en düşük seviyesine indi.

Kiralama pazarındaki ivme yavaşladı ve kiracılar karar vermekte daha fazla zaman alıyor. Ancak bu durum lojistik yatırımcıları açısından endişe verici olmaktan oldukça uzak. 2025'in ilk yarısında yeni proje başlangıçlarında belirgin bir düşüş yaşandı.

İngiltere'de e-ticaret penetrasyonu yüksek olsa da, Güney Avrupa'nın büyük bölümünde hâlâ düşük seviyelerde. Bu arada şirketler, küreselleşmenin geri çekildiği ve makroekonomik dalgalanmaların arttığı bir ortamda tedarik zincirlerini yeniden yapılandırarak daha dayanıklı hale getirmek ve stoklarını artırmak yönünde adımlar atmaya devam ediyor.

Sektör, Avrupa'nın yeniden silahlanma sürecinden de bir ivme kazanabilir. Bir lojistik geliştiricisi, otomotiv sektöründe olduğu gibi silah üreticileri için tedarikçi parkları kurulması yönünde fırsatlar doğabileceğini öne sürüyor.

Savunma harcamalarındaki olası artış beklentisi ile birlikte, Avrupa hükümetlerinin politik açıdan hassas üretim sektörlerini yeniden kendi ülkelerine taşıma konusundaki artan istekliliği, endüstriyel açık hava depolama gibi diğer depolama tesislerinin altıncı sırada yer almasını da kısmen açıklayabilir.



Gümrük tarifelerinin küresel ticaret ve mal akışı açısından ne anlama geleceğini henüz tam olarak görmedik, ancak e-ticaretin güçlü ivmesi ve artan yerel üretim gibi birçok güçlü dinamik var; bu nedenle o sektör için fazla endişelenmem.

Perakende satış

Perakende alt sektörlerinin tamamı, 2026 sıralamasında listenin alt kısımlarında yer alıyor.

Ancak son yıllara kıyasla katılımcılar arasında perakendeye yönelik olumsuzluk belirgin şekilde azalmış durumda ve çoğu, sektörün yeniden yapılanma sürecinde önemli bir yol katettiği konusunda hemfikir.

Katılımcılar, mevcut fırsatların ne olduğu konusunda oldukça farklı görüşlere sahip; bu da Avrupa'nın geniş ve çeşitli perakende yapısını yansıtıyor. Pandemi döneminde en çok zarar gören varlık türlerinden biri olan alışveriş merkezleri, bazı yatırımcılar için yeniden ilgi alanına girmiş durumda.

Perakende, çoğu karma kullanım projesinde de kritik bir rol oynuyor. Hatta bazı sektör temsilcileri, perakendeyi bir şehrin “sosyal altyapısı” olarak değerlendirecek kadar ileri gidiyor.



Perakendeye yapılan toplam kaynak tahsisi 10 yıl öncesindeki seviyede olmasa da, artık tamamen sıfır da değil.



BÖLÜM 4

İZLENECEK ŞEHİRLER

“Şehirler, Avrupa’nın rekabet gücü açısından yeterince kullanılmayan varlıklardır. Onları sanayi politikalarına entegre ederek potansiyellerinden faydalanabiliriz; zira inovasyon ve rekabetçilik, şehirlerin sağladığı yoğunluk ve kritik kitle gerektirir.”

Danışman



Bir şehre yatırım veya geliştirme açısından bakıldığında, pazar büyüklüğü ve likidite her zaman diğer kriterlerin önünde gelir. Ancak mevcut jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin ne zaman sona ereceği öngörülemediği bir ortamda, bu faktörler daha da önemli hale gelmiş durumda.

Bu bağlamda, üst üste dördüncü yıl boyunca Londra, Madrid, Paris ve Berlin'in yatırım ve geliştirme beklentileri açısından anketin ilk dört sırasında yer alması, ayrıca geçtiğimiz yıl MSCI'nin şehir bazlı işlem hacmi verilerinde de zirvede olmaları (Şekil 4-2) pek şaşırtıcı değil. Bu şehirlerin yatırımcılar nezdindeki popülerliği, 2025 ve sonrası için öngörülen jeopolitik ve ekonomik belirsizlik ortamında artan finansal risk algısıyla daha da pekişmiş durumda.

Şekil 4-1 Yatırım veya gelişim için bir şehir seçerken öne çıkanlar



Not: İlk üç kriter içinde sıralayanların yüzdesi

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Diğer Alman şehirleri Berlin'in likiditesine erişemediğinden, bu durum mevcut belirsizlikler ışığında Münih, Frankfurt ve Hamburg'un sıralamada gerilemesini kısmen açıklayabilir; ancak bu şehirlerin tamamı hâlâ ilk 10'da yer alıyor. Bu şehirler ve genel olarak Alman ekonomisi hakkında görüşler oldukça çeşitlilik gösteriyor. Alman gayrimenkul sektörünün önde gelen isimleri, "Frankfurt ve Münih sağlam bir gelişim gösteriyor; kira seviyeleri önceki zirveleri aşmış durumda ve iyi projeler için arz sıkıntısının devam etmesi bekleniyor" değerlendirmesini yapıyor.

Madrid, ikinci yıl üst üste sıralamada ikinci sıradaki yerini koruyarak konumunu sağlamlaştırdı. Bu başarıda başta ekonomik görünümü olmak üzere, likidite ve pazar gelişiminin istikrarlı biçimde iyileşmesi etkili oldu.

Amsterdam ise bir sıra yükselerek beşinciliğe yerleşti. AB bağlamında güçlü ekonomisinin yanı sıra piyasa şeffaflığı ve likiditesiyle övgü alıyor. MSCI verilerine göre, 2025'teki işlem hacimleri bir önceki yıla kıyasla artış gösterdi.

Bu düzeydeki iyimserlik, kısıtlayıcı düzenleyici ve vergi ortamının olumsuz etkilerini bir nebze dengeliyor. Yerel piyasa liderleri, "yabancı yatırımcıların karmaşık Hollanda mevzuatı ve siyasi istikrarsızlıkla baş etmekte zorlandığını, güçlü ekonomik temellere rağmen ülkeye yatırım yapma konusunda giderek daha isteksiz hale geldiklerini" ifade ediyor.

Şekil 4-2 Şehir sıralamaları ve genel beklentiler

Şehir	Genel sıralama		Puan
	2026	2025	
Londra	1	1	—
Madrid	2	2	—
Paris	3	3	—
Berlin	4	4	—
Amsterdam	5	6	▲
Münih	6	5	▼
Milano	7	7	—
Barselona	8	11	▲
Frankfurt	9	8	▼
Hamburg	10	9	▼
Lizbon	11	10	▼
Varşova	12	12	—
Dublin	13	17	▲
Brüksel	14	14	—
Kopenhag	15	16	▲
Roma	16	19	▲
Viyana	17	13	▼
Stockholm	18	20	▲
Lüksemburg	19	18	▼
Manchester	20	21	▲
Zürih	21	15	▼
Birmingham	22	24	▲
Prag	23	23	—
Helsinki	24	25	▲
Edinburgh	25	26	▲
Atina	26	22	▼
Oslo	27	27	—
Lyon	28	28	—
Budapeşte	29	29	—
Bükreş*	30		
İstanbul	31	30	▼
Sofya*	32		

▲ Yükseldi — Değişiklik yok ▼ Düştü

Not: Şehri tanıyan katılımcılar, 2025'e kıyasla 2026 için beklenen değişimi 1=önemli ölçüde azalma ile 5=önemli ölçüde artış arasında bir ölçekte puanladılar. Her şehir için puanlar ortalamadır. Şehir puanlarıyla ilgili daha fazla ayrıntı için ekteki ilgili bölüme bakınız.

*Sofya ve Bükreş'e yönelik anket çalışmaları bu yıl başladı.

Kaynak: Şehir beklentileri: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026
Nüfus ve Reel GSYİH tahminleri: Oxford Economics İşlem hacimleri: MSCI Real Assets

Şekil 4-3 2026'da şehrin beklentileri

Yatırım			Geliştirme			Kiralama			Sermaye değerleri		
Sıra-lama	Şehir	Skoru	Sıra-lama	Şehir	Skoru	Sıra-lama	Şehir	Skoru	Sıra-lama	Şehir	Skoru
1.	Londra	2,79	1.	Londra	2,53	1.	Londra	2,50	1.	Londra	2,48
2.	Madrid	2,28	2.	Madrid	2,16	2.	Paris	1,96	2.	Paris	1,98
3.	Paris	2,15	3.	Paris	1,92	3.	Madrid	1,92	3.	Madrid	1,96
4.	Berlin	1,92	4.	Berlin	1,73	4.	Berlin	1,80	4.	Berlin	1,78
5.	Amsterdam	1,91	5.	Amsterdam	1,60	5.	Münih	1,74	5.	Amsterdam	1,74
6.	Münih	1,85	6.	Münih	1,56	6.	Amsterdam	1,74	6.	Münih	1,69
7.	Milano	1,66	7.	Milano	1,53	7.	Frankfurt	1,56	7.	Barselona	1,52
8.	Frankfurt	1,66	8.	Frankfurt	1,51	8.	Milano	1,48	8.	Frankfurt	1,51
9.	Barselona	1,65	9.	Barselona	1,50	9.	Barselona	1,45	9.	Milano	1,48
10.	Hamburg	1,50	10.	Hamburg	1,30	10.	Hamburg	1,41	10.	Hamburg	1,32
11.	Lizbon	1,39	11.	Lizbon	1,28	11.	Brüksel	1,26	11.	Lizbon	1,23
12.	Varşova	1,33	12.	Varşova	1,25	12.	Lizbon	1,19	12.	Varşova	1,21
13.	Dublin	1,30	13.	Dublin	1,15	13.	Varşova	1,17	13.	Brüksel	1,19
14.	Brüksel	1,20	14.	Brüksel	1,15	14.	Dublin	1,17	14.	Dublin	1,17
15.	Kopenhag	1,11	15.	Kopenhag	0,99	15.	Kopenhag	0,99	15.	Kopenhag	0,99
16.	Roma	1,03	16.	Roma	0,97	16.	Roma	0,93	16.	Roma	0,94
17.	Viyana	0,99	17.	Viyana	0,88	17.	Lüksemburg	0,91	17.	Lüksemburg	0,93
18.	Stockholm	0,97	18.	Stockholm	0,86	18.	Viyana	0,89	18.	Stockholm	0,90
19.	Lüksemburg	0,92	19.	Lüksemburg	0,85	19.	Manchester	0,87	19.	Viyana	0,88
20.	Manchester	0,90	20.	Manchester	0,85	20.	Stockholm	0,85	20.	Manchester	0,83
21.	Zürih	0,86	21.	Zürih	0,71	21.	Zürih	0,77	21.	Zürih	0,77
22.	Birmingham	0,77	22.	Birmingham	0,71	22.	Birmingham	0,76	22.	Birmingham	0,77
23.	Prag	0,77	23.	Prag	0,69	23.	Prag	0,75	23.	Prag	0,75
24.	Helsinki	0,70	24.	Helsinki	0,67	24.	Helsinki	0,67	24.	Helsinki	0,70
25.	Edinburgh	0,67	25.	Edinburgh	0,62	25.	Edinburgh	0,66	25.	Edinburgh	0,65
26.	Atina	0,56	26.	Atina	0,54	26.	Oslo	0,53	26.	Oslo	0,53
27.	Oslo	0,56	27.	Oslo	0,50	27.	Lyon	0,50	27.	Atina	0,50
28.	Lyon	0,50	28.	Lyon	0,46	28.	Atina	0,47	28.	Lyon	0,49
29.	Budapeşte	0,47	29.	Budapeşte	0,43	29.	Budapeşte	0,45	29.	Budapeşte	0,46
30.	Bükreş	0,41	30.	Bükreş	0,40	30.	Bükreş	0,43	30.	Bükreş	0,42
31.	İstanbul	0,33	31.	İstanbul	0,31	31.	İstanbul	0,35	31.	İstanbul	0,35
32.	Sofya	0,20	32.	Sofya	0,21	32.	Sofya	0,21	32.	Sofya	0,20

Şehirden çok ülke seçimi

Görüşmelerden çıkan temel temalardan biri, mevcut jeopolitik belirsizlik ortamında, geçen yıla kıyasla ülke seçimine daha fazla önem verildiği yönünde.

Ancak ülke düzeyinde dahi, bazı yatırımcılar en güçlü potansiyele sahip şehir ve bölgelere seçici şekilde odaklanılması gerektiğine inanıyor. Anket sonuçları da bu görüşü destekliyor; katılımcıların neredeyse yarısı, bir şehrin ekonomik performansını yatırım açısından en önemli üç kriter arasında gösteriyor. Nitekim Berlin veya Madrid gibi şehirleri öne çıkaran birçok katılımcı, bu şehirlerin olumlu beklentilerini, ülke genelinin daha karışık görünümünden net biçimde ayırıyor.

Milan da benzer bir algı oluşturuyor ve bu durum şehrin sıralamada yedinci sıradaki konumunu pekiştiriyor. Güney Avrupa şehirlerinin yüksek sıralamalarda yer almasının temel itici gücü kuşkusuz ekonomik beklentiler. Barcelona üç sıra yükselerek sekizinci sıraya yerleşti; yerel bir geliştirici, “İspanya’da makro ekonomi makul düzeyde büyüyor, istihdam da iyi bir şekilde artıyor” diyerek bu iyileşmeyi vurguluyor. Bir sıra gerileyerek 11. sıraya düşmüş olsa da, Lizbon benzer şekilde olumlu değerlendirmeler alıyor.

Varşova’nın ekonomisi, birçok katılımcı tarafından olumlu görülüyor; bu da şehrin 2023’teki 16. sıradan bu yıl 12. sıraya yükselmesini destekliyor ve Ukrayna’daki savaşın yarattığı risklerin önüne geçiyor. Bu ekonomik beklentiler ve göreceli açıklık, sektördeki birçok liderin gözünde Varşova’yı Orta ve Doğu Avrupa’daki diğer şehirlerden ayırıyor.

Bu yılki ankete ilk kez Bükreş ve Sofya da dâhil edildi; bu durum, Avrupa’daki yatırımcıların ufkunun genişlediğini gösteriyor. Her ne kadar bu şehirler genel beklentiler açısından sıralamada alt sıralarda yer alsada, görüşmeler, Orta ve Doğu Avrupa (CEE) pazarlarına yönelik daha olumlu bir bakış açısına işaret ediyor — özellikle uygun enerji maliyetleri ve yüksek vasıflı iş gücü sayesinde üretim ve lojistik kullanıcıları açısından.

Helsinki ise diğer İskandinav şehirlerine kıyasla daha hafif planlama süreçlerine sahip bir şehir olarak görülüyor. Sıralamada bir basamak yükselmiş olsa da, yine de düşük bir konum olan 24. sırada yer alıyor. Öte yandan, Oslo 27. sırada yer alıyor ve piyasadaki yerli aktörlerin ağırlığı nedeniyle uluslararası yatırım açısından bir istisna konumunda.

İmparatorluklar karşı atağa geçiyor

Ulaşım bağlantıları, sektör liderleri için uzun süredir önemli bir kriter olmayı sürdürüyor, ancak bu kriterin değerlendirme ölçütleri değişiyor olabilir.

Şehirden şehre değişen düzenleyici ortam, giderek daha önemli bir değerlendirme ölçütü haline geliyor. Bu durum, örneğin kira düzenlemelerindeki değişikliklerin Dublin’in konut piyasasını etkilemesi gibi, büyük merkezleri bireysel olarak ciddi şekilde etkileyebiliyor. Buna karşılık, Barselona son yıllarda düzenlemelerden daha olumsuz etkilenen şehirlerden biri.

Hibrit çalışma modelinin birçok yerde yerleşmiş olmasıyla birlikte, yetenek çekiciliği de artık sektör için önemli bir faktör. Pek çok katılımcı, Amsterdam, Kopenhag ve Lizbon gibi şehirlerde yaşam kalitesini önemli bir yatırım kriteri olarak değerlendiriyor. Ancak yalnızca bu özellik, ekonomik belirsizlik dönemlerinde pazar büyüklüğü ve likiditeyle rekabet edemiyor. Bu durum, aksi takdirde cazip olabilecek Edinburgh ve Lyon gibi taşra şehirlerinin neden sırasıyla 25. ve 28. sırada yer aldığını açıklayabilir.

Londra ve Frankfurt çevresinde dijital altyapı konusunda önemli ilerlemeler kaydedildi. Şehir yönetimi ise, ankete katılanların önemli bir kısmı tarafından en son öncelikli endişe olarak değerlendirilen unsurlar arasında yer alıyor. Ancak yine de, bir şehrin yatırımcılar nezdinde olumlu algılanmasını sağlamak açısından özellikle kritik bir rol oynadığı düşünülüyor.

Dijital bağlantı hâlâ bir yatırım yönlendiricisi olarak öne çıkmış değil; bunun nedeni, büyük şehirlerin çoğunda bu altyapının zaten yeterince iyi durumda olması olabilir. Ayrıca, bu konu veri merkezleri açısından kritik öneme sahip olsa da, bu tür merkezler henüz Avrupa’daki çok az sayıda şehrin çevresinde konumlanmış durumda.

Sıralamada dört basamak gerileyerek 26. sıraya düşen Atina ve bir sıra kaybederek 31. sıraya inen İstanbul, her ikisi de ısıya bağlı olaylar açısından risk altında görülüyor. Ancak İstanbul için deprem riski daha belirgin olabilir.

BÖLÜM 5

AVRUPA'NIN POTANSİYELİNİ ORTAYA ÇIKARMAK

“Çin bizi geride bırakmak üzere. Amerika artık güvenilir bir müttefik değil ve Rusya bir yanda tehdit oluşturuyor. Mesaj net: Avrupa toparlanmak zorunda.”

Avrupa merkezli bir geliştirici

Jeopolitik gerilimler, demografik değişimler ve daha dirençli ve sürdürülebilir bir ekonomiye geçiş ihtiyacının aciliyeti karşısında, Avrupa büyüme ve yönetim modelini yeniden düşünmek zorunda.

Avrupa Merkez Bankası'nın eski başkanı Mario Draghi'ye göre bu durum, doğrudan “varoluşsal bir meydan okuma” niteliğinde. Draghi'nin uyarısı, emlak sektörü açısından mevcut jeopolitik belirsizlikle daha da büyüyen hem bir zorluk hem de bir fırsat anlamına geliyor. Ekonomik istikrara yönelik tehditler, savunma yatırımlarına yönelik stratejik bir yön değişikliğini beraberinde getirirken, bu durum emlak ve altyapı alanında yeni olanaklar sunuyor.

Gayrimenkul sektörü, Avrupa'nın teknolojik dönüşümünde hayati bir rol üstlenmek zorunda. Ancak bunu başarabilmek için sektörün kendisinin de gelişmesi gerekiyor; düşük teknolojiye bir yapıdan, dikey olarak entegre olmuş yüksek teknolojiye bir yapıya geçiş şart. Geçmişte gayrimenkul sektörü, elverişli ekonomik koşullar sayesinde yenilikten kaçınabildi.

Ancak sektör, enflasyona karşı “koruma” sağlayan, pasif ve tahvil benzeri bir gelir kaynağından, operasyonel faaliyetler ve altyapıyla yakınsama yoluyla dinamik bir değer yaratıcısına dönüşürken, güncel kalabilmesi için daha fazla uzmanlık gerektiriyor. Bu dönüşüm, sektörün paydaşlarla olan iletişim şeklini de kapsamlı biçimde yeniden ele almasını zorunlu kılıyor.



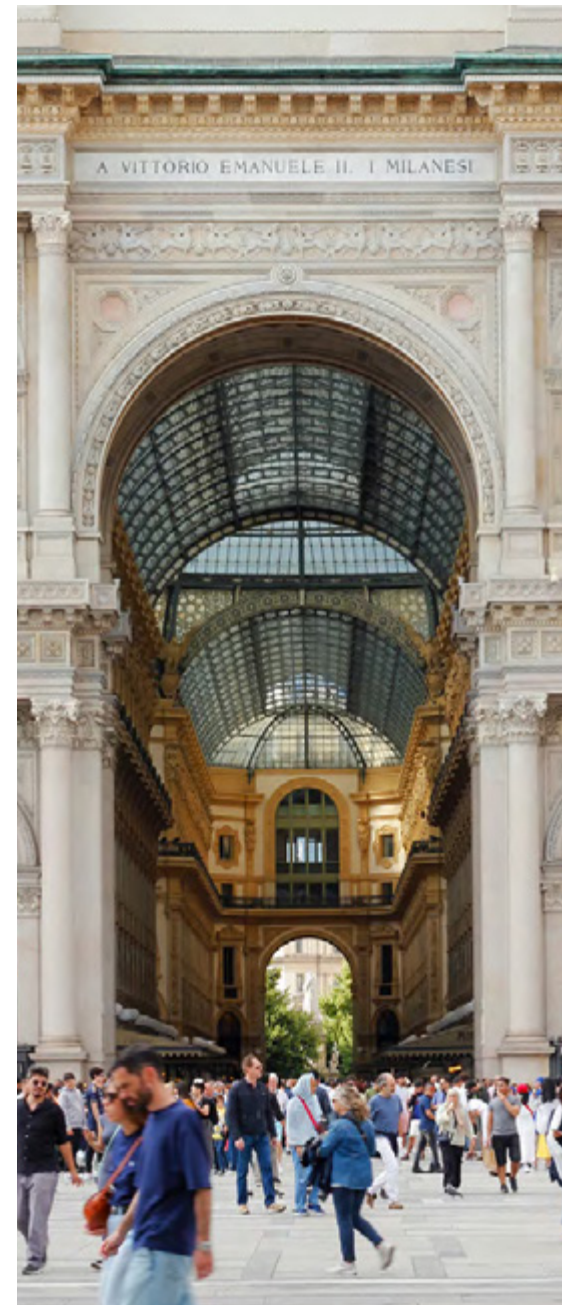
Avrupa'nın bu zorluğu nasıl yöneteceği, büyük olasılıkla gelecek kuşağın belirleyici siyasi projesi olacak.

Üretkenlik farkı büyüyor

Avrupa'nın rekabet gücü giderek daha fazla sorgulanıyor: AB ve Birleşik Krallık'ın küresel GSYH içindeki toplam payı onlarca yıldır düşüşteyken, Çin ve diğer yükselen piyasalar ekonomik ağırlıklarını ve etkilerini artırmaya devam ediyor.

Bu görece gerileme, Avrupa'nın ekonomik dinamizm ve inovasyon açısından küresel rakiplerinin gerisinde kaldığını gösteriyor. Emerging Trends Europe anketine göre, sektör önümüzdeki beş yıl içinde karşı karşıya kalınacak en büyük ticari riski Avrupa ekonomik büyümesi olarak görüyor; katılımcıların %77'si bu konuda endişeli. Bunu, %71 ile küresel ekonomik büyüme izliyor. Bu kaygılar yersiz değil. Örneğin, Çin 1990'da küresel GSYH'nin yalnızca %1,8'ini oluştururken, bugün bu oran on kat artarak %17'ye ulaştı.

AB şirketleri genellikle, sınırlı atılım potansiyeline sahip olgun teknolojilere odaklanıyor ve ABD'li muadillerine kıyasla Ar-Ge'ye çok daha az yatırım yapıyor. Avrupa genelinde hükümetler yaşanan nüfus, göç baskısı gibi sorunlarla boğuşurken, Hindistan ve Çin gibi ülkeler geleceklerini şekillendirmeye aktif biçimde devam ediyor.



Zorluklar ve fırsatlar

AB liderleri, Avrupa sanayisini yeniden yapılandırmak ve rekabet gücünü artırmak gibi zorlu bir görevle karşı karşıya.

ABD'nin aksine Avrupa, tek bir siyasi ve ekonomik yapı değil; çok sayıda dil, kültür ve sistemden oluşan bir birlik. Bu çeşitlilik — dağınık düzenlemeler, vergi yapıları, para politikaları ve sermaye piyasalarıyla daha da karmaşık hâle gelerek — ilerlemeyi zorlaştıran yapısal engeller yaratıyor ve entegre bir sanayi stratejisi geliştirilmesini güçleştiriyor.

Katılımcıların yaklaşık %50'si, sürdürülebilir veya geçiş dönemi varlıklarına ilişkin düzenleyici netlik ve daha açık ESG kriterlerinin, gayrimenkulün Avrupa'nın büyüme ve dayanıklılık öncelikleriyle uyumlu hâle getirilmesinde etkili araçlar olduğunu düşünüyor (Şekil 5-1).

Bu engellere rağmen, gayrimenkul sektöründeki liderler arasında Avrupa'nın kalıcı güçlü yönleri sahip olduğu konusunda geniş bir uzlaşma var: yüksek yaşam kalitesi, güçlü hukuk devleti ilkeleri, zengin kültürel miras ve istikrarlı bir yatırım ortamı. Bu unsurlar, bölgeyi küresel yatırımcılar için cazip kılıyor.



Katılımcıların %21'i, kurumsal sermayenin Avrupa'nın uzun vadeli büyüme ve dayanıklılığını destekleyen gayrimenkul stratejileriyle yeterince uyumlu olmadığını düşünüyor.

Karma kullanımlı planlama ve yüksek hızlı tren projeleri, şehirlerin bağlantılılığını ve dayanıklılığını güçlendiriyor. Bu doğrultuda, Avrupa Yatırım Bankası (EIB) ve Avrupa Komisyonu (EC), şehirler ve bölgeler arası ulaşım bağlantılarını önceliklendirerek, fonlar için rekabet yerine entegre sistemler oluşturmayı hedefliyor.

Fransa, İtalya ve Yunanistan kamu borcunun GSYH'ye oranı açısından zorluk yaşarken, Almanya, Hollanda ve İskandinav ülkelerinin büyük bölümü kamu maliyesinde daha sağlıklı bir tablo sergiliyor. Son 15 yılda ekonomik büyüme sınırlı kalsa da, Avrupa'nın maliyet yapısı ABD ve Çin'e kıyasla giderek daha rekabetçi hâle geliyor.

Şekil 5-1 Gayrimenkul yatırımını Avrupa'nın büyüme ve dayanıklılık öncelikleriyle uyumlu hâle getirme stratejileri

Sürdürülebilir veya geçiş dönemi varlıklarına ilişkin düzenleyici netlik ve daha açık ESG kriterleri

%50

Daha güçlü politika teşvikleri veya kamu-özel sektör iş birlikleri

%39

Daha fazla vergi teşviki

%39

Uzun vadeli değeri yansıtan yeni değerlendirme modelleri

%26

Amaca yönelik sermayeye erişim

%19

Amaca yönelik sermayeye erişim (örneğin, etki fonları)

%13

Not: İlk üç kriter içinde sıralayanların yüzdesi

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026



Konut erişilebilirliği gündemin en üst sırasında

Avrupa, rekabet gücünü artırmak için ciddi adımlar atmak zorunda. Ancak özellikle ESG alanındaki aşırı düzenlemeler, karmaşıklık, yorgunluk ve yeniliğe karşı engeller yaratıyor.

AB'nin rekabet gündemine yönelik şüphecilik sürse de, umut verici gelişmeler de ortaya çıkıyor. Konut meselesinin AB düzeyinde önceliklendirilmesi ve net hedeflerle ele alınması gerektiği konusunda genel bir uzlaşım mevcut. 2024 yılında ilk Enerji ve Konut Komiseri'nin atanması, Avrupa'daki konut krizine karşı mücadele konusunda siyasi bir kararlılığın göstergesi olarak görülüyor. Birçok kişi, bu krizle ilgilenilmemesi durumunda bunun sosyal bir krize dönüşebileceğine inanıyor.

Katılımcıların çoğu düzenlemeleri bir engel olarak görüp reform ihtiyacını vurgulasa da, düzenlemeler olumlu dönüşüm için bir katalizör işlevi de görebilir. Avrupa Komisyonu tarafından başlatılan ve tarihi Bauhaus hareketinden esinlenen Yeni Avrupa Bauhaus (NEB) girişimi, bu yaklaşıma iyi bir örnek sunuyor. NEB, konut ve kentsel gelişimde işlevsellik ile sürdürülebilirliği sanat, tasarım ve mimariyle bütünleştiren projelere finansman ve destek sağlıyor.

Bu girişim, yerel yönetimlerle birlikte geliştiricileri, mimarları, tasarımcıları, sanatçıları ve mühendisleri tasarım sürecine dahil ederek, karbon nötrlüğü, çevre dostu malzemeler ve enerji verimli teknolojilerle yaşanabilirliği artırma gibi yenilikçi uygulamaların benimsenmesini teşvik ediyor.

En iyi uygulama yansımaları kamu-özel sektör iş birliklerinde

Katılımcılar, kamu-özel sektör ortaklıklarının (PPP) uzun vadeli şehir vizyonlarını kurumsal sermaye ile uyumlu hâle getirmek açısından kritik öneme sahip olduğu konusunda hemfikir.

Güven inşa etmek yıllar, hatta on yıllar alabilir; ancak birçok katılımcı, örnek alınabilecek iyi uygulamaların değerli modeller sunduğunu vurguluyor. 1990'larda iflasın eşiğine gelen Kopenhag, kamu-özel sektör yatırımlarının birleşimi, İsveç ile bölgesel entegrasyon ve metro genişlemesini finanse etmek için yenilikçi bir arazi değeri yakalama modeli sayesinde, dünyanın en yaşanabilir şehirlerinden biri olarak kendini yeniden konumlandırdı. Bugün Kopenhag, canlı bir girişimcilik ekosistemine sahip ve Avrupa'da inovasyon ile sürdürülebilir kentsel gelişim alanlarında lider konumda; bu da şehirlerin ne tür fırsatlar sunabileceğini somut biçimde ortaya koyuyor.

Pek çok katılımcı ayrıca, kentsel inovasyonun Avrupa'nın rekabetçiliğinde merkezi bir rol oynayacağını özellikle vurguluyor. Gayrimenkul, altyapı ve mekâna dayalı stratejiler birbiriyle uyumlu hâle geldiğinde, şehirler büyümenin itici gücüne dönüşebilir—yeter ki bu dönüşüm güçlü kamu-özel sektör iş birlikleriyle desteklensin.



Sermayeye erişim sağlamak

Avrupa'nın büyüme, yenilik ve istihdam yaratma hedeflerine ulaşabilmesi için daha derin sermaye havuzlarına ve daha çeşitli finansman seçeneklerine ihtiyacı var.

Bölgedeki kamu-özel sektör uyumu, önümüzdeki on yıl içinde önemli bir finansal destek almaya hazırlanıyor. Avrupa Komisyonu (AK), 2028-2034 dönemi için 451 milyar avroluk bir Rekabetçilik Fonu öneriyor (Şekil 5-4). Yaklaşık 2 trilyon avroluk daha geniş bir bütçenin parçası olan bu fon, örtüşen finansal araçları sadeleştirerek yatırımları inovasyon, altyapı ve dayanıklılık gibi uzun vadeli önceliklere yönlendirmeyi amaçlıyor.

Avrupa Komisyonu'nun Avrupa Sermaye Piyasaları Birliği'ne yönelik yeni hamlesi olumlu bir adım olarak değerlendiriliyor. İlk olarak 2015'te başlatılan bu girişim, AB genelinde daha entegre ve verimli bir sermaye piyasası oluşturmayı ve gelişmekte olan teknolojiler ile sektörleri desteklemeye yönelik yenilikçi finansal araçların geliştirilmesini teşvik etmeyi hedefliyor.

Daha bütüncül bir piyasa, daha fazla girişim sermayesini çekecek ve yenilikçi fikirlerin fonlanıp ölçeklenebileceği daha canlı bir start-up ekosistemini teşvik edecektir.

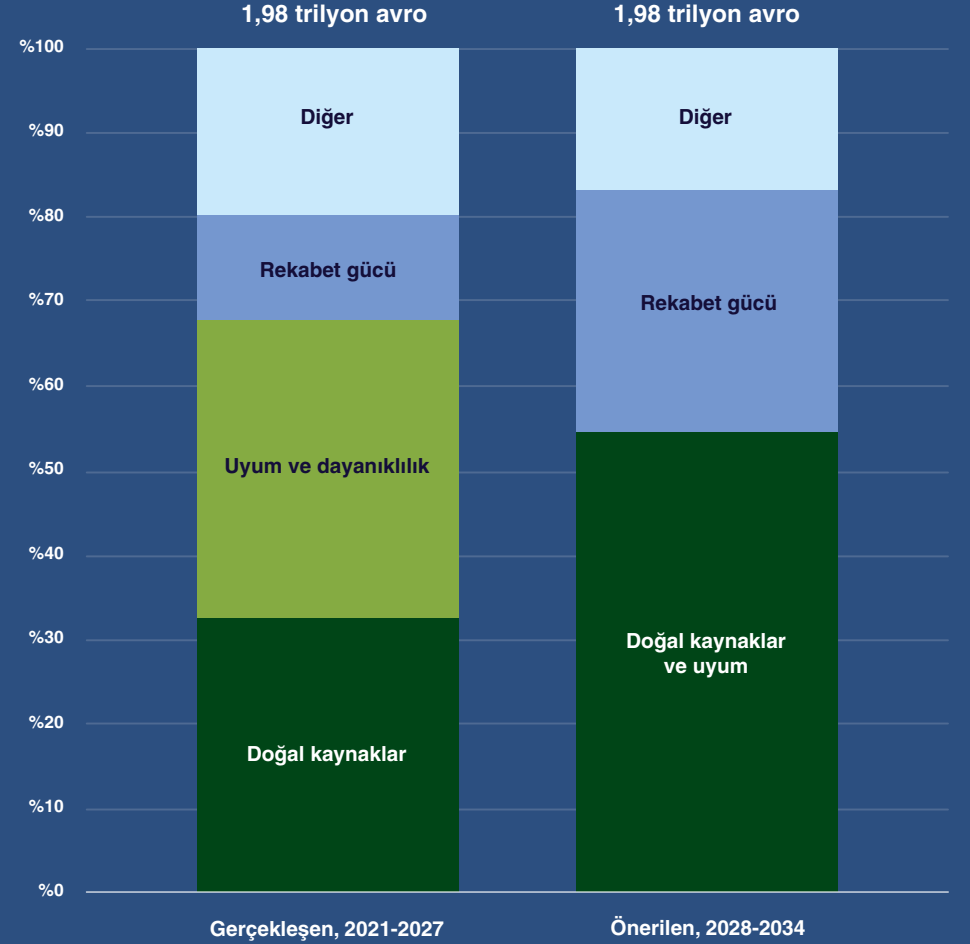
Birleşik Krallık da yaşam bilimleri, finans ve imalat gibi sektörlerde büyümeyi hızlandırmak amacıyla hedefe yönelik yatırımları ve düzenleyici reformları önceliklendiriyor. Hükümet, sanayilerinin rekabet gücünü artırmak için Ar-Ge yatırımları, vergi teşvikleri ve Levelling Up ile Community Renewal Funds gibi bölgesel kalkınma programlarına odaklanan çeşitli girişimleri hayata geçiriyor.

Avrupa girişim sermayesi ölçeği bakımından hâlâ ABD'nin gerisinde olabilir, ancak küresel yetenek ve yatırım bölgeye yönedildikçe yeni fırsatlar ortaya çıkıyor.



Eksik olan şey, doğru zamanda sağlanan sermaye ile girişimcilik desteğinin doğru birleşimiydi. Şimdi ise, mevcut ve gelecekteki unicorn'lerden oluşan güçlü bir potansiyel ortaya çıkmaya başladı.

Şekil 5-2 Avrupa Birliği'nin rekabetçilik harcamaları (toplam bütçenin yüzdesi olarak)



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Zihniyet değişimi şart

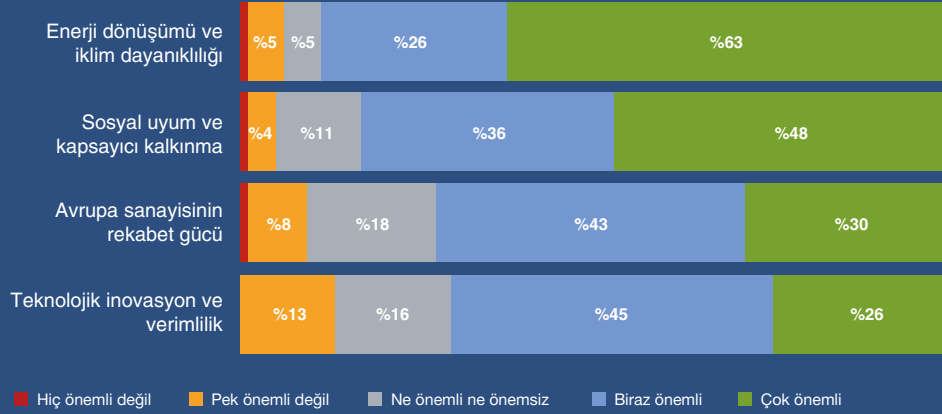
Avrupa, inovasyon merkezi olarak çoğu zaman hafife alınıyor; bunun bir nedeni, ABD teknoloji sektörünün baskınlığının Avrupa'nın başarılarını gölgede bırakması.

Kültürel farklar da bu algıda etkili. Risk alma kültürü Amerikan toplumuna yerleşmişken — girişimciler iflası çoğu zaman bir onur nişanı olarak görürken — Avrupalılar iş başarısızlığını genellikle bir zayıflık göstergesi olarak değerlendiriyor. Asya'dan gelen rekabet tehdidi ise, daha düşük bir başlangıç noktasından gelmesine rağmen, muhtemelen daha da büyük.

Araştırmaya katılanların yalnızca beşte biri, Avrupa gayrimenkul sektörünün ekonomik bir kolaylaştırıcı olarak potansiyelini önemli ölçüde yerine getirdiğine inanıyor. Bu durum, sektörün enerji dönüşümünü desteklemekten inovasyon merkezlerinin oluşumunu teşvik etmeye kadar dönüşüme katkı sağlayabilecek kapasitesinin büyük ölçüde kullanılmadığını gösteriyor.

Yine de sektör liderlerinin çoğu, gayrimenkulün Avrupa'nın kalkınmasının her alanında — özellikle karbon salımının azaltılması ve sosyal uyumun güçlendirilmesi konularında — önemli bir rol oynadığını konusunda hemfikir.

şekil 5-3 Gayrimenkulün kilit kalkınma alanlarını desteklemedeki rolünün önemi



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

Sanayinin yenilenmesinde stratejik dayanaklar

Avrupa'nın ağırlıklı olarak kültürel ve turistik bir destinasyon olarak algılanması, aslında dünya çapında ilaç, hızlı tüketim ürünleri, medya, sanayi ve ileri üretim gibi alanlarda faaliyet gösteren çok çeşitli ve üst düzey şirketlere ev sahipliği yaptığı gerçeğini göz ardı ediyor.

Okullar, acil durum hizmetleri, sağlık hizmetleri gibi sosyal ve stratejik altyapılar da giderek daha fazla yatırım yapılabilir gerçek varlıklar olarak görülüyor. Bu varlıkların stratejik ve toplumsal değerini anlayan yatırımcılar, öncelikli projelere ve devlet destekli girişimlere erken erişim sağlayabiliyor. Bu projelere, temiz teknoloji fabrikaları, dijital uyumlu lojistik merkezleri ve küresel yetenekleri çeken insan odaklı kentsel planlamalar da dâhil.

Avrupa yapay zekâ, sanayi politikası ve enerji güvenliği gibi büyük stratejilere odaklanırken, temel sosyal altyapının sürekli ihmal edilmesi rekabet gücünü zayıflatma riski taşıyor. Bu durumun en net görüldüğü alanlardan biri ise konut.

Konut gibi, veri merkezleri ve dijital altyapı da Avrupa'nın dijital stratejisi ve gelecekteki rekabetçiliği açısından giderek daha kritik görülüyor (bkz. Şekil 5-4). Temiz enerji ve depolama çözümleriyle birlikte bu varlıklar, gayrimenkul ile altyapı arasındaki kesişimin büyüyen bir alanını temsil ediyor; buna fiber ağlar ve telekom kuleleri de dâhil.

Yapay zekâ bu dönüşümde bir itici güç olsa da, tek unsur değil: sayıları giderek artan işletmeler, bilgi işlem ve veri depolama altyapılarını genel ofis ortamlarından, bu amaçla inşa edilmiş özel tesislere taşıyor. BT operasyonlarının merkezi veri merkezlerinde toplanması, dağınık sunucu odalarına kıyasla toplam enerji tüketimini azaltıyor; ancak enerji ve su ihtiyacı, hâlâ önemli bir ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) sorunu olarak kalmaya devam ediyor.

Şekil 5-4 Avrupa'nın gelecekteki rekabet gücünü destekleyen kritik sektörler/faaliyetler

Uygun fiyatlı ve çalışan kesime yönelik konutlar

%66

Veri merkezleri ve dijital altyapı

%60

Lojistik ve dağıtım

%40

Yaşam bilimleri ve inovasyon kampüsleri

%35

Perakende ve eğlenceyi içeren karma kullanımlı kentsel bölgeler

%30

Eğitim, sağlık ve kamusal varlıklar

%26

İkinci kademe şehirlerde dönüşüm projeleri

%23

İş ve finans bölgeleri (ofis ağırlıklı)

%12

Not: İlk üç kriter içinde sıralayanların yüzdesi

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026



Alternatif fırsatlar

Avrupa gayrimenkul sektörü, geleneksel ofis ve perakende varlıklarının ötesine geçerek giderek daha fazla çeşitleniyor. “Meds, beds, sheds and eds” (sağlık, konut, lojistik ve eğitim) olarak tanımlanan alternatif sektörler, stratejik açıdan giderek daha önemli bir rol üstleniyor.

Konut ve lojistiğe ek olarak, Oxford-Cambridge-Londra üçgeninde ve İskandinavya’daki Medicon Valley’de bulunan yaşam bilimleri ve eğitim merkezleri (“meds”), Avrupa’nın biyoteknoloji ve ilaç sektöründeki rekabet gücü açısından kritik bir hâle geliyor.

Yükseköğretim gayrimenkulleri (“eds”) ve öğrenci konutları (“beds”), Avrupa genelinde büyüme alanları olmaya devam ediyor. Ancak Birleşik Krallık’ın uluslararası öğrenciler nezdindeki cazibesi, Brexit sonrasında zayıflamış durumda.

Tedarik zinciri altyapısının güçlendirilmesi, Avrupa’nın savunma harcamalarına verdiği önemin artmasıyla daha da önemli bir konu hâline gelecek. Bu durum, Ar-Ge ve ileri düzey üretim tesislerine yönelik yeni yatırımlar gerektirecek.

Rekabet gücünü bir üst seviyeye taşımak

Avrupa’nın sanayi ve ekonomik yenilenme süreci; konut, sanayi geliştirme, dijitalleşme ve sağlık altyapısı gibi alanlarda geniş fırsatlar sunuyor. Bu süreç, gayrimenkul yatırımlarını döngüsellik, dayanıklılık ve stratejik bağımsızlık gibi ekonomik ve sosyal önceliklerle uyumlu hâle getiriyor.

Sermaye Piyasaları Birliği bu çabanın merkezinde yer alıyor; hanehalkı tasarruflarını harekete geçirmeyi, öz sermaye ve girişim sermayesi piyasalarını derinleştirmeyi ve parçalanmışlığı azaltmayı hedefliyor. Teknolojik liderlik, sanayinin karbonsuzlaştırılması ve stratejik özerklik gibi alanlarda Avrupa’nın hedeflerine ulaşmasında kritik rol oynamasına rağmen, gayrimenkul sektörü rekabet gücü tartışmalarında çoğu zaman göz ardı ediliyor.

Avrupa’nın gelecekteki rekabet gücü, gayrimenkulü yalnızca bir kolaylaştırıcı değil, stratejik bir kaldıraç olarak görmeye bağlı. Sektör, konut ve altyapı gibi kritik alanlara yatırımları yönlendirerek, kamu ve özel sektör sınırlarını aşan iş birlikleri kurarak, inovasyon ve sürdürülebilirliğe öncülük ederek Avrupa’nın geleceğini şekillendirmede başat rol üstlenmeli. Bu başarı, zihniyet değişimi, sektörler arası daha güçlü iş birliği ve gayrimenkul yatırımlarının Avrupa’nın uzun vadeli öncelikleriyle uyumlu hâle getirilmesi yönünde net bir kararlılık gerektiriyor.



Temelde, sektörün stratejik rolünün daha güçlü biçimde tanınmasına ihtiyaç var — bu rol, uygun fiyatlı konut ve dijital altyapının sağlanmasından enerji dönüşümüne yön vermeye kadar uzanıyor.

Avrupa için sanayi alanındaki stratejik önceliklerin tanımları



Dijital Teknoloji / Yapay Zekâ / İleri Düzen Üretim



Bu sektör, yapay zekâ, kuantum bilişim, yarı iletken üretimi ve yüksek performanslı bilgi işlem gibi alanlara odaklanmakta olup; bu unsurlar, hiper ölçekli veri merkezleri, hassas üretim tesisleri ve entegre araştırma kampüsleri gibi özel nitelikli tesislere olan talebi birlikte artırmaktadır.



Savunma / Uzak ve Havacılık



Savunma ve uzak-havacılık sektörü, Avrupa'nın açısından kritik olan teknolojilere odaklanır; bunlar arasında savunma sistemleri üretimi, uydu operasyonları, uzay fırlatma altyapısı ve siber güvenlik yetkinlikleri yer alır.



Yaşam bilimleri / ilaç sanayi



Yaşam bilimleri sektörü; ilaç geliştirme, biyolojik ürün üretimi ve medikal teknoloji inovasyonunu kapsar. Tüm bu alanlar, kontrollü temiz oda ortamlarına, biyogüvenlik laboratuvarlarına ve klinik araştırma altyapısına sahip, GMP (iyi üretim uygulamaları) standartlarına uygun tesisler gerektirir.



Otomotiv / kentsel hareketlilik



Bu sektör, elektrikli araç üretimi, batarya gigafabrikaları, şarj altyapı ağları ve entegre çok modlu ulaşım sistemlerini kapsar.



Temiz teknoloji / enerji altyapısı



Temiz teknoloji, Avrupa'nın karbonsuzlaşma hedeflerine; yenilenebilir enerji sistemleri, batarya depolama tesisleri, hidrojen üretim altyapısı, karbon yakalama sistemleri ve döngüsel ekonomi uygulamaları yoluyla katkı sağlar.

BÖLÜM 6

EKLER



Birinci kademe şehirler zirvedeki yerini koruyor

Bu yılın şehir sıralamaları, birinci kademe şehirlerin gücünü ve gayrimenkul sektörü profesyonelleri için süregelen çekiciliğini açıkça ortaya koyuyor.

Londra, likiditesi, şeffaflığı ve yüksek faiz ortamında piyasaya hızlı uyum sağlayabilme kabiliyetiyle üst üste beşinci kez ilk sıradaki yerini koruyor.

Madrid, güçlü ekonomik büyümesi ve artan likiditesiyle ikinci sırada yer alıyor. Paris ve Berlin, sırasıyla üçüncü ve dördüncü sırada gelirken, Amsterdam sağlam piyasa dinamikleriyle onları yakından takip ediyor.

Jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin sürdüğü bu ortamda, piyasa büyüklüğü ve likidite, yatırım kararlarında belirleyici unsurlar olmaya devam ediyor ve bu da Avrupa'daki köklü yatırım merkezlerine olan ilgiyi sürdürüyor.

Milano ve Barselona, rekabetçi fiyatlamaları sayesinde sıralamadaki yerlerini güçlendirirken, Varşova, Orta ve Doğu Avrupa'nın en likit ve en açık piyasası olarak yatırımcı ilgisini çekmeye devam ediyor.

Şekil 6-1 Yıllara göre şehir sıralamaları

2026		2025		2024		2023		2022		2021	
Sıra-lama	Şehir	Sıra-lama	Şehir	Sıra-lama	Şehir	Sıra-lama	Şehir	Sıra-lama	Şehir	Sıra-lama	Şehir
1.	Londra	1.	Londra	1.	Londra	1.	Londra	1.	Londra	1.	Berlin
2.	Madrid	2.	Madrid	2.	Paris	2.	Paris	2.	Berlin	2.	Londra
3.	Paris	3.	Paris	3.	Madrid	3.	Berlin	3.	Paris	3.	Paris
4.	Berlin	4.	Berlin	4.	Berlin	4.	Madrid	4.	Frankfurt	4.	Frankfurt
5.	Amsterdam	5.	Münih	5.	Amsterdam	5.	Münih	5.	Münih	5.	Amsterdam
6.	Münih	6.	Amsterdam	6.	Milano	6.	Amsterdam	6.	Madrid	6.	Hamburg
7.	Milano	7.	Milano	7.	Münih	7.	Frankfurt	7.	Amsterdam	7.	Münih
8.	Barselona	8.	Frankfurt	8.	Lizbon	8.	Hamburg	8.	Hamburg	8.	Madrid
9.	Frankfurt	9.	Hamburg	9.	Frankfurt	9.	Barselona	9.	Barselona	9.	Milano
10.	Hamburg	10.	Lizbon	10.	Barselona	10.	Milano	10.	Brüksel	10.	Viyana
11.	Lizbon	11.	Barselona	11.	Hamburg	11.	Lizbon	11.	Milano	11.	Dublin
12.	Varşova	12.	Varşova	12.	Brüksel	12.	Viyana	12.	Viyana	12.	Brüksel
13.	Dublin	13.	Viyana	13.	Dublin	13.	Dublin	13.	Dublin	13.	Barcelona
14.	Brüksel	14.	Brüksel	14.	Varşova	14.	Kopenhag	14.	Zürih	14.	Varşova
15.	Kopenhag	15.	Zürih	15.	Viyana	15.	Brüksel	15.	Varşova	15.	Lizbon
16.	Roma	16.	Kopenhag	16.	Zürih	16.	Varşova	16.	Lizbon	16.	Stockholm
17.	Viyana	17.	Dublin	17.	Manchester	17.	Zürih	17.	Lüksemburg	17.	Luxembourg
18.	Stockholm	18.	Lüksemburg	18.	Kopenhag	18.	Manchester	18.	Copenhag	18.	Copenhag
19.	Lüksemburg	19.	Roma	19.	Roma	19.	Stockholm	19.	Stockholm	19.	Helsinki
20.	Manchester	20.	Stockholm	20.	Lüksemburg	20.	Lüksemburg	20.	Manchester	20.	Zürih
21.	Zürih	21.	Manchester	21.	Stockholm	21.	Roma	21.	Roma	21.	Lyon
22.	Birmingham	22.	Atina	22.	Birmingham	22.	Birmingham	22.	Birmingham	22.	Manchester
23.	Prag	23.	Prag	23.	Atina	23.	Atina	23.	Atina	23.	Roma
24.	Helsinki	24.	Birmingham	24.	Edinburgh	24.	Lyon	24.	Helsinki	24.	Prag
25.	Edinburgh	25.	Helsinki	25.	Prag	25.	Helsinki	25.	Prag	25.	Birmingham
26.	Atina	26.	Edinburgh	26.	Lyon	26.	Edinburgh	26.	Lyon	26.	Budapeşte
27.	Oslo	27.	Oslo	27.	Helsinki	27.	Prag	27.	Edinburgh	27.	Edinburgh
28.	Lyon	28.	Lyon	28.	Budapeşte	28.	Budapeşte	28.	Oslo	28.	Atina
29.	Budapeşte	29.	Budapeşte	29.	Oslo	29.	İstanbul	29.	Budapeşte	29.	Oslo
30.	Bükreş	30.	İstanbul	30.	İstanbul	30.	Oslo	30.	İstanbul	30.	İstanbul
31.	İstanbul							31.	Moscow	31.	Moscow
32.	Sofya										

Sektörel Çeşitlilik

Son yirmi yılda, gayrimenkul yatırımı yapılan sektörlerin sayısı önemli ölçüde arttı. 2026 görünümü, sermaye dağılımında belirleyici üç ana temaya işaret ediyor: gelir dayanıklılığı, karbon azaltımı ve dijital dönüşüm.

Veri merkezleri ve yeni nesil enerji altyapıları, üst üste altıncı yıl ilk beş içinde yer alarak Avrupa'nın enerji dönüşümünde ve dijital bağlantısında kritik rollerini sürdürüyor ve bu alanların yatırımcı gözündeki istikrarını ortaya koyuyor.

Öğrenci yurtları, talep dinamiklerinin istikrarlı olması ve sektörün operasyonel derinliği sayesinde üçüncü sıradaki yerini koruyor. Yoğun operasyonel yönetim gerektiren yapılar olmaları en çok tercih edilen sektörlerin ortak özelliği...

Yatırımcılar giderek daha fazla, altyapı benzeri özelliklere sahip, ihtiyaç temelli ve işleyen varlıklara yöneliyor.

Sağlık ve eğitim odaklı gayrimenkuller, yatırımcıların sosyal altyapı ve topluma hizmet eden varlıklara ilgisinin artmasıyla sıralamada yükseldi. Bu varlıklar, uzun vadeli gelir istikrarı sunmalarıyla öne çıkıyor.

Konut alt segmentleri ise listede güçlü şekilde yer almaya devam ediyor; bu da yatırımcıların çeşitlendirme ve gelir odaklı getiri arayışlarının sürdüğünü gösteriyor.

Şekil 6-2 Yıllara göre sektör sıralamaları

2026	2025	2024	2023	2022	2021
Sıra Sektör	Sıra Sektör	Sıra Sektör	Sıra Sektör	Sıra Sektör	Sıra Sektör
1. Veri merkezleri	1. Veri merkezleri	1. Yeni enerji altyapıları	1. Yeni enerji altyapıları	1. Yeni enerji altyapıları	1. Veri merkezleri
2. Yeni enerji altyapıları	2. Yeni enerji altyapıları	2. Veri merkezleri	2. Yaşam bilimleri	2. Yaşam bilimleri	2. Lojistik tesisleri
3. Öğrenci evleri, yurtları	3. Öğrenci evleri, yurtları	3. Sağlık hizmetleri	3. Veri merkezleri	3. Lojistik tesisleri	3. Yaşam bilimleri
4. Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	4. Lojistik tesisleri	4. Öğrenci evleri, yurtları	4. Sosyal konut	4. Veri merkezleri	4. Yeni enerji altyapıları
5. Sağlık hizmetleri	5. Şahsi kiralanan konutlar	5. Emeklilere yönelik destekli yaşam	5. Emeklilere yönelik destekli yaşam	5. Sağlık hizmetleri	5. Endüstriyel / depo
6. Diğer depolama alanları	6. Kişisel depolama alanları	6. Kişisel depolama alanları	6. Erişilebilir konutlar	6. Emeklilere yönelik destekli yaşam	6. Sağlık hizmetleri
7. Eğitimle ilgili gayrimenkul	7. Emeklilere yönelik destekli yaşam	7. Lojistik tesisleri	7. Kişisel depolama alanları	7. Endüstriyel / depo	7. Şahsi kiralanan konutlar
8. Emeklilere yönelik destekli yaşam	8. Eğitimle ilgili gayrimenkul	8. Ortak yaşam	8. Lojistik tesisleri	8. Erişilebilir konutlar	8. Erişilebilir konutlar
9. Ortak yaşam	9. Ortak yaşam	9. Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	9. Ortak yaşam	9. Kişisel depolama alanları	9. Sosyal konut
10. Erişilebilir konutlar	10. Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	10. Şahsi kiralanan konutlar	10. Şahsi kiralanan konutlar	10. Şahsi kiralanan konutlar	10. Emeklilere yönelik destekli yaşam
11. Kişisel depolama alanları	11. Erişilebilir konutlar	11. Yaşam bilimleri	11. Endüstriyel / depo	11. Endüstriyel / depo	11. Kişisel depolama alanları
12. Konut odaklı karma kullanımı (proje/alan)	12. Sağlık hizmetleri	12. Endüstriyel / depo	12. Öğrenci evleri, yurtları	12. Sosyal konut	12. Satışa yönelik konut inşaatı
13. Lojistik tesisleri	13. Endüstriyel / depo	13. Erişilebilir konutlar	13. Dinlence / eğlence	13. Esnek yapıda, çok kiracısı olan sanayi kompleksi	13. Ortak yaşam
14. Şahsi kiralanan konutlar	14. Diğer depolama alanları	14. Oteller	14. Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	14. Ortak yaşam	14. Öğrenci evleri, yurtları
15. Sosyal konut	15. Sosyal konut	15. Sosyal konut	15. Otopark	15. Öğrenci evleri, yurtları	15. Otel hizmeti sunulan apartman daireleri
16. Kamp alanları/karavan parkları/dağ evleri	16. Yaşam bilimleri	16. Dinlence / eğlence	16. Sağlık hizmetleri	16. Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	16. Şehir merkezindeki ofisler
17. Oteller	17. Oteller	17. Satışa yönelik konut inşaatı	17. Satışa yönelik konut inşaatı	17. Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları	17. Otopark
18. Yaşam bilimleri	18. Dinlence / eğlence	18. Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları	18. Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları	18. Dinlence / eğlence	18. İş merkezleri
19. Endüstriyel / depo	19. Satışa yönelik konut inşaatı	19. Otopark	19. Dinlence / eğlence	19. Şehir merkezindeki ofisler	19. Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları
20. Satışa yönelik konut inşaatı	20. Açık hava alışveriş merkezleri (proje/alan)	20. Açık hava alışveriş merkezleri	20. Şehir merkezindeki ofisler	20. Açık hava alışveriş merkezleri	20. Şehir merkezi dışındaki ofisler
21. Ticari odaklı karma kullanımı (proje/alan)	21. Otopark	21. Şehir merkezindeki ofisler	21. Açık hava alışveriş merkezleri	21. İş merkezleri	21. Açık hava alışveriş merkezleri
22. Otopark	22. Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları	22. Cadde mağazaları	22. Business hotels	22. Oteller	22. Dinlence / eğlence
23. Dinlence / eğlence	23. Şehir merkezindeki ofisler	23. İş merkezleri	23. İş merkezleri	23. Otopark	23. Cadde mağazaları
24. Açık hava alışveriş merkezleri	24. Cadde mağazaları	24. Şehir merkezindeki AVM'ler	24. Cadde mağazaları	24. Şehir merkezi dışındaki ofisler	24. Oteller
25. Şehir merkezindeki ofisler	25. Şehir merkezindeki AVM'ler	25. Şehir dışındaki AVM'ler/perakende merkezleri	25. Şehir merkezindeki AVM'ler	25. Cadde mağazaları	25. Şehir merkezindeki AVM'ler
26. Esnek / hizmet sunulan ofisler & ortak çalışma alanları	26. Şehir dışındaki AVM'ler/perakende merkezleri	26. Şehir merkezi dışındaki ofisler	26. Şehir merkezi dışındaki ofisler	26. Şehir dışındaki AVM'ler/perakende merkezleri	26. Şehir dışındaki AVM'ler/perakende merkezleri
27. Cadde mağazaları	27. İş merkezleri		27. Şehir dışındaki AVM'ler/perakende merkezleri	27. Şehir merkezindeki AVM'ler	
28. İş merkezleri	28. Şehir merkezi dışındaki ofisler				
29. Şehir merkezindeki AVM'ler					
30. Şehir dışındaki AVM'ler/perakende merkezleri					
31. Şehir merkezi dışındaki ofisler					

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2026

ARAşTIRMA HAKKINDA



Gayrimenkul sektöründe güvenilir ve geniş bir okuyucu kitlesi tarafından takip edilen bir yayın olan Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa araştırması, PwC ile Urban Land Institute iş birliğiyle hazırlanmaktadır.

Bu sene 23. sayısı yayımlanan araştırma, yatırım ve geliştirme, finans ve sermaye piyasaları, şehirler, sektörler ve Avrupa'nın gayrimenkul yapısını şekillendiren diğer kilit konulara dair kapsamlı bir görünüm sunmaktadır.

Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2026 raporu, anketi yanıtlayan, görüşme yapılan veya bu araştırmanın bir parçası olarak Avrupa'da gerçekleştirilen yuvarlak masa toplantılarına katılan 1.276 sektör profesyonelinin görüşlerini yansıtmaktadır.

Raporda yer alan değerlendirmeler, söz konusu anket, görüşme ve toplantılardan elde edilen bulgulara dayanmaktadır.



pwc.com.tr/etre



QR kodu okutarak raporun
tamamına ulaşabilirsiniz.



© 2025 PwC Türkiye. Tüm hakları saklıdır. Bu belgede PwC ifadesi, PwC ağını veya PwC ağının üyesi olan bağımsız ve farklı tüzel kişiliklerden oluşan PwC Türkiye'yi ifade etmektedir. Daha detaylı bilgi için www.pwc.com/structure adresini ziyaret edebilirsiniz.

2025-0312

