

GAYRİMENKULDE GELİŞEN TRENDLER®

AMACA UYGUN HÂLE GETİRMEK

Avrupa 2024 | Özet Rapor

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

03

BÖLÜM 1

İŞ ORTAMI

07

BÖLÜM 2

GAYRİMENKUL SERMAYE PİYASALARI

16

BÖLÜM 3

İZLENECEK ŞEHİRLER

18

BÖLÜM 4

İZLENECEK SEKTÖRLER

21

BÖLÜM 5

DEĞİŞMEKTE OLAN GAYRİMENKUL

23

BÖLÜM 6

EKLER

30

ARAŞTIRMA HAKKINDA

34

YÖNETİCİ ÖZETİ

“Bugünün ekonomisinden ziyade geleceğin ekonomisine yatırım yapmaya çaba gösteriyoruz. Her zaman mega trendlerle başlıyoruz, daha sonra otomatik olarak kendimizi daha yeni sektörlerde buluyoruz.”

Gayrimenkul ve küresel emeklilik fonu yöneticisi





Avrupa'lı gayrimenkul liderleri; çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ESG) konularına dair gittikçe artan taahhütleri ele alırken enflasyon baskısı ve artan faiz oranlarının yükünü taşıyan bir piyasayı da yavaş yavaş kabullenmeye başlıyor.

2022 ve 2023 yıllarındaki Merkez Bankası faiz oranı artışları, sektörün önemli kesimlerini borç maliyeti, değerlemeler, inşaat maliyetleri ve haciz riski konularındaki değişiklikleri "bekleyip görme" yaklaşımı karşılığında dinamik stratejilerden vazgeçmeye itti. Bunun sonucu olarak da piyasaya büyük bir belirsizlik hâkim.

Piyasa fiyatı beklentileriyle defter değerlerinin arası açılmaya devam ediyor. Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa Araştırması için görüşme gerçekleştirilen 1.089 sektör liderinin çoğu, "fiyatı düşmekte olan hisseleri satın alma" korkusunu ifade ediyor.

Ortaya çıkan sonuçlardan biri, rekor seviyede düşük yatırım hacimleri. Fakat faiz oranlarının daha uzun süreyle daha yüksek olduğu bir ortamda göreceli riske uyarlanmış getiri görünümü de gayrimenkulün tercih edilen bir varlık sınıfı olarak durumu hakkında sorulara neden oluyor.

Araştırma 2024 için bir yıl öncesinden daha fazla iş güveni ve kâra işaret etse de bu durum düşük baz etkisinden kaynaklanıyor ve önceki yılların iyimserliğinin çok altında kalıyor. Araştırmaya katılanlardaki pozitif tutumun büyük bir kısmı, kullanıcılarının/kiracıların altta yatan talep gücüne dayanıyor. Gayrimenkulün değişmekte olan makro arka planı şu ana kadar yatırımcı duyarlılığına büyük zarar verdi, ancak kullanıcı piyasalarında henüz tam anlamıyla hissedilmedi. Dolayısıyla sektör, Avrupa genelinde en iyi ihtimalle bir büyümedurgunluğu olduğuna işaret eden, Almanya ve İngiltere gibi büyük ekonomilerde ise gerçek endişeler ortaya koyan ekonomik tahminlere yakından ilgi gösteriyor.

Araştırmaya katılanların çoğu ekonomik durgunluğu "gerçekçi bir endişe" olarak görüyor. Dünya gündemindeki jeopolitik koşullar nedeniyle iş ve yatırım dünyasındaki genel durum da kaçınılmaz olarak gölgede kalıyor.

Araştırmada birbiriyle bağlantılı üç diğer sosyal ve politik konu da önem kazandı: uygun fiyatlı konut, sosyal eşitlik/eşitsizlik ve toplu göç. Bazı katılımcılar, bunları toplumsal huzursuzluk ve daha fazla politik karışıklığın bileşenleri olarak görüyor.

Yatırımcıların 2023 yılındaki piyasa durgunluğundan kurtulup kurtulamayacağı konusu ise enflasyon ve faiz oranlarının netlik kazanarak 2024 yılında işlemleri canlandırmaya yardımcı olacağına dair umutla bağlantılı. Fakat yeniden finansman sağlanması ve genel olarak gayrimenkullerin amaca uygun hâle getirilmesi için sermayeye ihtiyaç duyulacağı önümüzdeki yıllarda borç ve özkaynak kullanılabilirliğine dair beklentiler karışık. Bu varlık sınıfına ilişkin kurumsal tahsisatlar üzerindeki payda etkisi— 2023 yılında ortaya çıkan önemli bir engel— bir yıl sonra da sorun teşkil etmeyi sürdürüyor.

Ayrıca daha sağlıklı yatırım hacimlerinin dönüşü, gayrimenkul değerlemesindeki güvene bağlı. Bununla birlikte araştırmanın en dikkat çekici sonuçlarından birine göre katılımcıların yaklaşık dörtte üçünün inandığı gibi mevcut değerlemeler, iklim değişikliği, sosyal etki ve hatta kullanıcı/kiracı taleplerinin esasları dâhil olmak üzere gayrimenkuldeki tüm zorlukları ve fırsatları “doğru şekilde yansıtmıyor.”

Dolayısıyla piyasa katılımcıları da sermayeyi nasıl ve nereye dağıttıkları konusunda her zamankinden daha dikkatli davranıyor. Birçok yatırımcı ve geliştirici için bu durum, daha riskli dönemlerde likidite sunan şehirlere odaklanmak demek. Bu açıdan Londra ve Paris’in bir kez daha şehir sıralamalarında en üst iki sırayı alması şaşırtıcı değil.

Fakat ekonomik performansla bağlantılı likidite primi, bu yılki araştırmada yükselişte olan diğer şehirlerde de göze çarpıyor: Madrid, Milano ve Lizbon.

Almanya’nın Berlin, Münih, Frankfurt ve Hamburg şehirleri hâlâ nispeten üst sıralarda yer alsalar da yatırım ve geliştirme beklentileri açısından sıralamalarda düşmüş durumda.

2024’te Almanya’nın genel olarak sıkıntılı ekonomik görünümü, yakın zamana kadar sermaye için sığınılacak liman olarak görülen şehirlerin genel havasını etkiliyor. Görüşme gerçekleştirilen bazı kişiler, Avrupa’nın büyük kısmına kıyasla Alman kentlerinin gayrimenkul fiyatlandırmasına uyum sağlamakta daha yavaş kaldığını düşünüyor.

ESG: “Faaliyet göstermek için şart”

Süregelen ekonomik belirsizliğe rağmen araştırma, sürdürülebilirlik ve ESG uyumluluğuna dair hususların hem kısa hem de uzun vadede gayrimenkulün tüm alanlarını ilgilendirdiğini doğruluyor.

Çevresel sürdürülebilirlik, yasal düzenlemeler ve — çoktandır dikkat çekici hâle gelen— varlıkların değerini kaybetmesi gibi birbirleriyle bağlantılı zorlukların önümüzdeki beş yılda önemini artırması bekleniyor.

Araştırmaya katılan her 10 kişiden 9’u gibi bir çoğunluk, ESG hususlarının 2050’ye kadar gayrimenkul üzerinde en büyük etkiye sahip olacağına inanıyor. Gelişen Trendler Avrupa raporları yıllardır sürdürülebilirliğin önemini vurguluyor. Fakat bu yılki araştırmadakurumsal yatırımcılar, borç verenler ve kullanıcılardan gelen ortak baskının arttığına ve ESG’nin “sosyal” kapsamının uygulanmasını hızlandırdığına işaret ediyor.

Bu, küresel şirketler için bölgesel farklılıkların yanı sıra son kullanıcı düzeyindeki tercihlerle de boğuşmak demek. Üzerinde çalışılması gereken mevcut stok miktarına dair önemli endişeler bulunurken sektördeki bazı oyuncular “yerde/kararında olmayan düzenlemelerin” geri tepebileceğini ve yeşil yıkama kültürünü tetikleyebileceği konusunda uyarıyor. Araştırma bulguları, piyasa katılımcılarının yüksek faiz oranları ve inşaat maliyetlerinin yanı sıra mali durumlarıyla ilgili diğer yoğun talepler nedeniyle zor bir dönemde ESG uygunluğunu yerine getirmek için gayret ettiğini gösteriyor. Çevresel hususların gündeme hâkim olduğu ve sektördeki birçok oyuncunun ESG’deki “sosyal”ın faydalarını nasıl ölçeceklerini hâlâ anlamaya çalıştığı da çok açık.





Bununla birlikte bir pan-Avrupa gayrimenkul şirketinin CEO'sunun söylediği gibi: "ESG uygunluğu tercihe bağlı değil. Faaliyet gösterebilmeniz için şart." Sektörler açısından ESG'nin etkisi son derece önemli. Yeni enerji altyapıları, üst üste üç yıldır genel yatırım, geliştirme ve kira beklentileri en yüksek olan sektör olarak görülüyor. Birçokları için karbonsuzlaşma, karbon ve tırmanan enerji fiyatları bir araya geldiğinde yalnızca bu sektörün çekici yönlerini artırıyor.

Operasyona dayalı niş sektörler; iklim değişikliği, bilgi teknolojileri, demografik özellikler ve kentleşme gibi küresel mega trendlerin de desteğiyle bir kez daha sektör sıralamalarına hâkim konumda. Bunların hemen altında ise benzer çekici yönler sunan lojistik ve çeşitli konut türleri yer alıyor. Bu yıllık araştırmaya göre ESG; yenilenebilir enerji için pil depolaması, güneş enerjisi tarlası ve elektrikli araç park/şarj dâhil olmak üzere diğer niş alanlarda potansiyel olarak yatırım yapılabilir ürünlerden oluşan yepyeni bir dünya açılmasına yardımcı olabilir. Raporun 5. bölümünde de ele alındığı gibi bu, önümüzdeki beş ila 10 yıl içinde "ciddi tutarda gayrimenkul benzeri yatırımları" bulabilecek sosyal altyapı sağlanması için sektörün uğrayabileceği daha kapsamlı bir değişimin parçası.

Bu durum, ana akım gayrimenkulde, özellikle de ofislerde doğrudan zorluklar ve fırsatları azaltmayacak. Hibrit çalışmanın ofis sektörü üzerindeki etkisi, birçok kıdemli profesyonelin gündemindeki sorun olmaya devam ediyor. Gayrimenkul sahiplerinin iş yeri stratejilerini belirleyen en önemli üç faktörün genel maliyetleri azaltma, lokasyon ve yetenekleri kendine çekme becerisi olacağına inanılıyor. Daha kısa kira süreleri ve daha esnek çalışma alanları bu fırsatın bir parçası olacak.

Daha da önemlisi, miadını doldurmuş varlıkları yeni kullanıma uyarlama ihtiyacı konusunda uzmanlaşmış olan ilerici sektör oyuncuları, "ortak lokasyon kullanımına" —başka bir deyişle, tek bir binada ya da lokasyonda farklı kullanımların bir araya getirilmesine— ilişkin fikirler geliştiriyor. Araştırmaya katılan 10 kişiden en az 8'i, ortak lokasyon kullanımının artacağına inanıyor. Katılımcıların üçte biri, portföylerindeki en muhtemel karışım olarak kısmen canlandırılmış perakende sektörü dâhil olmak üzere üç veya daha fazla segmentten oluşan hibrit bir modele işaret ediyor. Yaklaşık beşte biri ise konut ve ofis kullanımının birleşmesini bekliyor.

Kıdemli bir profesyonelin dediği gibi: "Sektör, emlak işinde kira gelirini ve değerini nelerin artıracığına dair daha gelişmiş bir anlayış geliştiriyor." Yapılan araştırma ve görüşmeler, büyük ölçüde "bekleyip görme" dönemine girmiş bir sektörü yansıtırken aynı zamanda piyasa döngüsünde yeterince cesur olanların önemli ödüller alabileceği bir noktanın geleceğine işaret ediyor.

Konu ister piyasanın dibi gördüğü zamana göre ayarlama yapmak veya "kahverengi ekonomiden yeşil ekonomiye geçiş" çalışmalarına ciddi yatırım yapmak, ister gelecek için elektrikli ya da hidrojen yakıtlı araba filosu arasında seçim yapmak veya "hibrit çalışma" modeliyle ilgili görüşlerini açıklamak olsun, bazı "büyük kararlar" verilmesi gerekeceği artık mantıklı geliyor. "Sektör, emlak işinde kira gelirini ve değerini nelerin artıracığına dair daha gelişmiş bir anlayış geliştiriyor."

BÖLÜM 1

İŞ ORTAMI

“Pusulamız disiplin ve sabır.
Bu konuda aceleci davranmanın
anlamı yok.”

Avrupalı kurumsal yatırım şirketi kıdemli yöneticisi



Enflasyon baskılarının ve bunun sonucunda ortaya çıkan yüksek faiz oranlarının getirdiği yükü alıŖmak, son 18 ayda rekor seviyede düşük işlemler sürdüren Avrupa gayrimenkul sektörü için kolay olmadı. İnŖaat çalışmalarını mümkün kılan anlaşmalar ve küreselleŖme trendlerinin devam ettiği on yıllık uygun borçlanma döneminin sonrasında pandeminin yol açtığı sorunları göz ardı eden para politikalarının ardından sektör hâlâ son derece zorlayıcı finansal koşullarla yüzleşmeye çalışıyor.

2023 yılı boyunca süren Merkez Bankası faiz oranı artışları nedeniyle oldukça pasif kalan sektör oyuncuları, 2024'te daha iyi haberler bekliyor. Borçlanma maliyeti, değerlemeler, inŖaat maliyetleri, haciz riski ve menkul kıymetlerin göreceli çekiciliği konularında "bekleyip görme" yaklaşımı sıklıkla daha dinamik stratejilerin yerini aldı. Bu esnada yüksek sermaye maliyeti kredi daralmasına dönüŖtü.

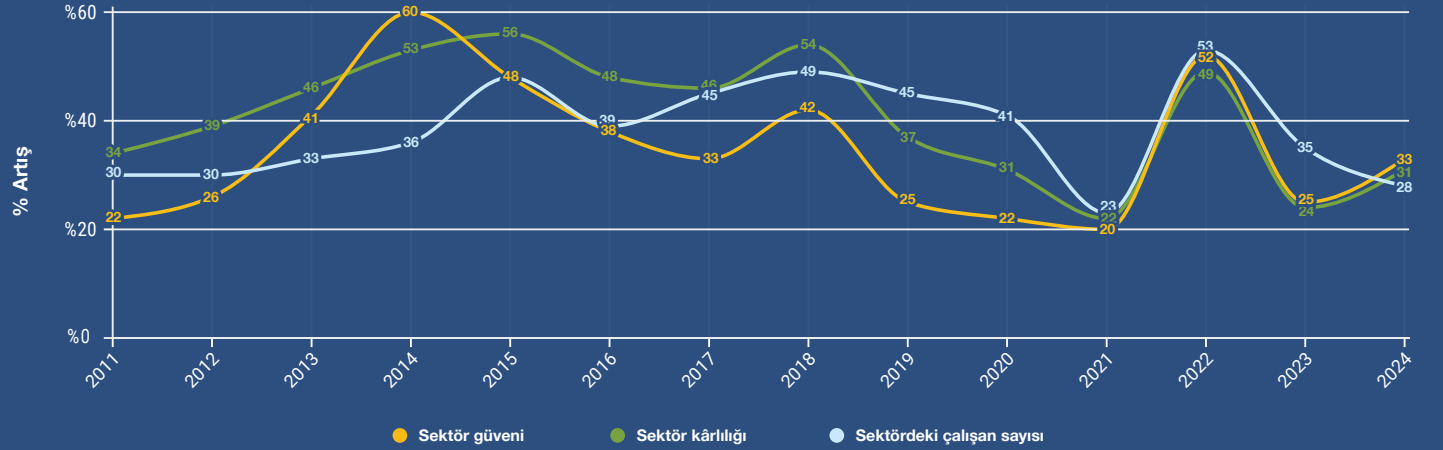
Avrupa'nın durgun ekonomilerinde ise fiyat uygunluğu faktörleri toplumsal tartışmaların ön planında yer aldı. Bununla birlikte enflasyon küresel olarak en yüksek seviyelerden düşüŖe geçerken ve gelecekteki faiz oranı artış beklentisi hafiflemeye başlarken Avrupa gayrimenkul sektöründeki çoğu kişi bunları fırsatların takip edeceğine inanıyor. Nitekim bu yılki araştırmanın katılımcıları arasında iş güveni ve kârlılığın artmasını bekleyenlerin oranı geçen yıldan yüksek. 2022'ye girerken iyimserlik gösterenlerin kabaca yarısına eŖit olsa da katılımcıların yaklaşık üçte biri bu seçeneği işaretledi (Ŗekil 1-1).

“

Her Ŗey aslında bu yeniden fiyatlandırma sürecinin geri kalanının ne kadar çabuk gerçekteŖeceđine ve sonrasında da fırsatların ne kadar kısa sürede karşımıza çıkacağına bağlı.

Ŗekil 1-1 Gayrimenkul iş ortamı duyarlılığı, 2011-2024

Kaynak: GeliŖen Trendler Avrupa Araştırması 2024

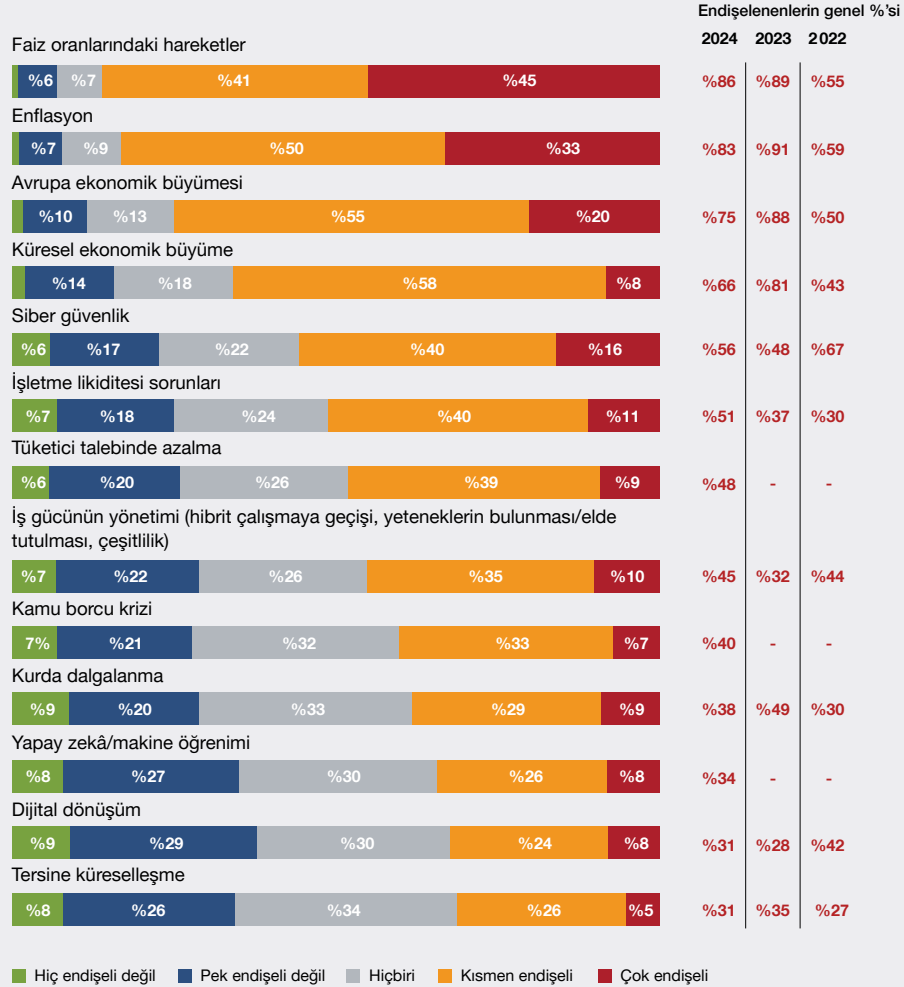


10 yıldan fazla zamandır yürütülen araştırmalara göre gayrimenkul sektörünün genel havası karamsarlığa yöneliyor. Gayrimenkulün değişmekte olan makro arka planı şu ana kadar yatırımcı duyarlılığına büyük zarar vermesine rağmen kullanıcı piyasalarında henüz tam anlamıyla hissedilmedi. Bulgular, talebin direncini sürdürdüğü lojistik, konut ve alternatif sektörler haricinde bu durumun 2024 yılında değişebileceğine işaret ediyor.

Araştırmaya göre sektörün işle ilgili genel endişelerinin başında faiz oranı hareketleri, enflasyon ve Avrupa ekonomik büyümesinin gelmesi şaşırtıcı olmasa da bunların ağırlığı geçen yıla göre düşüşte (Şekil 1-2). Bununla birlikte araştırma, faiz oranları, enflasyon ve Avrupa ekonomik büyümesinin bir bütün olarak beş yıllık bir zaman diliminde sektörün en önemli endişe kaynakları olarak kaldığını gösteriyor.

İnşaat maliyetleri ve ardından kaynak bulunabilirliği gayrimenkulün en önemli endişeleri arasında yer almaya devam ediyor, ancak bu faktörleri seçen katılımcıların oranında geçen seneki sonuçlara göre azalma görülüyor. Belki de bu, pandeminin patlak vermesiyle başlayan ve dört yıldır sektörün peşini bırakmayan bir sorun için şaşırtıcı değil.

Şekil 1-2 2024 yılında Avrupa iş ortamında endişe uyandıran konular



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024



Katılımcıların üçte ikisi, piyasa likidite sorunlarından bahsediyor. Bu soru araştırmada ilk kez açıkça sorulsa da bu zorluk araştırmaya katılanların aralarında konuştuğu önemli konulardan biri.

Sonuçta enflasyon iklimini kızdıran yalnızca küreselleşmenin geri çevrilmesinin ürün fiyatları ve maaşlar üzerindeki genel baskısı değildi. Geçtiğimiz yıl Avrupa’da enerji fiyatlarındaki devasa artışlar tetiklenmesi, kaynak ve çalışan hareketlerinin durması da bunu pekiştirdi. Bu yıl katılımcılar için konunun vahameti, belki de çoktan “hesaba dâhil edildiğinden” biraz azaldı.

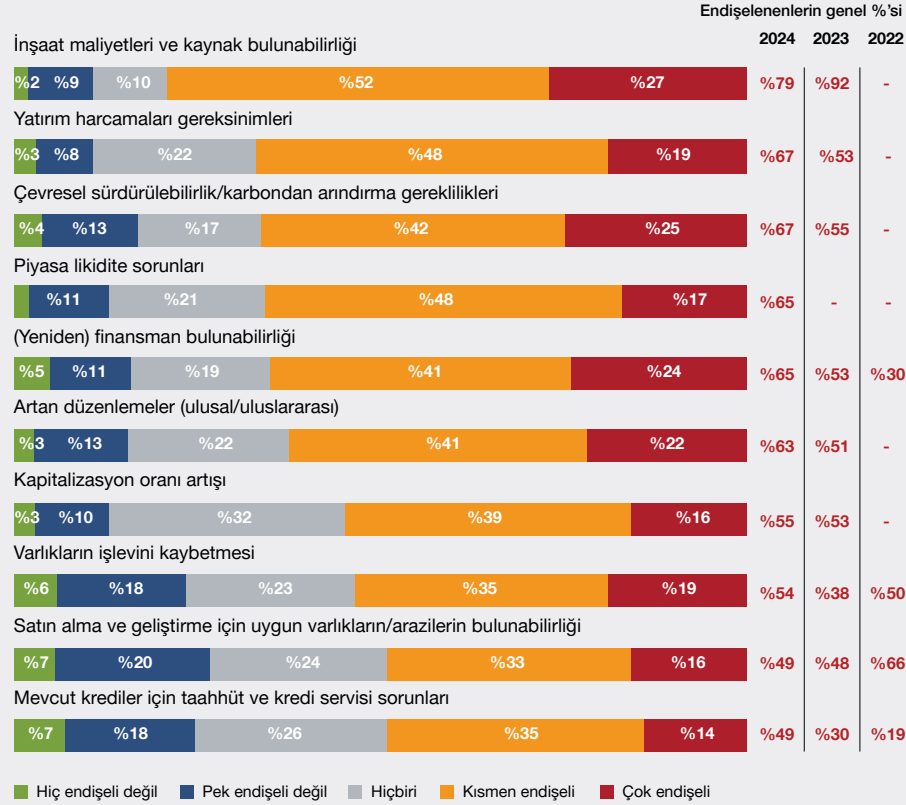
ESG: “Faaliyet göstermek için şart”

Gelişen Trendler Avrupa’nın her geçen yılı çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim¹ (ESG) konularının öneminin gayrimenkul sektörü için arttığını gösteriyor.

Bu durum hem iyi hem de kötü zamanlarda böyle, çünkü mevzuat açısından bakıldığında politik ve sosyal zorluk veya durgunluk dönemlerinde konu önemini kaybetmiyor.

Hatta COVID-19’a, jeopolitik krizlerin patlak vermesine ve karşıdan esen makroekonomik rüzgârlara rağmen ESG ile ilgili olarak — ülkeler, bürokratik engeller veya dâhili olarak kurumlar tarafından zorunlu kılınan ve farklı zorluk seviyelerindeki hedefleri kapsayan— süre sınırları (2025, 2030, 2040 ve 2050 yılları) yaklaşmaya devam ediyor..

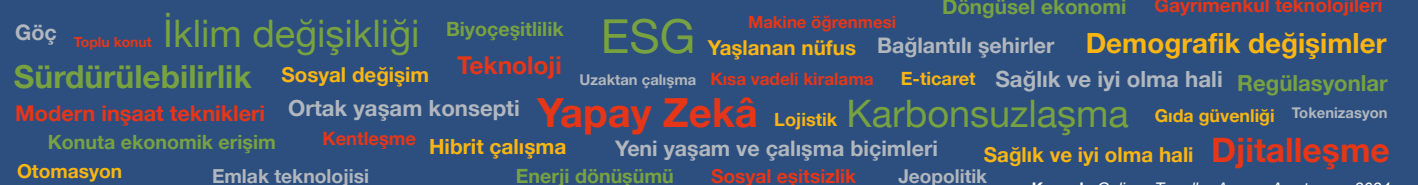
Şekil 1-3 2024 yılında gayrimenkul sektöründe endişe uyandıran konular



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024



Şekil 1-4 2050 yılına kadar gayrimenkul sektörünü en fazla etkileyecek trendler



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024

Araştırmaya katılan 10 kişiden 9'u gibi bir çoğunluğa göre ESG konularının 2050'ye kadar gayrimenkul üzerinde en büyük etkiye sahip olacağı tahmini şaşırtıcı değil.

Yalnızca üzerinde çalışılması gereken mevcut stok miktarı sadece İtalya gibi kültür mirası yüksek yerler için değil her yerde katılımcıları endişelendiriyor. Araştırmaya katılan sektör liderleri "Bütün bunları geliştirmek için bu büyüklükte yatırımlar yapmaya hazırlıklı olan var mı ki?" diye soruyorlar.

Araştırma; kurumsal yatırımcılar, bankalar/borç verenler ve kiracılar/kullanıcılardan gelen ortak baskının büyük ihtimalle ESG'nin uygulanmasını hızlandıracağını ortaya koyuyor (Şekil 1-6). Küresel şirketler için bu, bölgesel farklılıkların yanı sıra nihai kullanıcı düzeyindeki eğilimler ve tercihlerle de boğuşmak demek.

Ayrıca bazı katılımcılar, idealin altında düzenlemelerin yalnızca yeşil yıkama kültürünü tetikleyeceği konusunda endişeli.

Avrupa ekonomileri döngüsel olarak düşük seviyelerde takılıp kaldı. Emisyonları azaltma, karbon fiyatlandırma ve gayrimenkulün sosyal etkisini iyileştirme çağrılarının sesi yükselirken bunlar hem gayrimenkul şirketleri hem de nihai kullanıcılar için sonuçlar doğuruyor.

Nitekim araştırmaya katılanların yalnızca %37'si çevresel ve sosyal etki karşılığında finansal getiriden tamamen vazgeçmeye hazır olduklarını söylüyor.

Şekil 1-5 Gayrimenkul yatırım kararlarını ve stratejik planlamayı yönlendirecek en önemli 5 tema

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024



Şekil 1-6 ESG'nin uygulanmasını etkileyen faktörler

Kurumsal yatırımcıların baskısı



Bankalardan/kredi verenlerden gelen baskı



Kiracıların/mukimlerin baskısı



Yüksek enerji fiyatlarının devam etmesi



Mevzuat engelleri (vergi, minimum enerji verimliliği gereklilikleri)



Düzenleyici teşvikler (sübvansiyonlar)



Artan ESG raporlama yükü



Varlıkların sigortalanabilirliğinin azalması



Yüksek inşaat maliyetlerinin devam etmesi



İşgücü sıkıntısı ve artan işçilik maliyetleri



Yüksek enflasyonun devam etmesi



Yüksek faiz oranlarının daha uzun süre devam etmesi



■ Azalacak
■ Etkisi yok
■ Artacak

10 katılımcıdan 9'u,
gayrimenkul sektöründe
2050'ye kadar başarılı bir
organizasyonel dönüşüm için
en önemli faktörün, çevresel
ve sosyal olarak sürdürülebilir
bir iş olduğunu düşünüyor.

¹ Environmental, social and governance

Sosyal etki için gösterilen çaba

Anekdot olarak, araştırmaya katılan birçok kişiye göre ESG'nin çevresel kapsamı, sosyal kapsamının önüne geçiyor. Aslında araştırma, finansal getirile birlikte sosyal etki yaratmanın geçen yıla göre biraz önem kaybederek %81 seviyesine geldiğini gösteriyor.

Sosyal etkiye ilişkin daha kapsamlı bir çerçeve oluşturmak için Eşitsizlikle Bağlantılı Finansal Beyan Görev Gücü (TIFD) ve Toplumla Bağlantılı Finansal Beyan Görev Gücü (TSFD) gibi girişimlere rağmen fonlama konusunda çevresel kapsamın odak noktası olmaya devam ettiği varsayımında bulunmak pek de zor değil.

Genel olarak araştırmaya katılanlar gayrimenkulün sosyal etkisinin önümüzdeki beş yılda muhtemelen önemli bir sorun olacağını farkında ve bu zorluğa karşı koymak için bazı hamlelerde bulunuyorlar (Şekil 1-7).

ESG'nin sosyal kapsamının tüm hareketli parçaları arasında 2023'ün başından beri en çok artış gayrimenkul sahipleri ve nihai kullanıcıların sağlığı ve iyilik hâlinin öneminde yaşandı. Bu parçanın önümüzdeki beş yılda daha çok önem kazanması bekleniyor.

Dikkatler karşıdan esen makroekonomik rüzgârlar üzerindeyken çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık hususları bu yıl çok fazla başlıkta etkisini göstermemiş olabilir, ancak sektör liderleri bunların hâlâ öncelikli olduğu konusunu teyit ediyor.

Şekil 1-7 Önümüzdeki 3 ila 5 yıl içerisinde, bu çevresel ve sosyal boyutları portföyünüze dahil etmenin öneminin ne yönde değişeceğini düşünüyorsunuz?

Bina sakinlerinin ve kullanıcıların sağlığı ve iyi olma halleri



Sosyal alan/kamu olanaklarının sağlanması (yeşil alan dahil)



Sosyal etki/değer' katkısı



Uygun fiyatlı konutlara erişim



Yerel istihdam/eğitim sağlanması



Yerel işletmeleri desteklemek



■ Önemi azalır ■ Aynı kalır ■ Önemi artar

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024



Öne çıkan konular

Değerleme zorluğu

Avrupa kadar çeşitliliğe sahip bir blokta değerlendirme bilimi daima labirent gibi kanun ve yönetmelikler nedeniyle karmaşık hâle getirilmiş ve farklı bölgelerde değerlerin ne sıklıkla güncellendiğinden bir varlığın algılanan kıymetini etkileyen faktörlere kadar her şeyi etkilemiştir.

Serbest piyasanın anlaşmaya ulaşma gücü fiyatların belirlenmesine ve bunun etkisinin azaltılmasına yardımcı olmakla birlikte son zamanlardaki düşük işlem hacmi de tam ters etkiyi gösterdi. Buna karşından esen makroekonomik rüzgârları ve varlıkların değerini düşürme konusundaki isteksizliği de eklediğimizde belirsizlik ve hareketsizlik döngüsü devam ediyor diyebiliriz.

Bu belirsizlik araştırmada dikkat çekici bir şekilde bariz: %77 gibi önemli bir oranda katılımcı; mevcut değerlemelerin “iklim değişikliği, sosyal etki ve hatta kullanıcı talepleri gibi gayrimenkulü etkileyen tüm zorlukları ve fırsatları “doğru şekilde yansıtmadığına” inanıyor (Şekil 1-8).

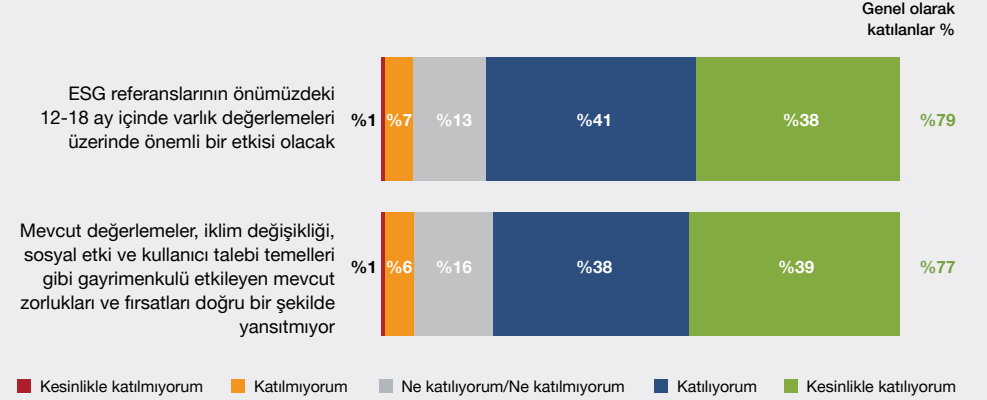
Ayrıca araştırmaya katılanların %79'u ESG'nin getirdiği güvenin önümüzdeki 12-18 ay içinde varlık değerlemeleri üzerinde önemli bir etki yaratacağına inanıyor. Bu durum, katılımcıların %81'inin bu görüşe katıldığı geçen yıla yaklaşık aynı doğrultuda. Ancak karmaşıklıklar yüzünden bu da endişe verici.

Diğer yandan, değerlemede meydana gelen değişimler kurumsal yatırımcılar için tahsisat sorunlarına zemin hazırlıyor.

Diğerleri için ise hizmet olarak sunulan gayrimenkulden gelir elde etmeye her zamankinden daha çok bel bağlayan bir sektörde değerlemeler gittikçe daha karmaşık hâle geliyor. Kira süresi uzunlukları, yenilemeler, lokasyon ve karşından esen makroekonomik rüzgârlar gelirde ve dolayısıyla bir varlığın göreceli faydasında büyük farklılıklara yol açabiliyor.

Fakat bu aynı zamanda kârların artık yalnızca gayrimenkul sahibi olmaya bağlı olmadığı anlamına da geliyor. Satın almak ve “oturma izlemek” artık yeterince iyi değil.

Şekil 1-8 Değerleme zorluğu



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024



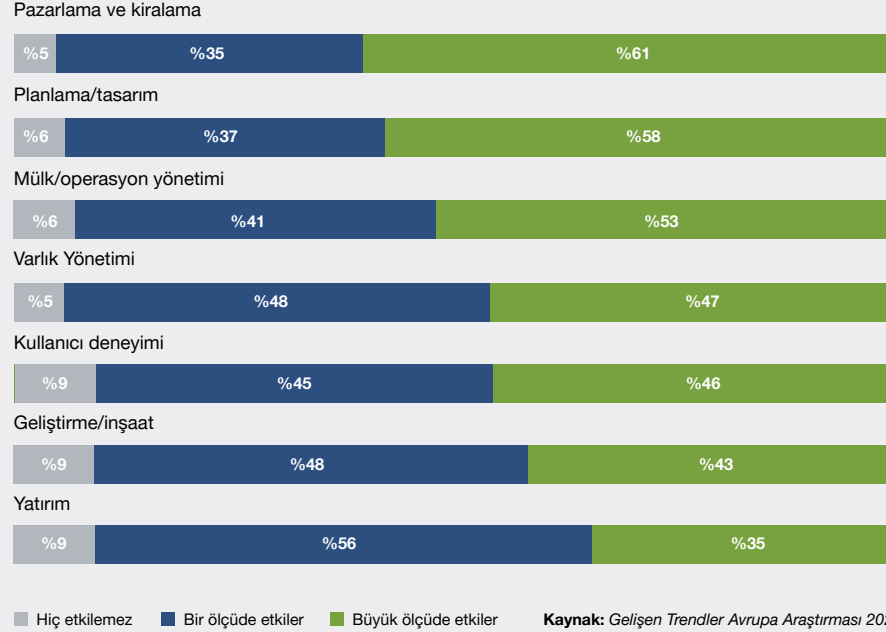
Yapay Zekâ varlığını hissettiriyor

2023 sadece yapay zekânın (YZ) popüler medyayı ve günlük sohbetleri istila ettiği yıl değil, aynı zamanda kurumsal komitelerin yapay zekâyla gayrimenkul için ne yapılabileceğini kendilerine sorduğu yıl oldu.

Araştırmaya göre gayrimenkulün geleceği için en önemli trendler olarak ESG'nin ardından ikinci sırada YZ, teknoloji ve dijitalleşme görülüyor. Katılımcıların yaklaşık üçte biri son 12 ayda YZ kullanmış ve araştırmaya katılanların çoğunluğu YZ/makine öğrenmesinin gayrimenkul değer zincirini birçok yönden etkileyeceğini düşünüyor (Şekil 1-9). Pazarlama ve leasing gibi alanların YZ için en iyi potansiyel uygulamaları sunduğu düşünülse de (%95) katılımcılar YZ'nin planlama, varlık yönetimi, inşaat ve yatırım gibi çok çeşitli alanlarda ekiplere yardımcı olabileceği görüşünde.

Ayrıca iklim krizinin modellenmesi ve su sızıntılarının veya kaynak israfının tespiti gibi görevlerin izlenmesi başta olmak üzere ESG'nin ele alınmasında YZ'nin yardımcı rolü giderek daha çok kabul görüyor.

Şekil 1-9 Yapay zekâ/makine öğrenimi önümüzdeki 10 yıl içinde gayrimenkul değer zincirinin aşağıdaki kısımlarını ne ölçüde etkileyecek?



Değişen demografik özelliklerden en iyi şekilde yararlanma

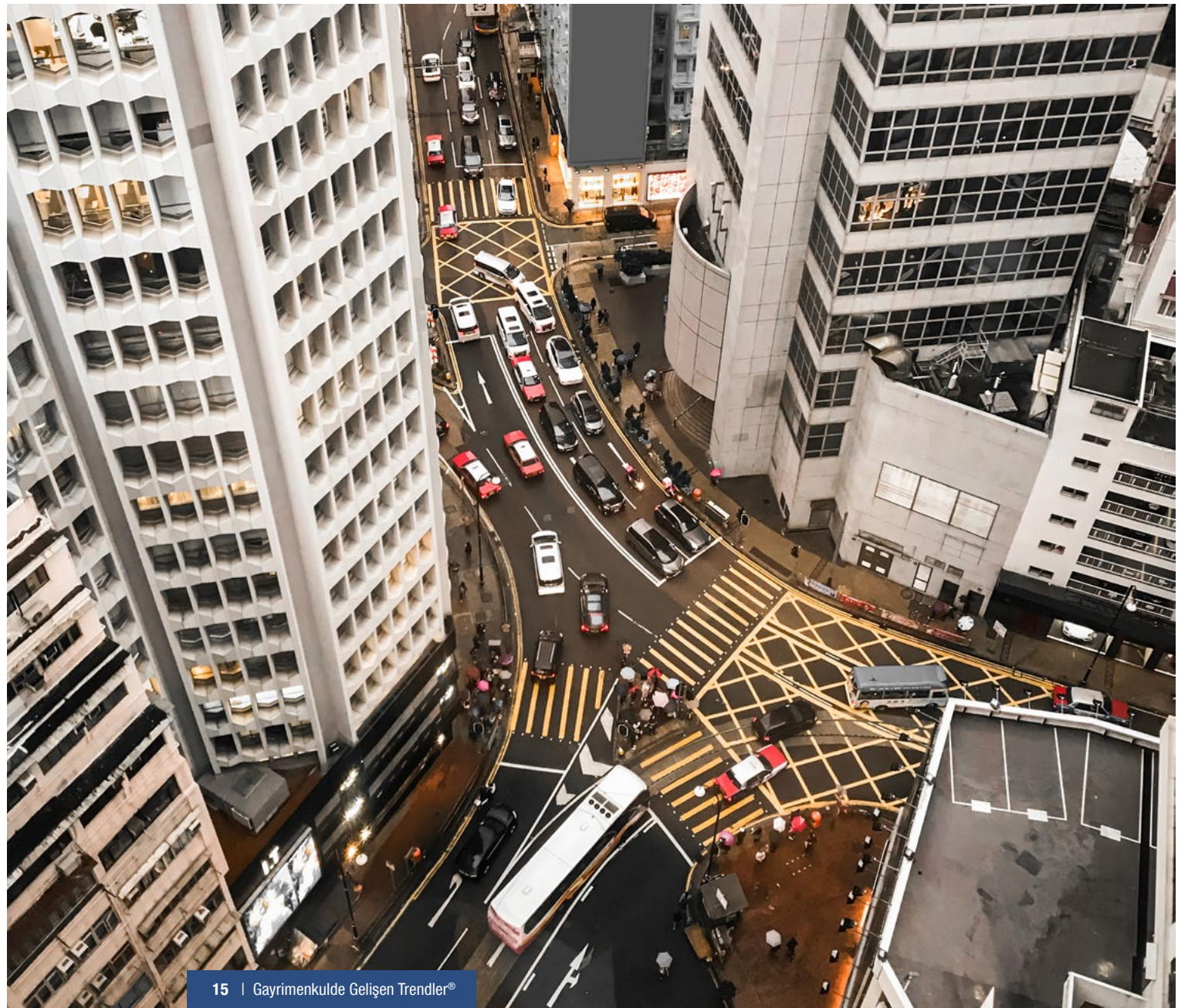
Bu yılki araştırmada demografik özellikler, gayrimenkulün geleceğini etkileyen en önemli trendlerden biri olarak görülüyor. Her 10 katılımcıdan 1'i bunu önemli ve uzun vadeli bir faktör olarak tanımlıyor.

Sektör geçmişte Avrupa'nın yaşanmakta olan nüfusunun üzerinde dursa da son zamanlarda demografik özellikler konusundaki tartışmalar daha incelikli hâle geldi.

Göç, hedef ülkeler için ekonomik faydaları ve iş gücü faydalarını beraberinde getirirse de aynı zamanda daha kapsamlı jeopolitik tartışmaları şekillendiriyor. Bazı katılımcılar, göç trendlerinin Batı'nın yaşanmakta olan nüfus eğrisini değiştirip değiştirmeyeceğinden o kadar emin değil.

Böyle bir değişimi çoktan öngören sektör liderleri, ilgili gayrimenkul fırsatlarını yakalamak için asla çok erken olmadığına inanıyor.

Son olarak iklim değişikliğinin küresel nüfuslar üzerindeki etkisi, bunun göçü nasıl tetiklediği ve şehirlerin yaşanabilirliğini nasıl etkilediği konularında daha yaygın endişeler mevcut.



BÖLÜM 2

GAYRİMENKUL SERMAYE PİYASALARI

“Herkes riskten kaçınıyor ve çoğu kişi belirsizlikler nedeniyle hâlihazırda ‘bekleyip görme’ noktasında. Hâlâ bol miktarda sermaye kullanılabilir durumda olsa da piyasadaki birçok kişi paralarıyla ne yapacaklarını bilmiyor.”

Yönetici, Alman girişim sermayesi şirketi



Yükselen faiz oranları, belirsiz ekonomik görünümün zorluklarını ve ESG uyumluluğuna ilişkin artan baskıyı pekiştirirken yatırımcılar ve borç verenler sermaye maliyeti kriziyle boğuşmaya devam ediyor.

Avrupa'nın başlıca ekonomilerinde enflasyon hâlâ rahatsız edici ölçüde yüksek seviyedeysen faiz oranlarının "daha uzun süreyle daha yüksek olacağı" beklentisi gayrimenkul sermaye piyasalarındaki genel havaya gölge düşürüyor.

Yatırım likiditesi çok düşük kalmaya, alıcılarla satıcıların fiyatlandırma beklentilerinin arası açılmaya devam ediyor. Bazı alanlarda alım-satım fiyatları arasındaki fark o kadar geniş ki araştırmaya katılanların çoğu yatırım getirisinin çok yavaş elde edileceğine inanıyor.

Bu piyasadaki birçok yatırımcının mevcut yaklaşımı, eylemsizlik ve durgunlukla karakterize ediliyor.

Merkez bankaları tarafından çok geç olmadan faiz oranı indirim sinyalleri verilirse bu durum değişebilir. Ancak çoğunluğun görüşü bu yönde değil. Reel ekonomide toparlanma olmadığı sürece daha yaygın görüş, alım-satım fiyatları arasındaki farkın kapatılması ve likidite getirisi sağlanması için çok daha fazla baskının (sorunlu varlığın) gerektiği yönünde. Bu durum bir bütün olarak sektör için sancılı olacak.

Çoğu piyasa katılımcısı zordaki satıcılardan kaynaklanan daha çok fırsatla karşılaşmayı beklese de şu ana kadar sınırlı sayıda fırsat görüldü.

Borç ve öz kaynak hâlâ kullanılabilir durumda, ancak sermaye kararları kısıtlamalara tabi ve tedbir gerekli.

Yatırım alanında böyle belirsiz bir arka plan varken gayrimenkulün tercih edilen bir varlık sınıfı olarak durumunu korumasıyla ilgili daha derin kaygılar söz konusu. Sermaye bulmak ise daha zor.

Bazı kuruluşlar, muhtemelen —geçen seneki raporun önemli temalarından biri olan— paydaş etkisinin yatırımcı bakış açılarını gölgelemesi nedeniyle sabit gelir yatırımına yönelip gayrimenkul tahsisatlarını azaltıyor.



BÖLÜM 3

İZLENECEK ŞEHİRLER

“Gayrimenkulün insanlara genel olarak daha az çekici geldiği bir dünyada yatırımcıların risk profilleri düştü ve risk iştahları azaldı. Bu nedenle artık önemli Batı Avrupa şehirlerine odaklanıyorlar.”

Kıdemli müdür, küresel yatırım yöneticisi



Enflasyon ve faiz oranları piyasa fiyatlandırmasını yeni ve belirsiz bir dengeye doğru iterken ve Avrupa gayrimenkul işlemleri askıda kalmaya devam ederken yatırımcılar, geliştiriciler ve danışmanları Avrupa'nın önde gelen yatırım lokasyonlarında değişmekte olan performans beklentileriyle karşı karşıya kalıyor.

Sıkıntılı makroekonomik görünüm göz önünde bulundurulduğunda sektör liderlerinin bir şehri yatırım ya da geliştirme için seçerken dikkate aldıkları en önemli hususun ekonomik performans olduğunu belirtmeleri ve bunu ulaşım bağlantılarının izlemesi şaşırtıcı değil (Şekil 3-1).

Kısmen araştırma metodolojisi nedeniyle en çok sermaye çeken şehirler Gelişen Trendler Avrupa sıralamasının üst seviyelerine yakın olma eğiliminde, ancak son yıllarda "birinci sınıf" şehirler, yani başkentler ve ekonomik merkezler arasında fark edilebilir bir yükseliş görülüyor. Bu; daha riskli dönemlerde daha fazla likidite ve istikrar isteğini yansıtıyor olabilir. Milano, Lizbon, Madrid ve benzerleri önemli sıçrayışlar yapıyor.

Londra'nın üst üste üçüncü kez en üst sırada yer alması, bu likidite primi isteğini doğruluyor.

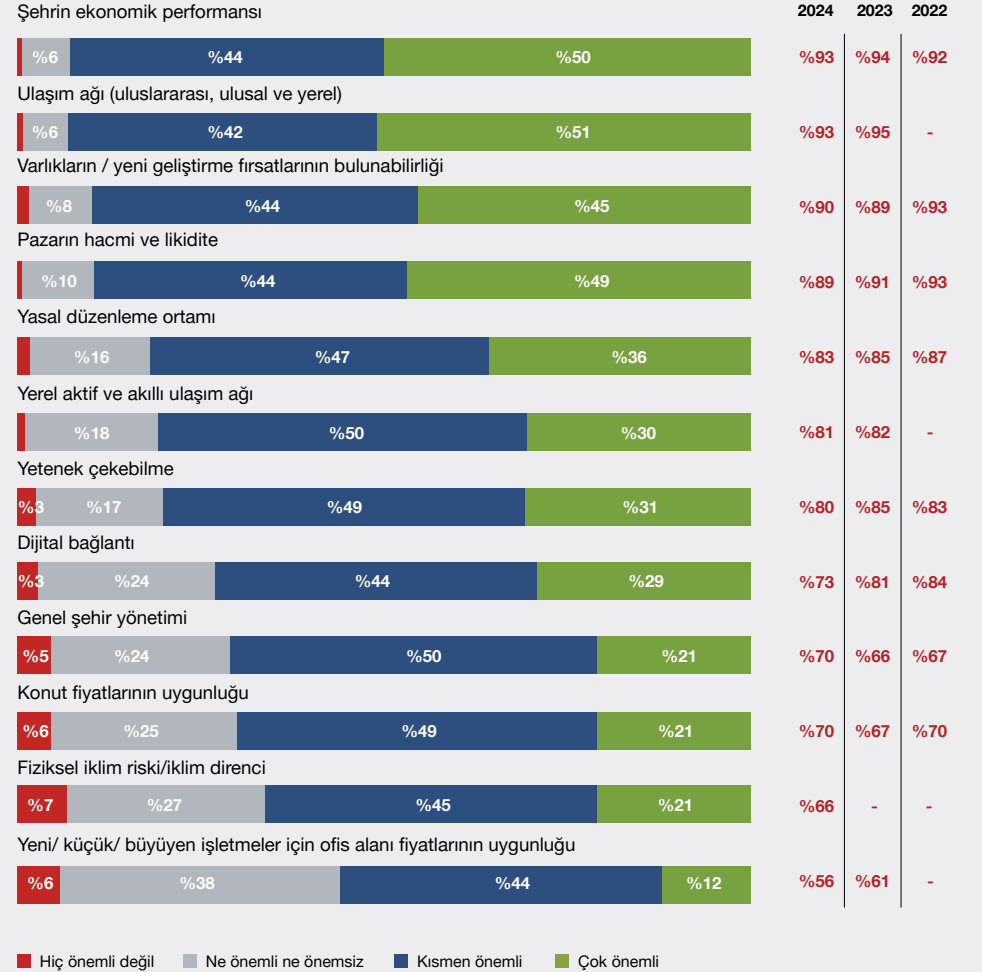
İngiltere'de genelde yüksek faiz oranlarına cevaben Avrupa'nın diğer kesimlerinden, özellikle Paris'ten daha hızlı şekilde yeniden fiyat belirlendiği için Londra'nın algılanan avantajlarından bir diğeri de fiyatlandırma.

Bu durumda bile Paris'in göreceli dirençliliği ve likidite, geçen yıl olduğu gibi ikinci sıradaki yerini korumasını sağlıyor. Olimpiyat Oyunları'nın etkisi de son zamanlarda görülen protestoların olumsuzluğundan daha ağır basarken Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi'ne göre dünyanın en sevilen turizm destinasyonu olarak konumunu güçlendiriyor. Ancak Avrupa genelindeki hizmet sağlayıcılardan biri, Paris'in 2024'te Olimpiyat Oyunları'na ev sahipliği yapmasını tanıtım faydası sağlamaktan ziyade planlama süreçlerini hızlandırmak için önemli buluyor. Büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda Paris'in son adım lojistik fırsatları da sunduğu yaygın olarak kabul görüyor.

Fakat ofisler açısından Paris de Londra'da yaşanan piyasanın iki kola ayrılmasını tecrübe ediyor. Çalışanlar büyük ölçüde iş yerlerine dönmüş olsa da daha çekici alanlara yönelik talebin gittikçe arttığı kabul ediliyor.

Üçüncü sırada yer alan Madrid, 2022'de 6. ve geçen yıl 4. sırada iken önlenemez bir yükselişe geçmiş gibi görünüyor.

Şekil 3-1 Yatırım veya geliştirme için şehir seçimlerinde önem derecesi



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024

Berlin ise araştırmadaki diğer Alman şehirleri gibi bu yıl üçüncü sıradan dördüncü sıraya gerileyerek tablonun aşağılarında yer alıyor. Bu durum kısmen 2023 yılında ulusal ekonomi için yapılan pek de iç açıcı olmayan büyüme tahminini ve 2024'te beklenen nispeten zayıf toparlanmayı yansıtırken bazıları gayrimenkul fiyatlandırma ve değerlemelerinin Avrupa'nın çoğu kesiminden daha yavaş gerçekteştiğini öne sürüyor.

Bunun aksine Amsterdam son yıllarda sıralamalarda istikrarlı bir şekilde yükselerek beşinci sıraya ulaştı. Bu durum kısmen Hollanda ekonomisinin hem genel inşaat hem de yenilenebilir enerji alanlarındaki güçlü sürdürülebilirlik odağını yansıtıyor. Bu odak, inşaat ve fon seviyesinde AB düzenlemelerine uygunluk açısından iyiye işaret ediyor.

İstanbul ve dış turizme güvenen kıyı bölgeleri özellikle döviz kurlarının uygun olmasının da etkisiyle oldukça iyi performans sergiliyor.

şekil 3-2 şehir sıralamaları

Genel beklentiler				
şehir	Genel sıralama			Puan
	2024	2023		
Londra	1	1	—	2,24
Paris	2	2	—	2,01
Madrid	3	4	▲	1,94
Berlin	4	3	▼	1,7
Amsterdam	5	6	▲	1,57
Milano	6	10	▲	1,53
Münih	7	5	▼	1,45
Lizbon	8	11	▲	1,44
Frankfurt	9	7	▼	1,36
Barselona	10	9	▼	1,35
Hamburg	11	8	▼	1,26
Brüksel	12	15	▲	1,08
Dublin	13	13	—	1,08
Varşova	14	16	▲	1,08
Viyana	15	12	▼	1,07
Zürih	16	17	▲	0,94
Manchester	17	18	▲	0,84
Kopenhag	18	14	▼	0,8
Romea	19	21	▲	0,8
Lüksemburg	20	20	—	0,78
Stockholm	21	19	▼	0,73
Birmingham	22	22	—	0,68
Atina	23	23	—	0,64
Edinburgh	24	26	▲	0,6
Prag	25	27	▲	0,58
Lyon	26	24	▼	0,54
Helsinki	27	25	▼	0,53
Budapeşte	28	28	—	0,44
Oslo	29	30	▲	0,37
İstanbul	30	29	▼	0,36

- ▲ Yükseldi
- Değişiklik yok
- ▼ Düştü

Not: şehir tanıyan katılımcılar, 2023'e kıyasla 2024 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.

Kaynak: şehir beklentileri: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024 Nüfus ve Reel GSYİH tahminleri: Oxford Economics İşlem hacimleri: MSCI Real Assets



BÖLÜM 4

İZLENECEK SEKTÖRLER

“Yüksek sürdürülebilirlik seviyesine ve düşük enerji maliyetlerine sahip karma kullanımlı varlıklar, gayrimenkuldeki en büyük trendlerden biri.”

Sorumlu müdür, danışmanlık şirketi



Çoğu Avrupalı yatırımcı gayrimenkulle ilgili olarak hâlâ sektöre dayalı bir yaklaşım izliyor. Bu yılki araştırmaya katılanların %71'i sermaye tahsisatı için öncelikleri sorulduğunda bunu en önemli üç kriterleri arasına dâhil etti; dörtte birinin ise ilk akıllarına gelen bu oldu.

Sektörde sınırların bulanıklaşmasıyla ilgili konuşmalardan anlaşıldığı üzere eski alışkanlıklar zor bırakılıyor. Ancak ofislerin birçok varlığın sürdürülebilirliğinin sorgulandığı bir sektör olarak perakendeye katılmasıyla, piyasada geçmişten beri aslan payını oluşturan iki segmentin çekiciliği artık birçok yatırımcı için sınırlı hâle geldi.

Diğer yandan, daha yüksek faiz oranlarının görülmesi ve bölge genelinde ortaya çıkması muhtemel ekonomik darboğaz metalaşmış geleneksel sektörlerin çekiciliğini etkilemeye devam ederken, yapısal faktörlerle döngüsel faktörler çakışıyor.

Ayrıca gayrimenkulün diğer varlık sınıflarına göre nispeten çekiciliği ve dolayısıyla sermaye çekme kabiliyeti, sabit gelir getiren varlıklarla birlikte getiri farkının kapanmasıyla zarar gördü. Sonuç olarak durgunluk ve aksaklığa karşı dayanıklı sabit gelir sağlayan sektörleri tespit etme mecburiyeti her zamankinden daha güçlü hâle geldi.

Bunun sonucunda küresel mega trendlerle —enerji dönüşümü, bilgi teknolojileri, demografik özellikler ve kentleşme— desteklendiği kabul edilen operasyona dayalı niş sektörler bir kez daha en üst 6 sırada yer aldı (Şekil 4-1). Bunları ise benzer çekici yönler sunan köklü “konut ve lojistik merkezi” temasının en popüler temsilcileri takip ediyor.

Şekil 4-1 2024'te sektör beklentileri

■ Genel olarak iyi = 3,5 üzeri ■ Orta =2,5-3,5 ■ Genel olarak kötü = 2,5 altı

Genel beklentiler			Yatırım			Geliştirme			Kiralama		
Sıralama	Sektör	Skoru	Sıralama	Sektör	Skoru	Sıralama	Sektör	Skoru	Sıralama	Sektör	Skoru
1.	Yeni enerji altyapısı	4,50	1.	Yeni enerji altyapısı	4,54	1.	Yeni enerji altyapısı	4,43	1.	Yeni enerji altyapısı	4,27
2.	Veri merkezleri	4,36	2.	Veri merkezleri	4,49	2.	Veri merkezleri	4,24	2.	Veri merkezleri	4,24
3.	Sağlık hizmetleri	4,11	3.	Sağlık hizmetleri	4,20	3.	Öğrenci evleri, yurtları	4,00	3.	Lojistik tesisleri	4,01
4.	Öğrenci evleri, yurtları	4,08	4.	Öğrenci evleri, yurtları	4,16	4.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	4,00	4.	Şahsi kiralanılan konutlar	3,97
5.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	4,07	5.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	4,13	5.	Kişisel depolama alanları	4,00	5.	Ortak yaşam	3,97
6.	Kişisel depolama alanları	4,06	6.	Kişisel depolama alanları	4,12	6.	Sağlık hizmetleri	3,99	6.	Öğrenci evleri, yurtları	3,96
7.	Lojistik tesisleri	4,01	7.	Lojistik tesisleri	4,10	7.	Lojistik tesisleri	3,92	7.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	3,95
8.	Ortak yaşam	3,98	8.	Ortak yaşam	4,07	8.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	3,92	8.	Endüstriyel / depo	3,91
9.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	3,97	9.	Yaşam bilimleri	4,04	9.	Endüstriyel / depo	3,87	9.	Kişisel depolama alanları	3,90
10.	Şahsi kiralanılan konutlar	3,94	10.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	4,04	10.	Ortak yaşam	3,85	10.	Oteller	3,90
11.	Yaşam bilimleri	3,93	11.	Şahsi kiralanılan konutlar	4,04	11.	Şahsi kiralanılan konutlar	3,84	11.	Sağlık hizmetleri	3,89
12.	Endüstriyel / depo	3,93	12.	Endüstriyel / depo	3,99	12.	Yaşam bilimleri	3,82	12.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	3,88
13.	Erişilebilir konutlar	3,91	13.	Erişilebilir konutlar	3,98	13.	Erişilebilir konutlar	3,82	13.	Yaşam bilimleri	3,86
14.	Oteller	3,80	14.	Oteller	3,97	14.	Sosyal konut	3,70	14.	Erişilebilir konutlar	3,72
15.	Sosyal konut	3,75	15.	Sosyal konut	3,80	15.	Oteller	3,63	15.	Sosyal konut	3,57
16.	Dinlenme / eğlence	3,55	16.	Dinlenme / eğlence	3,69	16.	Satışa yönelik konut inşaatı	3,45	16.	Dinlenme / eğlence	3,53
17.	Satışa yönelik konut inşaatı	3,47	17.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	3,51	17.	Dinlenme / eğlence	3,41	17.	Satışa yönelik konut inşaatı	3,41
18.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	3,33	18.	Satışa yönelik konut inşaatı	3,48	18.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	3,15	18.	AVM kompleksleri	3,37
19.	Otoparklar	3,20	19.	AVM kompleksleri	3,43	19.	Otoparklar	3,08	19.	Otoparklar	3,31
20.	AVM kompleksleri	3,19	20.	Otoparklar	3,33	20.	Şehir merkezindeki ofisler	2,96	20.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	3,28
21.	Şehir merkezindeki ofisler	3,06	21.	Şehir merkezindeki ofisler	3,16	21.	AVM kompleksleri	2,93	21.	Şehir merkezindeki ofisler	3,16
22.	Cadde mağazaları	2,92	22.	Cadde mağazaları	3,10	22.	Cadde mağazaları	2,76	22.	Cadde mağazaları	3,05
23.	İş merkezleri	2,71	23.	İş merkezleri	2,85	23.	İş merkezleri	2,56	23.	Şehir merkezindeki AVM'ler	2,83
24.	Şehir merkezindeki AVM'ler	2,58	24.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	2,80	24.	Şehir merkezindeki AVM'ler	2,38	24.	İş merkezleri	2,78
25.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	2,53	25.	Şehir merkezindeki AVM'ler	2,78	25.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	2,25	25.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	2,78
26.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2,10	26.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2,18	26.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2,01	26.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	2,22

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

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024

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

BÖLÜM 5

DEĞİŞMEKTE OLAN GAYRİMENKUL

“Gayrimenkulde ana akımın hedef almadığı fakat toplumun temel fiziksel ihtiyaçlarının temelinde yer alan yatırım yapılabilir varlıklardan meydana gelen bütün bir sektör olduğu gittikçe daha çok anlaşılıyor.”

Yönetici ortak, özel sermaye fonu yöneticisi



Avrupa gayrimenkul sektörü; gelişim sürecinde ulaştığı mevcut noktada, kısa vadede para kazanma ile daha uzun vadede karmaşık ve hızla değişen bir toplumun ihtiyaçlarını karşılama arasında denge kurması gerektiğini öğrendi. Sadece bu noktaya nasıl varılacağını anlaması gerekiyor.

Bu sürecin bir parçası olarak bir zamanlar alternatif veya niş olduğu kabul edilen gayrimenkul sektörlerinin yükselişi geçtiğimiz yirmi yılda yavaş ve istikrarlı olsa da artık çarpıcı bir biçimde hızlanıyor.

Daha yenilikçi gayrimenkul yatırımcıları ise yatırım kararlarını giderek artan bir hızla demografik değişim, ekonomide karbonsuzlaşma ihtiyacı ve dijitalleşme gibi sosyal ve mega trendlere dayandırıyor. Sonuç olarak ofisler, perakende ve daha yakın zamanda (ürün tedarik şeklimiz göz önünde bulundurulduğunda listede kalmaya kesinlikle devam eden) lojistiğin oluşturduğu geleneksel “üç büyüklerin” ötesindeki sektörlerle atılıyor.

Gelişen Trendler Avrupa araştırmasına göre gayrimenkul liderleri dikkatlerini yeni nesil alternatif sektörlerle yöneltiyor.

Bu hamle, sektörün yatırımlara yaklaşımında önemli bir çeşitliliğin söz konusu olduğuna işaret ediyor (temiz enerji üretimi, gıda güvenliği ihtiyacına yardımcı olunması ve artan nüfusları beslemenin yeni yollarından sağlık sektörüne çok daha kapsamlı bir şekilde dâhil olunmasına kadar). Bu çeşitlilik, inşa edilmiş çevrenin toplum üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerinin sektör tarafından daha iyi anlaşıldığını gösteriyor. Risk ve güvenli gelir algısı değişiyor.

Bu anlamda, görüşmelerden ortaya çıkan temalardan biri de gayrimenkulün “sosyal altyapıya” benzediği ve yatırım yapılabilir bir varlık olarak kabul edilebilecek şeylerin tanımının genişlediği, gayrimenkul ve altyapı arasındaki çizgilerin daha da bulanık hâle gelmekte olduğu. Sektördeki tüm oyuncular böyle düşünmüyor ve sosyal altyapı terimi akıllarına hemen gelmiyor. Fakat yatırımcıların gayrimenkul yatırım stratejilerini daha kapsamlı çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ESG) politikalarına uydurma isteğinin hızlandığı bir trend doğrultusunda ne olursa olsun bu altyapıyı sağlıyorlar.

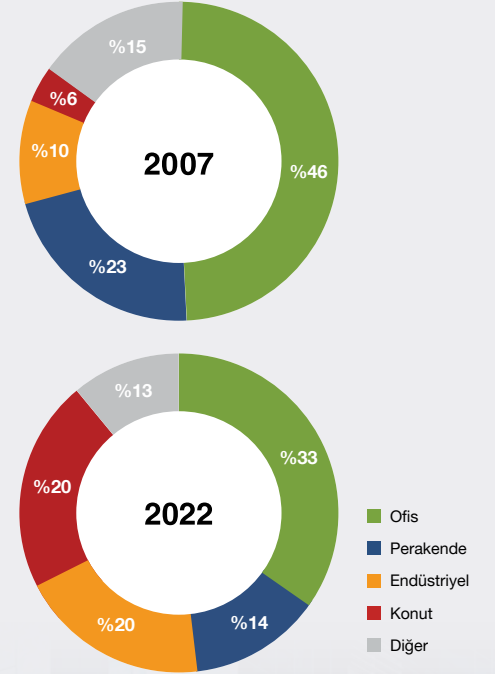
Avrupa genelinde ve küresel olarak kamu yönetimlerinin uygun fiyatlı konut, yaşlı bakımı, sağlık ve eğitim gibi temel insani ihtiyaçları karşılayan varlık ve hizmetler için fonları kesmesi bu trendi güçlendiriyor.

Bu durum toplum için bir sorun, ancak bu tür hizmetleri sağlayabilecek ya da en azından kolaylaştırabilecek gayrimenkul sektörü için büyük bir fırsat teşkil ediyor.

Fakat yatırımcılar sermayenin nereye gitmesi gerektiğini bilse de şu anki yapıyla gayrimenkul bu fırsattan fayda sağlamaya uygun değil. Demografik ve toplumsal trendlerden fayda sağlama ihtimali en yüksek olan alternatif ya da niş sektörlerin karmaşık ve operasyona dayalı olması, bazı yatırımcıların benimsediği, bazılarının ise hâlâ kaçındığı bir durum.

Sektöre girişte yasal belgeler, teknoloji altyapısı, gayrimenkul ne olup olmadığına dair değiştirilemez tanımlar ve doğru becerilerin bulunması dâhil olmak üzere çok fazla ve çeşitli engeller mevcut. Ancak bu sorunlar aşılamaz diye bir durum yok. Aslında birçok yatırımcı zaten bunların üstesinden geliyor ve bu süreçte önemli getiriler elde ediyor. En çok değişmesi gereken şey düşünce yapısı; bilinmeyene yönelik korkunun yenilmesi; inovasyonun, karmaşıklığın ve farklılığın benimsenmesi.

Şekil 5-1 Sektör türüne göre Avrupa işlem hacimleri



Kaynak: MSCI Gerçek Varlıklar



Kanıtlar ne söylüyor?

Gelişen Trendler Avrupa araştırmasının yıllardır ortaya koyduğu gibi gayrimenkul yatırımcıları, sermayelerini alternatif sektörlere koymayı gittikçe daha çok istiyor.

Araştırma 2004 yılında ilk kez yayımlandığında sadece dokuz sektör için beklentileri analiz ediyordu. Şu anda bu sayı 26'ya ulaştı. Bu yıl, geçtiğimiz on yılda olduğu gibi, yatırım ve geliştirme beklentileri açısından en üst sıralarda yer alan 10 sektör; yeni enerji altyapısı, veri merkezleri ve sağlık başta olmak üzere alternatiflerin hâkimiyetinde. Geleneksel sektörler arasında yalnızca lojistik ilk 10'da yer alıyor. Kiralık depo ve yaşam bilimlerinin yanı sıra gittikçe daha incelikli ve uzman hâle gelen konut sektörünün çeşitli alt segmentleri üst sıralarda.

Avrupa'nın borsaya kayıtlı gayrimenkul sektörü de özel/borsa dışı gayrimenkul sektörü de ABD'deki kadar çeşitli değil. Fakat gidişatin yönü aynı. Avrupa'da alternatif sektörlere yapılan yatırımların çoğu borsa dışı sektörlerde gerçekleşiyor.

Toplumsal değişimi benimsemek

Gayrimenkul sektöründeki oyuncular sıklıkla değişimi benimsemeye isteksiz olarak tasvir edilmesine rağmen araştırmaya katılanlar insanların binaları ve şehirleri kullanma şeklindeki değişimden yararlanmak için sektörün yatırım uygulamalarını yavaş yavaş fakat emin adımlarla adapte ettiğini savunuyor.

Araştırmaya katılanlara göre yatırımcılar artık yatırım kararları alırken sadece finansal risk değerlendirmelerini değil demografik değişim, dijitalleşme ve karbonsuzlaşma gibi mega trendleri akıllarında bulunduruyor.

Bu anlamda gayrimenkul; yatırımcılar, kamu yönetimi ve vatandaşlar tarafından gittikçe daha büyük oranda "sosyal altyapı" olarak görülüyor. Bir yatırımcının dediği gibi, yalnızca "kirayı tahsil etmek için kira sözleşmesi yapılan" bir sektör değil; aynı zamanda toplumun en temel ihtiyaçlarını, çoğu durumda da geleneksel olarak kamu yönetimi tarafından karşılanan ihtiyaçları karşılamak için gereken alana yatırım yapmak demek.

Geleneksel emlak sektörleri de toplumsal ihtiyaçlara yanıt veriyor ve sosyal altyapının merceğinden görülebiliyor.

Çocuk bakımı, yaşlı bakımı ve atık yönetimi gibi hizmetlere yönelik kamu yönetimi fonlarının kesilmesiyle ortaya çıkan boşlukları kapatma ihtiyacı, toplum için bir sorun teşkil ederken bile gayrimenkul için fırsat yaratıyor. Bazı kişiler kamu yönetimi tarafından bir kez sağlanan hizmetler için ödeme yapabilirken bazıları yapamıyor. Aslında düşük ve orta gelirli vatandaşlar için konuta yatırım yapmak, yatırımcıların sosyal altyapıya erişimi için en yaygın yol olmayı sürdürüyor.

Sürdürülebilir talep

Faiz oranlarının tarihin en düşük seviyesinde olduğu ve (perakende hariç) çoğu sektörde her türden varlıkların sermaye değerlerinin fazlasıyla yükseldiği uzun dönemde bile alternatiflere yönelik çok belirgindi.

Fakat araştırmaya katılanlar, daha yüksek fiyatların yeni normal olduğu ve sermaye değeri artışlarının garanti edilmediği bir çağda karmaşık ve operasyona dayalı alternatif sektörlerle yönelimin muhtemelen hızlanacağı konusunda hemfikir.

Daha uzun bir zaman diliminde operasyonel bileşeni daha büyük olan alternatif sektörlerle yönelmek, gayrimenkulün yatırım mantığını önemli ölçüde değiştirecek. Bu sektörler daha karmaşık ama doğru anlaşılırsa getirileri gerçekten daha istikrarlı. Gelir uzun vadeli ve istikrarlı talepten elde edildiği için de risk daha düşük.

Bilinmeyene doğru bir adım

Elverişli yatırım durumlarına ve gayrimenkulün sosyal altyapı olduğuna dair gittikçe artan algıya rağmen alternatif gayrimenkul sektörlerinin büyümesini engelleyen birçok sorun devam ediyor.

Alternatif sektörlerde kurumsal sermaye yatırımının önündeki en büyük engel sorulduğunda araştırmaya katılanların en çok söz ettiği faktörler bilgi eksikliği, belki operasyonel karmaşıklığı yönetme yeteneğine güvenmeme ve ardından uygun varlıkların olmaması.

Niş veya alternatif sektörler doğaları gereği daha az olgun ve daha küçüktürler; bazen tek aileye yönelik ayrı ayrı kiralık birimler gibi daha küçük varlıklardan meydana gelirler veya mevcut stokların eksikliği göz önünde bulundurulduğunda geliştirilmeye ihtiyaçları vardır, ancak hâlihazırda mevcut olan karşılaştırılabilir varlıkların faydası olmadan özellikle emeklilik fonları genellikle bunlardan kaçınırlar.

Bu yıl araştırmaya katılanların yalnızca %11'i sermaye eksikliğinin alternatiflerin gelişmesine engel teşkil ettiğini düşünüyor, fakat önemli bir nokta var: Yeni oluşmaya başlayan alternatif sektörler için para bulmak zor olabiliyor. Yatırımcılar genellikle yeni bir sektöre ilk fonu sağlamak istemiyor, fakat yeni sektörlerde mevcut fon olmaması bir ikilem oluşturuyor.

Yeni sektörler genellikle zor kategorize ediliyor ve farklı gayrimenkul türlerine ait değişmez tanımların yarattığı boşluklara düşebiliyorlar. Biyokütle enerji üretim tesisi gayrimenkul müdür yoksa altyapı mıdır? Gayrimenkul portföyü geniş ve operasyonel bileşeni büyük olan bir işletmeyi (kısa vadeli kiralamalar gibi) özel sermaye şirketi mi satın alır yoksa gayrimenkul yatırımcısı mı?

Araştırmaya katılanların alternatif sektörlerde sorun olarak tanımladığı bir diğer husus da değerlendirme. İndirimli nakit akışı metodolojilerinin daha fazla kullanılması ve sermaye değer artışından ziyade gelire odaklanması bu sorunu bir dereceye kadar azaltabilir. Gelişmekte olan birçok sektörde gelir gücü ve işletmecinin gücü değerlendirmeleri de karmaşık bir yapıya sahip.



İşletmeci aramak

Birçok alternatif sektörle bağlantılı operasyonel karmaşıklık ve risk derecesi yatırımcıların boğuştuğu en önemli sorunlardan biri olarak yeni şirket ve ortaklık türlerini ve yeni düşünce şekillerini ortaya çıkarıyor.

Birçok alternatif sektör ve sosyal altyapı alanı operasyonel açıdan karmaşık olduğu için bazı yatırımcıların caydığına şüphe yok. Örneğin sigorta şirketleri operasyon riski almak istemiyor.

Fakat operasyonel karmaşıklığı benimsemeye hazır başka yatırımcılar da var ve bunu çeşitli şekillerde yapıyorlar. Ortak girişim anlaşmaları aracılığıyla sektördeki uzmanlara sermaye tahsis edilmesi, bazı yatırımcılar arasında kabul gören bir uygulama. Bu uzmanlara yasal yapılarla farklı düzeylerde kontrol veriliyor. İşletmeci sermayeye, yatırımcı da uzman bir ekibe erişim sağlıyor ve dolayısıyla tek başına erişemeyeceği büyüyen bir sektörle etkileşime girebiliyor.

Buradaki değişiklik düşünce yapısında, riski teşkil eden unsurların farklı şekilde değerlendirilmesinde. Şirketinizde bir operasyonel bileşeni devralmak, yapısal ve toplumsal taleplerden fayda sağlamayacak sektörler veya yapılarla kendinizi sınırlamaktan daha az riskli. Bu, özellikle uzun vadede gayrimenkul arıyorsanız doğru.

Mal sahipleri ve yatırımcılar için yeni gelir akışları yaratma ihtimali de daha kapsamlı operasyonel yoğunlukla ve alternatif varlık sınıflarıyla bağlantılı bir diğer husus. Önce kiralık konutlar ya da esnek ofisler gibi sektörlerden kısa vadede gelir elde edildi. Elektrikli araç şarj olanaklarının park yerleri ve lojistikle bir araya getirilmesi, filo işletmecisine elektrik satılması, doktorlar için teşhis hizmetleri sunulması, içerik oluşturuculara post prodüksiyon hizmetleri satılması gibi fiziksel alan sağlamanın ötesindeki hizmetlerden para kazanabilmek bunu takip etti.

Tüm bunlar, gelişmekte olan sektörlerde mal sahiplerinin peşinden koştuğu para kazanma yöntemleri. Bazı durumlarda kazanılan tutar neredeyse kirayla aynı seviyeye ulaşabiliyor. Uygulamalar gelişirken belirli varlıklara ve gayrimenkullere odaklanmayanlar dâhil olmak üzere çeşitli hizmetleri ve hepsi genel gelirlerini ve yatırımcılara sağlayacakları değeri artırmayı amaçlayan “kayıp liderleri” muhtemelen daha sık göreceğiz.

Güvenlik ve onur

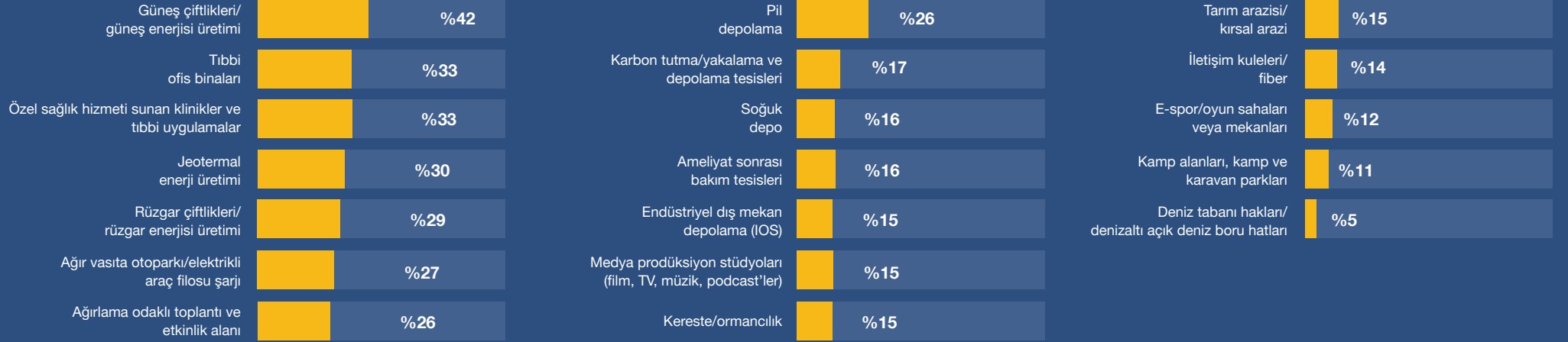
Avrupa'nın emlak sektörü, gayrimenkulleri kategorize etmenin ve onlara değer biçmenin yeni yollarını benimserken yeni nesil alternatif sektörlerle yatırım yaparak toplumdaki değişikliklerden faydalanabileceğini biliyor.

Bu yolculuk uzun ve yavaş, ancak değişikliğin temposu artıyor. Avrupa'da ofisler tek ve en büyük yatırım sektörü olmayı sürdürse de piyasa payı her yıl azalıyor.



Şekil 5-2 Önümüzdeki 5 yıl içinde yeni nesil gayrimenkul sınıflarının artış beklentisi

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024



İzlenecek sektörler

Alternatif sektörler, Gelişen Trendler Avrupa araştırmasının son on yılında yatırım ve geliştirme beklentileri açısından genellikle yüksek puanlar aldı. Yıllar geçtikçe bu sektörlerin bazıları (ör. öğrenci konaklamaları) ana akıma katıldı.

Bu yıl bir adım ileri giderek araştırmaya katılanların yeni nesil alternatif gayrimenkulü göz önünde bulundurmaları istendi (Şekil 5-2). Önümüzdeki beş içinde çeşitli ve son derece uzmanlaşmış sektörlerden oluşan bu grupta etkileşimlerini artıracaklar mı?

Sektör liderlerinin gelecekte sermaye çekeceğine inandığı sağlık alanına (hem gezegeenin hem de insanların sağlığı) ilişkin yoğun tartışmalar ortaya çıktı.

Temiz enerji

Bu bölümde iki net tema ele alınıyor: Enerji ve sağlık. Yeni oluşmaya başlayan ve vurgulanan sektörlerin çoğu; yenilenebilir enerjinin üretimi, depolanması veya kullanımını kapsıyor.

Şu ana kadar sürdürülebilirlik söz konusu olduğunda gayrimenkul sektörü karbon yakan enerji kullanımının azaltılmasına odaklandı.

Şimdiyse temiz enerji üretme ve sürdürülebilirlik yolculuğunda güç kazanma şansı olduğuna inanıyor.

Lojistik, konut ve ofisler gibi ana akım sektörlerde bile yatırımcılar ve işletmeciler sürdürülebilir ekosistemler oluşturuyor, varlıkların ve inşa edilmiş çevrenin karbonsuzlaşmasına yönelik tesis içindeki veya dışındaki yenilenebilir kaynaklardan kiracılara enerji sağlıyor.

Sağlık açısından faydalar

Sağlık söz konusu olduğunda araştırmaya katılanların en önemli bulduğu beş sektörden ikisi tıbbi ofis binaları ve özel sağlık hizmeti sağlayan klinikler oluyor. Yaşlanan nüfusun demografik özellikleri ve gittikçe önem kazanan sağlık-iyilik hâli odağı, başlıca faktörler olarak tanımlanıyor. Bu iki temanın dışında gıda güvenliği de araştırmaya katılanlar tarafından toplum için artan bir endişe kaynağı ve geleneksel tarım arazilerinin ötesinde gayrimenkul için potansiyel genişleme alanı olarak görülüyor. Toplumlar genişlemeye devam ederken nüfusları beslemenin zorluğu karşısında yenilikçi çözümler gerekecek.

Dikey çiftlikler çok dikkat çekiyor fakat bunları inşa etmek hâlâ zor. Veri merkezlerinde olduğu gibi bu sektör için de enerji bir sorun teşkil ediyor. Balıkçılık sektöründeki bazı kişilerin offshore tesislerden daha sürdürülebilir bulunduğu onshore balık çiftlikleri de radara girmiş durumda.

Artan sıcaklıklar ve iklim acil durumu karşısında su güvenliği giderek jeopolitik önem kazanırken onshore tuz giderme tesisleri de yaygınlaşabilir ve gayrimenkul yatırımcılarının hedefi hâline gelebilir.

Bu alanlar dışında film stüdyoları ve içerik oluşturma tesislerinden e-spor ve oyun mekânlarına ve endüstriyel açık depolama alanlarına kadar pek çok niş sektör de büyük küçük yatırımcıların dikkatini çekti bile.



BÖLÜM 6

EKLER



Şehir Sıralamaları

Şehir sıralamaları, ortalama / ortalama puandan sapmalara göre sıralanan genel beklentilere dayanmaktadır.

Şekil 6-1 Şehir Sıralaması 2024

Yatırım			Geliştirme			Kiralama			Sermaye değeri		
Sıralama	Şehir	Skoru	Sıralama	Şehir	Skoru	Sıralama	Şehir	Skoru	Sıralama	Şehir	Skoru
1.	Londra	2,27	1.	Londra	2,18	1.	Londra	2,11	1.	Londra	1,90
2.	Paris	2,05	2.	Paris	1,92	2.	Paris	1,93	2.	Paris	1,68
3.	Madrid	1,97	3.	Madrid	1,89	3.	Madrid	1,73	3.	Madrid	1,60
4.	Berlin	1,72	4.	Berlin	1,63	4.	Berlin	1,65	4.	Berlin	1,39
5.	Amsterdam	1,60	5.	Amsterdam	1,50	5.	Amsterdam	1,55	5.	Amsterdam	1,31
6.	Milano	1,56	6.	Milano	1,45	6.	Münih	1,45	6.	Milano	1,22
7.	Münih	1,48	7.	Lizbon	1,39	7.	Frankfurt	1,36	7.	Lizbon	1,20
8.	Lizbon	1,47	8.	Münih	1,35	8.	Milano	1,35	8.	Münih	1,18
9.	Barselona	1,38	9.	Barselona	1,28	9.	Barselona	1,29	9.	Barselona	1,17
10.	Frankfurt	1,38	10.	Frankfurt	1,27	10.	Lizbon	1,28	10.	Frankfurt	1,13
11.	Hamburg	1,29	11.	Hamburg	1,18	11.	Hamburg	1,24	11.	Hamburg	1,05
12.	Brüksel	1,10	12.	Varşova	1,06	12.	Brüksel	1,15	12.	Brüksel	0,98
13.	Dublin	1,09	13.	Brüksel	1,03	13.	Viyana	1,01	13.	Varşova	0,89
14.	Varşova	1,09	14.	Dublin	1,03	14.	Varşova	0,98	14.	Dublin	0,85
15.	Viyana	1,08	15.	Viyana	1,00	15.	Dublin	0,96	15.	Viyana	0,85
16.	Zürih	0,96	16.	Zürih	0,88	16.	Zürih	0,91	16.	Zürih	0,78
17.	Manchester	0,86	17.	Manchester	0,78	17.	Lüksemburg	0,84	17.	Lüksemburg	0,71
18.	Roma	0,83	18.	Lüksemburg	0,74	18.	Manchester	0,77	18.	Manchester	0,67
19.	Kopenhag	0,81	19.	Roma	0,74	19.	Roma	0,74	19.	Roma	0,65
20.	Lüksemburg	0,80	20.	Kopenhag	0,73	20.	Kopenhag	0,73	20.	Kopenhag	0,64
21.	Stockholm	0,73	21.	Stockholm	0,66	21.	Stockholm	0,66	21.	Atina	0,60
22.	Birmingham	0,67	22.	Atina	0,63	22.	Birmingham	0,64	22.	Stockholm	0,58
23.	Atina	0,64	23.	Birmingham	0,62	23.	Edinburgh	0,61	23.	Birmingham	0,56
24.	Edinburgh	0,61	24.	Edinburgh	0,57	24.	Prag	0,58	24.	Edinburgh	0,51
25.	Prag	0,58	25.	Prag	0,56	25.	Atina	0,57	25.	Prag	0,50
26.	Helsinki	0,55	26.	Lyon	0,51	26.	Lyon	0,55	26.	Lyon	0,46
27.	Lyon	0,54	27.	Helsinki	0,49	27.	Helsinki	0,53	27.	Helsinki	0,43
28.	Budapeşte	0,43	28.	Budapeşte	0,45	28.	Budapeşte	0,46	28.	Budapeşte	0,39
29.	Oslo	0,38	29.	İstanbul	0,35	29.	İstanbul	0,43	29.	İstanbul	0,37
30.	İstanbul	0,37	30.	Oslo	0,34	30.	Oslo	0,35	30.	Oslo	0,30

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024

1. segment şehirler güçlerini gösteriyor

Bu yılki şehir sıralamaları, 1. segment şehirlerin gücünü ve emlak sektörü profesyonelleri için genel çekiciliğini ortaya koyuyor. Londra, küresel pazardaki yatırım potansiyeli ve ekonomik önemi nedeniyle üst üste 3. kez ilk sırayı alarak zirvede yer alıyor. Benzer şekilde Paris ikinci sırada yer alıyor ve hemen ardından Madrid, Berlin ve Amsterdam geliyor.

Şekil 6-2 Yıllara göre şehir sıralamaları

2024		2023		2022		2021		2020		2019	
Sıralama	Şehir	Sıralama	Şehir	Sıralama	Şehir	Sıralama	Şehir	Sıralama	Şehir	Sıralama	Şehir
1.	Londra	1.	Londra	1.	Londra	1.	Londra	1.	Paris	1.	Lizbon
2.	Paris	2.	Paris	2.	Paris	2.	Berlin	2.	Berlin	2.	Berlin
3.	Madrid	3.	Berlin	3.	Madrid	3.	Paris	3.	Frankfurt	3.	Dublin
4.	Berlin	4.	Madrid	4.	Berlin	4.	Frankfurt	4.	Londra	4.	Madrid
5.	Amsterdam	5.	Münih	5.	Amsterdam	5.	Münih	5.	Madrid	5.	Frankfurt
6.	Milano	6.	Amsterdam	6.	Milano	6.	Madrid	6.	Amsterdam	6.	Amsterdam
7.	Münih	7.	Frankfurt	7.	Münih	7.	Amsterdam	7.	Münih	7.	Hamburg
8.	Lizbon	8.	Hamburg	8.	Lizbon	8.	Hamburg	8.	Hamburg	8.	Helsinki
9.	Frankfurt	9.	Barselona	9.	Frankfurt	9.	Barselona	9.	Barcelona	9.	Viyana
10.	Barselona	10.	Milano	10.	Barselona	10.	Brüksel	10.	Lizbon	10.	Münih
11.	Hamburg	11.	Lizbon	11.	Hamburg	11.	Milano	11.	Milano	11.	Paris
12.	Brüksel	12.	Viyana	12.	Brüksel	12.	Viyana	12.	Dublin	12.	Lüksemburg
13.	Dublin	13.	Dublin	13.	Dublin	13.	Dublin	13.	Brüksel	13.	Kopenhag
14.	Varşova	14.	Kopenhag	14.	Varşova	14.	Zürih	14.	Varşova	14.	Atina
15.	Viyana	15.	Brüksel	15.	Viyana	15.	Varşova	15.	Viyana	15.	Oslo
16.	Zürih	16.	Varşova	16.	Zürih	16.	Lizbon	16.	Lüksemburg	16.	Lyon
17.	Manchester	17.	Zürih	17.	Manchester	17.	Lüksemburg	17.	Zürih	17.	Prag
18.	Kopenhag	18.	Manchester	18.	Kopenhag	18.	Kopenhag	18.	Stockholm	18.	Zürih
19.	Roma	19.	Stockholm	19.	Roma	19.	Stockholm	19.	Kopenhag	19.	Stockholm
20.	Lüksemburg	20.	Lüksemburg	20.	Lüksemburg	20.	Manchester	20.	Prag	20.	Milano
21.	Stockholm	21.	Roma	21.	Stockholm	21.	Roma	21.	Helsinki	21.	Varşova
22.	Birmingham	22.	Birmingham	22.	Birmingham	22.	Birmingham	22.	Roma	22.	Budapeşte
23.	Atina	23.	Atina	23.	Atina	23.	Atina	23.	Manchester	23.	Brüksel
24.	Edinburgh	24.	Lyon	24.	Edinburgh	24.	Helsinki	24.	Birmingham	24.	Birmingham
25.	Prag	25.	Helsinki	25.	Prag	25.	Prag	25.	Edinburgh	25.	Manchester
26.	Lyon	26.	Edinburgh	26.	Lyon	26.	Lyon	26.	Lyon	26.	Edinburgh
27.	Helsinki	27.	Prag	27.	Helsinki	27.	Edinburgh	27.	Budapeşte	27.	Barselona
28.	Budapeşte	28.	Budapeşte	28.	Budapeşte	28.	Oslo	28.	Atina	28.	Roma
29.	Oslo	29.	İstanbul	29.	Oslo	29.	Budapeşte	29.	Oslo	29.	Londra
30.	İstanbul	30.	Oslo	30.	İstanbul	30.	İstanbul	30.	İstanbul	30.	Moskova
		31.	Moskova	31.	Moskova	31.	Moskova	31.	Moskova	31.	İstanbul

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024

Sektör çeşitliliği

Gayrimenkul yatırıma yönelik sektörler son yirmi yılda önemli ölçüde genişledi.

Şekil 6-3 Yıllara göre sektör sıralamaları

2024		2023		2022		2021		2020		2019	
Sıralama	Sektör	Sıralama	Sektör	Sıralama	Sektör	Sıralama	Sektör	Sıralama	Sektör	Sıralama	Sektör
1.	Yeni enerji altyapısı	1.	Yeni enerji altyapısı	1.	Yeni enerji altyapısı	1.	Veri merkezleri	1.	Lojistik tesisleri	1.	Ortak yaşam
2.	Veri merkezleri	2.	Yaşam bilimleri	2.	Yaşam bilimleri	2.	Lojistik tesisleri	2.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	2.	Lojistik tesisleri
3.	Sağlık hizmetleri	3.	Veri merkezleri	3.	Lojistik tesisleri	3.	Yaşam bilimleri	3.	Ortak yaşam	3.	Emeklilere yönelik destekli yaşam
4.	Öğrenci evleri, yurtları	4.	Sosyal konut	4.	Veri merkezleri	4.	Yeni enerji altyapısı	4.	Şahsi kiralanılan konutlar	4.	Esnek / hazır ofisler
5.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	5.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	5.	Sağlık hizmetleri	5.	Endüstriyel / depo	5.	Öğrenci evleri, yurtları	5.	Veri merkezleri
6.	Kişisel depolama alanları	6.	Erişilebilir konutlar	6.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	6.	Sağlık hizmetleri	6.	Erişilebilir konutlar	6.	Öğrenci evleri, yurtları
7.	Lojistik tesisleri	7.	Kişisel depolama alanları	7.	Endüstriyel / depo	7.	Şahsi kiralanılan konutlar	7.	Sağlık hizmetleri	7.	Şahsi kiralanılan konutlar
8.	Ortak yaşam	8.	Lojistik tesisleri	8.	Erişilebilir konutlar	8.	Erişilebilir konutlar	8.	Veri merkezleri	8.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri
9.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	9.	Ortak yaşam	9.	Kişisel depolama alanları	9.	Sosyal konut	9.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	9.	Satışa yönelik konut inşaatı
10.	Şahsi kiralanılan konutlar	10.	Şahsi kiralanılan konutlar	10.	Şahsi kiralanılan konutlar	10.	Emeklilere yönelik destekli yaşam	10.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	10.	Sosyal konut
11.	Yaşam bilimleri	11.	Endüstriyel / depo	11.	Satışa yönelik konut inşaatı	11.	Kişisel depolama alanları	11.	Endüstriyel / depo	11.	Sağlık hizmetleri
12.	Endüstriyel / depo	12.	Öğrenci evleri, yurtları	12.	Sosyal konut	12.	Satışa yönelik konut inşaatı	12.	Kişisel depolama alanları	12.	Erişilebilir konutlar
13.	Erişilebilir konutlar	13.	Dinlence / eğlence otelleri	13.	Çoklu kiralama/esnek endüstriyel parklar	13.	Ortak yaşam	13.	Oteller	13.	Oteller
14.	Oteller	14.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	14.	Ortak yaşam	14.	Öğrenci evleri, yurtları	14.	Satışa yönelik konut inşaatı	14.	Bilim parkları
15.	Sosyal konut	15.	Otoparklar	15.	Öğrenci evleri, yurtları	15.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	15.	Bilim parkları	15.	Endüstriyel / depo
16.	Dinlence / eğlence	16.	Sağlık hizmetleri	16.	Otel hizmeti sunulan apartman daireleri	16.	Şehir merkezindeki ofisler	16.	Sosyal konut	16.	Kişisel depolama alanları
17.	Satışa yönelik konut inşaatı	17.	Satışa yönelik konut inşaatı	17.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	17.	Otoparklar	17.	Şehir merkezindeki ofisler	17.	Şehir merkezindeki ofisler
18.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	18.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	18.	Dinlence / eğlence	18.	İş merkezleri	18.	Dinlence / eğlence	18.	Otoparklar
19.	Otoparklar	19.	Dinlence / eğlence	19.	Şehir merkezindeki ofisler	19.	Esnek / hazır ofisler ve ortak çalışma alanları	19.	Otoparklar	19.	İş merkezleri
20.	AVM kompleksleri	20.	Şehir merkezindeki ofisler	20.	AVM kompleksleri	20.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	20.	İş merkezleri	20.	Cadde mağazaları
21.	Şehir merkezindeki ofisler	21.	AVM kompleksleri	21.	İş merkezleri	21.	AVM kompleksleri	21.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	21.	Şehir merkezi dışındaki ofisler
22.	Cadde mağazaları	22.	İş otelleri	22.	Oteller	22.	Dinlence / eğlence	22.	Cadde mağazaları	22.	Şehir merkezindeki AVM'ler
23.	İş merkezleri	23.	İş merkezleri	23.	Otoparklar	23.	Cadde mağazaları	23.	AVM kompleksleri	23.	AVM kompleksleri
24.	Şehir merkezindeki AVM'ler	24.	Cadde mağazaları	24.	Şehir merkezi dışındaki ofisler	24.	Oteller	24.	Şehir merkezindeki AVM'ler	24.	Şehir merkezindeki AVM'ler
25.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	25.	Şehir merkezindeki AVM'ler	25.	Cadde mağazaları	25.	Şehir merkezindeki AVM'ler	25.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	25.	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	26.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	26.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri
		27.	Şehir dışındaki AVM'ler / perakende merkezleri	27.	Şehir merkezindeki AVM'ler						

Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa Araştırması 2024

ARAŞTIRMA HAKKINDA



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

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

Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2024 raporu, anketi cevaplayan, görüşme gerçekleştirilen veya bu araştırmanın bir parçası olarak Avrupa'da gerçekleştirilen yuvarlak masa toplantılarına katılan 1.089 kişinin görüşlerini yansıtmaktadır.



pwc.com.tr/etre



QR kodu okutarak raporun tamamına ulaşabilirsiniz.



© 2023 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.

2023-0148

