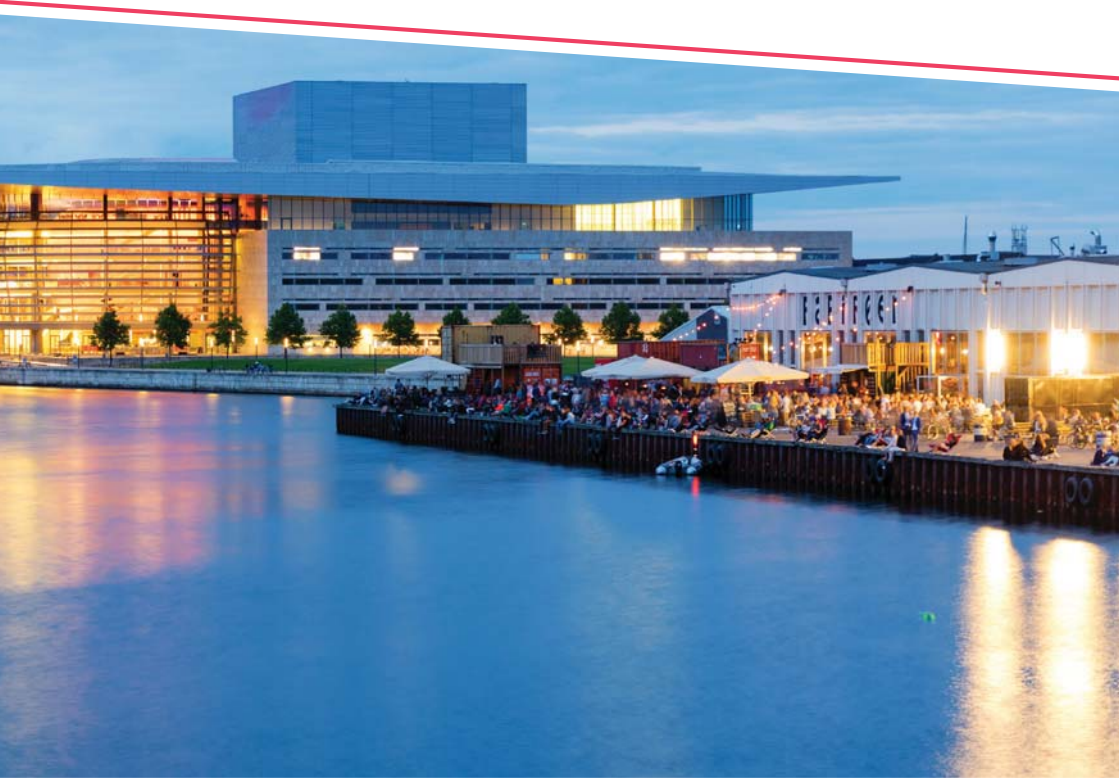




Gayrimenkulde Gelişen Trendler®

Geleceği yeniden şekillendirmek

Avrupa 2018 | Özet Rapor



İçindekiler

“Temkinli ancak olumlu görünüm”	04
2030 için geçen yıl öngörülen trendler şimdiden etkisini göstermeye başladı	06
Gayrimenkulde kuralları değıştirici güçler iş başında	07
Gayrimenkul sektörünü yeniden düşünmek	08
Avrupa 2018 araştırmasından öne çıkan bazı sonuçlar	09
İstanbul	12

“Temkinli ancak olumlu görünüm”

PwC ve Urban Land Institute (ULI) ortak çalışması olan Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2018 raporunda, Avrupa'daki gayrimenkul yatırımı ve geliştirme trendleri, gayrimenkul finans ve sermaye piyasaları, şehirler, emlak piyasası ile gayrimenkul sektörüne ilişkin diğer konular ele alınıyor.

Avrupa gayrimenkul sektörü bir tarafta günümüzün düşük getirili pazar koşullarına ek olarak, teknoloji ve sosyal değişimin uzun vadeli dönüştürücü etkisine alışmaya çalışırken, diğer taraftan “temkinli ancak olumlu” görünümünü sürdürüyor.

Gelişen Trendler Avrupa araştırması, sektörün olumlu ekonomik görünümle desteklendiğini, bu nedenle Avrupa'nın çoğunda önceki yıllara göre konut kiralama ve satın alma talebinin güçlü olduğunu gösteriyor. Kıta Avrupası pazarları, İngiltere'nin kaybettiği ivmeden yararlanıyor. Her ne kadar 2017 yılında İngiltere'de yatırım açısından bir toparlanma gözlemlense de, Brexit'in 2018 yılı ve sonrasında ekonomiye olası etkileri endişe yaratmaya devam ediyor.

Diğer yandan araştırmaya katılanlar, Emmanuel Macron'un seçilmesinin ardından Fransa'ya son yıllardan çok daha iyimser bakıyorlar. Almanya ise Avrupa'nın sermaye için “güvenli liman” pozisyonunu kuvvetlendiriyor.

Gelişen Trendler Avrupa raporuna göre, 2018 yılında genel yatırım ve gelişim görünümü açısından ilk altı şehrin dördü Almanya'dan olurken, Berlin yine birinci sırada yer alıyor. Almanya'nın başkentinde geçtiğimiz yıl değerler çok artarken sektör liderleri bu büyümenin artan nüfus ve canlı teknoloji sektörünün de desteğiyle sürdürülebilir olduğunu düşünüyor. Alman şehirlerinin liste başındaki hâkimiyetini, Frankfurt'la ikinci sırayı paylaşan Kopenhag kırıyor.



Piyasadaki genel pozitif görünüme rağmen, sektör bazı kritik faktörleri de gözden kaçırmıyor. **Gelişen Trendler Avrupa** araştırması kapsamında görüşülen sektör liderlerine göre en öncelikli konular geçmişten beri süregelen düşük getiriler, yatırım yapma baskısı ve birincil varlıkların kısıtlılığı olarak sayılıyor. Ayrıca bir yıl önce faiz oranlarındaki bu artış öngörülüyordu. İş dünyasının jeopolitik arka planında ise, uluslararası istikrarsızlık önemli bir endişe kaynağı olmaya devam ediyor.

Aynı zamanda Avrupa'da sektör, 2018 yılının ve geleneksel gayrimenkul sektörü sınırlarının çok ötesine bakıyor. Birçok lider değişimin geç bile kaldığını düşünürken, **Gelişen Trendler Avrupa** araştırması sektörün yeni girişimcilere, yeni ortaklıklara ve yeni iş modellerine sıcak baktığını ortaya koyuyor.

2030 için geçen yıl öngörülen trendler şimdiden etkisini göstermeye başladı

Değişim, veri analizinin giderek artan kullanımından, “hizmet mekânı” trendine kadar birçok açıdan başladı bile. Değişiklikler yeni iş modelleri ortaya çıkartırken, zorluğu ve riskleri de artırıyor.

Gelinecek nokta belirsiz olsa da, geleceğin temellerini atarken rekabeti sürdürülebilmek için yeni stratejiler ve beceriler gerekiyor.

Piyasa Çalışma ortamı
Nüfus **Dijitalleşme**
Enerji Şehirleşme Esneklik
Teknoloji İş dünyası
Perakende Değişim
Veri **Ofisler** Sürücüsüz araçlar
Lokasyon Otomasyon
Şehirler **Toplum**
Yapay Zekâ

Gayrimenkulde kuralları değiştirici gler iş başında

Sektör yeni girişimcilere, yeni ortaklıklara ve yeni iş modellerine hazırlanıyor. Teknolojik gelişmeler çok hızlı ilerlerken, **Gelişen Trendler Avrupa** katılımcıları

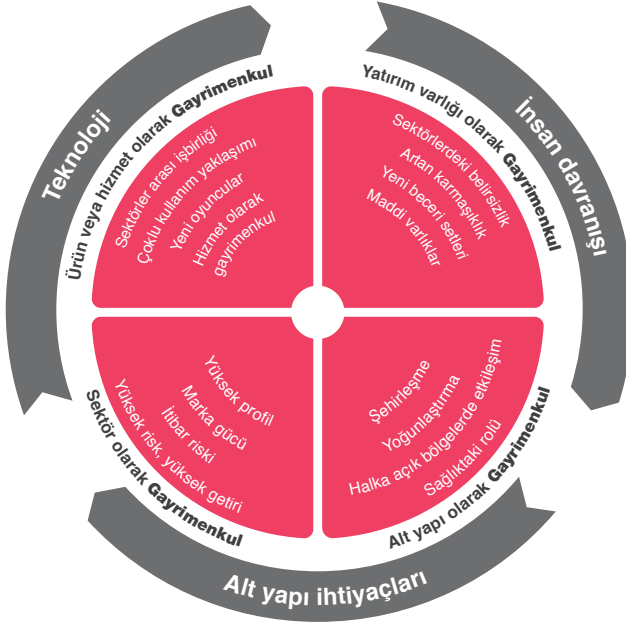
gayrimenkul sektöründe yeniliklere ve değişime, insan davranışındaki değişimler ve sosyal trendlerin öncülük ettiği görüşündeler.

Yeni oyuncular	Google	“İnternette yükselen” şehir kurmayı planlıyor
	Facebook	çok amaçlı kampüs şehir oluşturmayı planlıyor
Yeni ortaklıklar	Moda living/Uber	zel araç ihtiyacını azaltıyor
	Airbnb/Newgard	Uzun dönemli kiracıların dairelerini başkalarına kolayca kiraya vermesine olanak sağlıyor
Yeni iş modelleri	Amazon/Wholefoods	Amazon’un Wholefoods’u satın alması fiziksel, şehir içi perakendeye/dağıtıma erişim sağlıyor
	Amazon/Greystar	Konutlara dolap sistemleri monte ederek birkaç operatörün teslimatını bir araya getiriyor
Yeni rnler	Zoku	Kısa süreli ikamet ile uzun vadeli ev/ofis ve topluluk halinde yaşam fırsatları sunuyor
	The Collective	Kişilerin hem yaşam alanı olarak kullanabileceği hem de çalışabileceği hizmet bazlı alanlar oluşturuyor

Gayrimenkul sektörünü yeniden düşünmek

Değişen insan davranışı, teknoloji ve altyapının değişen ihtiyaçları gayrimenkul dünyasının dört farklı açıdan yeniden ele alınmasına öncülük ediyor:

Doğası gereği bir ürün/hizmet olması, bir yatırım aracı olması, bir toplumun altyapısının önemli bir parçasını oluşturması ve bir endüstriyel sektör olması.



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler® Avrupa 2018

“Sosyal ve teknolojik dönüşüm hız kazandıkça geleneksel sınırlarının ötesine geçmek için şirketler giderek daha fazla teknolojik beceri ve müşteri davranışının yarattığı fırsatları kullanıyor.”

Avrupa 2018 araştırmasından öne çıkan bazı sonuçlar





Genel görünüm 2018

Genel sıralama	Yatırım	Sıralama	Gelişim	Sıralama
1 Berlin	4,30	1	4,14	1
=2 Kopenhag	4,13	=2	3,99	=2
=2 Frankfurt	4,13	=2	3,99	=2
4 Münih	4,06	=6	3,99	=2
5 Madrid	4,06	=6	3,97	5
6 Hamburg	4,07	=4	3,93	6
7 Dublin	4,02	8	3,90	7
8 Stockholm	3,97	=10	3,88	8
9 Lüksemburg	4,02	9	3,80	10
10 Amsterdam	4,07	=4	3,71	14
=11 Barselona	3,91	13	3,81	9
=11 Lizbon	3,97	=10	3,75	13
13 Viyena	3,91	12	3,79	=11
14 Paris	3,84	14	3,79	=11
15 Prag	3,79	16	3,59	16
16 Oslo	3,67	18	3,68	15
17 Milan	3,74	17	3,58	17
18 Helsinki	3,80	15	3,48	18
19 Budapeşte	3,55	=19	3,44	19
20 Manchester	3,52	21	3,42	20
=21 Birmingham	3,55	=19	3,34	=22
=21 Lyon	3,51	22	3,38	21
23 Varşova	3,42	25	3,34	=22
24 Zürih	3,44	24	3,31	24
25 Brüksel	3,50	23	3,15	26
26 Edinburgh	3,39	26	3,20	25
27 Londra	3,17	27	2,89	=27
28 Roma	3,09	28	2,89	=27
29 Atina	3,08	29	2,88	29
30 Moskova	2,89	30	2,77	30
31 İstanbul	2,79	31	2,77	=30

Genel olarak iyi = 3,5' in üzerinde

Orta = 2,5-3,5

Genel olarak zayıf = 2,5' in altı

Not: Katılımcılar şehirlerin yatırım ve gelişim görünümlerini **1= çok zayıf, 5= mükemmel** olarak notlarken, her şehrin not değeri şehrin yatırım ve gelişim notlarının ortalaması üzerinden alınmıştır.

Kiralarda ve sermaye değerlerinde beklenen değişimler 2018

	Kiralar	Sermaye değerleri
1 Berlin	4,09	3,90
2 Hamburg	3,94	3,81
3 Münih	3,90	3,82
4 Lüksemburg	3,87	3,82
5 Frankfurt	3,89	3,78
6 Paris	3,81	3,81
7 Amsterdam	3,90	3,69
8 Viyena	3,72	3,84
9 Kopenhag	3,65	3,69
10 Madrid	3,69	3,64
11 Lizbon	3,62	3,63
12 Dublin	3,64	3,53
13 Barselona	3,55	3,59
14 Milan	3,52	3,55
15 Prag	3,42	3,58
16 Oslo	3,44	3,41
17 Stockholm	3,39	3,46
18 Birmingham	3,42	3,33
19 Atina	3,30	3,38
20 Helsinki	3,38	3,27
21 Edinburgh	3,29	3,28
22 Manchester	3,20	3,36
23 Varşova	3,27	3,16
24 Lyon	3,27	3,13
25 Brüksel	3,05	3,33
26 Roma	3,07	3,19
27 Budapeşte	3,15	3,07
28 Moskova	2,96	2,96
29 Zürih	2,79	3,12
30 İstanbul	2,55	2,42
31 Londra	2,39	2,45

Yükselecek

Aynı kalacak

Düşecek

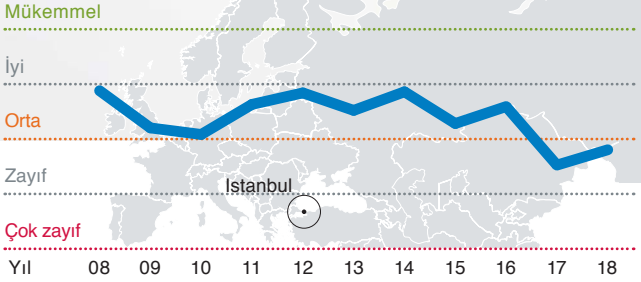
Not: Katılımcılar 2017'ye kıyasla 2018 yılına ilişkin değişim öngörülerini: **1=belirgin şekilde düşecek, 5=belirgin şekilde yükselecek** şeklinde aktarmışlar, her şehrin notu kira ve sermaye değeri beklentilerinin ortalama değeri üzerinden alınmıştır.





İstanbul

Yatırım tahminleri



Kaynak: Gelişen Trendler Avrupa anketi 2018

Gelişen Trendler Avrupa araştırmasında İstanbul iki yıl önce 14. sıradayken geçtiğimiz yıl 28. sıraya, bu yıl ise son sıraya geriledi.

Aslında 15 milyonluk bir nüfusa ev sahipliği yapan şehir, gayrimenkul şirketlerine pek çok fırsat sunuyor: Şehrin nüfusu oldukça gençken, daha fazla ve daha iyi konuta olan ihtiyaç da yüksek. Diğer yandan, mevcut birçok bina yenileme çalışmalarından fayda görebilecek durumda.

Ancak Türkiye, **Gelişen Trendler Avrupa** araştırmasında incelenen ülkeler arasında politik ve ekonomik anlamda en istikrarsız ülke olarak görülüyor. Araştırmaya katılanlar, Temmuz 2016'daki darbe girişiminden sonra ve Türkiye'nin Suriye'yle komşu olması sebebiyle politik riskin arttığını düşünüyor.

Bir katılımcı "Türkiye'de süreçler açısından politik istikrarsızlıktan çok etkileniyoruz," açıklamasında bulundu. Bir Avrupa

fonu ise, "Neyse ki Türkiye'de faaliyet göstermiyoruz, gösterseydik faaliyetlerimizi çekerdik" diyor.

Ülkede hala faaliyetlerini sürdüren uluslararası yatırımcılar bulunsada, bazıları ülkeden çıkıyor. Mesela geçtiğimiz Aralık ayında, Hollandalı şirket Vastned, Türkiye'de geçirdiği 10 senenin ardından İstanbul'daki perakende gayrimenkul portföyünün fiyat indirerek yerel bir özel yatırımcı grubuna sattı.

Türk Lirası, değerlenen avrodan, %11 civarındaki enflasyondan ve giderek azalan tüketici harcamasından etkileniyor. Özellikle perakende ve turizm sektörleri, bu gelişmelerden en çok etkilenebilecek sektörler arasında.

Bir geliştirici: "Ülkedeki ekonomik ve politik belirsizliklerden en çok etkilenen sektörlerde olan turizm ve perakende pazarlarına yatırım yapmaktan kaçınıyoruz" dedi.

2018'de nüfus, istihdam ve kişi başına düşen harcanabilir gelir

Nüfus (milyon)



İstihdam (milyon)



Kişi başına harcanabilir gelir (bin)



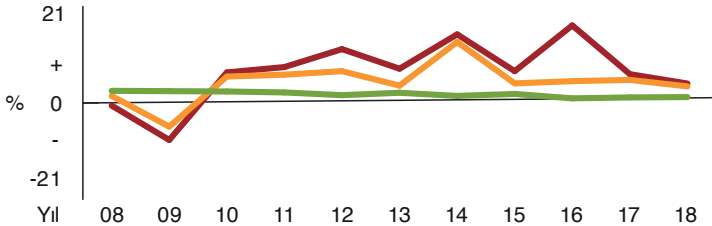
Kaynak: Moody's Analytics

Bunun yerine yaptıkları yatırımları ise şöyle anlatıyor: “Devlet desteği ve kentsel dönüşümün gerçekleştiği konut sektörüne yeni yatırımlar yapmayı planlıyoruz.” Yeni konut ve yurtlara yatırım yapanlar arasında Intus Capital ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'nın desteğini kazanan geliştirici Nef ortak girişimi bulunuyor.

Araştırmaya katılan yerel yatırımcılar, önümüzdeki 3-5 yılın kolay olmayacağını söylüyorlar.

Başka bir katılımcıya göre de bu ortamda en büyük fırsatlardan biri “sorunlu varlıklar” olacak.

Nüfus, istihdam ve kişi başına harcanabilir gelirdeki yıldan yıla değişim 2008–2018



Kaynak: Moody's Analytics

Not: İstanbul için gelir, harcanabilir gelir değil gerçek maaş değerleridir.



QR kodu okutarak raporun
tamamına ulaşabilirsiniz.





www.pwc.com.tr

©2017 PwC Türkiye. Tüm hakları saklıdır.
Bu belgede “PwC” ibaresi, her bir üye şirketinin ayrı birer tüzel
kişilik olduğu PricewaterhouseCoopers International Limited’in
bir üye şirketi olan PwC Türkiye’yi ifade etmektedir.

2017-0338