



Gayrimenkulde Gelişen Trendler®

Etki Yaratmak

Avrupa 2019 | Özet Rapor



İçindekiler

Etki yaratmak	04
Mutlu kiracılar	06
Değeri yeniden tanımlamak	08
Rapordan öne çıkan bazı sonuçlar	10
İstanbul	12

Etki Yaratmak

PwC ve Urban Land Institute (ULI) ortak çalışması olan Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019 raporunda; Avrupa'daki gayrimenkul yatırımı ve geliştirme trendleri, gayrimenkul finans ve sermaye piyasaları, şehirler, emlak piyasası ile gayrimenkul sektörüne ilişkin diğer konular ele alınıyor.

“Bazı yatırımcılar Avrupa’da gayrimenkule hala sermayeyi koruma aracı gözüyle bakıyor; yüksek getiriden ziyade güvenlik arıyorlar.”

Direktör, Avrupa yatırım bankası

2019 yılında Avrupa gayrimenkul sektöründe güvenli ve istikrarlı gelir arayışı ön plana çıkıyor. Sektörde bir taraftan “döngü sonu pazarı” (late-cycle market) özellikleri hâkimken, sektör bir taraftan da uzun vadeli sürdürülebilir finansal performansı toplumsal etkiyle birleştirmeyi amaçlayan yeni yaklaşımları benimsiyor.

Sektör iyimserliğini bu yıl da sürdürüyor. Diğer yandan, birçok pazar sadece döngüde bir yıl daha ilerlediği ve sona bir yıl daha yaklaştığı için, bu pazarlardaki kısa vadeli görünüm geçen yıl bu zamanlara göre daha “ihtiyatlı”. Gayrimenkulde Gelişen Trendler raporuna göre, tarihsel olarak yüksek değerlerin ve uygun varlıkların kısıtlı olmasının yarattığı endişelerde döngü sonu olmasının payı olduğu açık.

Avrupa Merkez Bankası’nın parasal genişlemeyi 2018 sonu itibarıyla sonlandırma kararı almasını takiben faiz oranları da sektörün yakından izlediği verilerden biri oldu. Oranlardaki “ılımlı” artış olasılığı 2019’da sektör açısından bir tehdit olarak görülmesi de, gayrimenkul liderleri parasal sistemde jeopolitik bir şok söz konusu olması durumunda bu durumun değişebileceğini belirtiyorlar.

Nitekim hem Avrupa hem de uluslararası alandaki siyasi istikrarsızlık, sektör açısından temel endişe konuları arasında yer alıyor. Bu bağlamda, Brexit birçok kişi açısından ilk sırada geliyor; zira İngiltere’nin Avrupa Birliği’nden ayrılma tarihi olan 29 Mart 2019 giderek yaklaşırken, sonucun ne olacağına dair belirsizlik devam ediyor. Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019 raporuna göre küresel yatırımcılar, Avrupalı yatırımcılara kıyasla Brexit’ten daha az endişe duyuyorlar. Bununla birlikte, rapor kapsamında görüşülen kişiler ve anket katılımcılarının çoğu 2019’da “Euro bölgesini” İngiltere’den daha güvenli bir yatırım bölgesi olarak görüyor.

Sektörün ölçek, likidite ve büyüyen ekonomileri ödüllendirdiği düşünüldürse, hala devam eden yüksek değerlerine rağmen Alman şehirlerinin bir kere daha en çok tercih edilen 10 şehir listesine damgasını vurması sürpriz değil. Diğer yandan, yatırım ve gelişim açısından birinci sırayı Lizbon alıyor.

Sektör döngüyü değerlendirmeye çabalarken, öz sermaye ve finansmana ulaşma kolaylığına yönelik beklentiler düşse de, Avrupa gayrimenkul sektörü genel olarak son derece likit olmayı sürdürüyor. Araştırma katılımcılarının üçte ikisi, Japonya’dan kaynaklanan yeni sermaye akışının desteğiyle Asya’dan gelecek yatırımın 2019’da artacağını düşünüyor.

Diğer yandan, birçok Avrupa şehrinde çok yüksek seviyelere ulaşan birincil varlık fiyatları nedeniyle tüm yatırımcılar sermayeyi etkili bir şekilde kullanma ve oldukça önemsedikleri “sürdürülebilir nakit akışını” sağlama açısından zorluklarla karşılaşıyorlar. Çoğu, gelir oluşturma yöntemi olarak “ana varlık geliştirmeye yatırım” stratejisini benimserken, sektörde giderek daha çok yatırımcı “döngüsel ana akımın” ötesine bakıyor. Alternatif gayrimenkul ve tüm çeşitleriyle konutlar araştırma katılımcılarının sektör tercihlerinde ilk sıralarda geliyor. Bu durum geçtiğimiz yıllarda sektörün genel eğilimlerinde bir değişim olduğunu da gösteriyor.

2015 yılında katılımcıların sadece yüzde 28’i alternatif varlıklara yatırım yapmayı düşüneceğini belirtmişti. Bu yıl ise, katılımcıların neredeyse yüzde 60’ı hâlihazırda bir şekilde alternatiflere yatırım yaptığını, yüzde 66’sı ise alternatiflere ilişkin mevcut yatırımlarını artırmak istediğini belirtti. Mevcut yatırımların en yüksek olduğu sektörlerin başında otel, öğrenci konutu ve esnek çalışma ortamı sağlayan ofisler gelirken, öğrenci konutu gelecekte de en çok yatırım yapılmak istenen sektör.

Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019 raporu, sektörün alternatif gayrimenkul alanlarının operasyonel riskini kabul ederken, geleneksel yatırım yapılarını sorguladığını ve gayrimenkule daha geniş bir açıdan baktığını da ortaya koyuyor. Şirketler bir yandan yatırıma daha “sonuç odaklı” bir şekilde yaklaşırken, kâr amaçlı kararlarla çevresel, sosyal ve yönetsel konular arasındaki bariyerleri de kaldırıyor.

Mutlu kiracılar

“Gayrimenkul satın alıp, 20 yıl hiçbir şey yapmadan elinde tutma devri geride kaldı.”

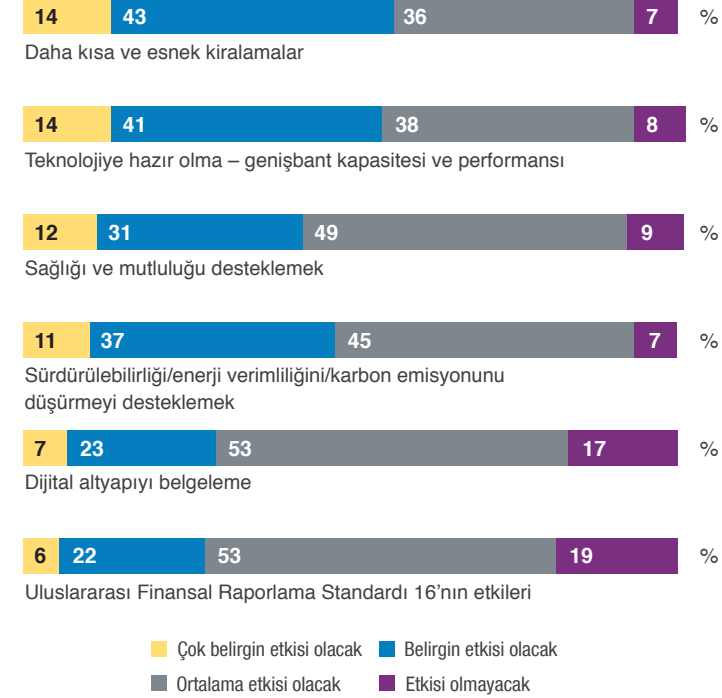
Küresel fon yöneticisi

Çok da uzun olmayan bir süre önce, sağlık ve mutluluğu ön plana çıkarma fikri gayrimenkul sektörüyle ilgisi olmadığı düşünülerek göz ardı ediliyordu. Ancak, katılımcıların neredeyse yarısı önümüzdeki 5 yılda stratejiler üzerinde bu konuların da etkisi olacağı görüşünde.

Araştırma sağlık ve mutluluğun tıpkı sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği gibi sektör üzerinde bilinen etkileri olan faktörlerle neredeyse denk olduğunu gösteriyor.

Kurumsal kiracılar ise çalışanlarının ihtiyaçlarına yanıt verebilmek için daha fazla esneklik talep ediyor. Bu durum daha yoğun varlık yönetimi ve yatırım gerektiriyor.

Önümüzdeki 3-5 yıl içerisinde gayrimenkul stratejilerini etkilemesi beklenen faktörler



Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019

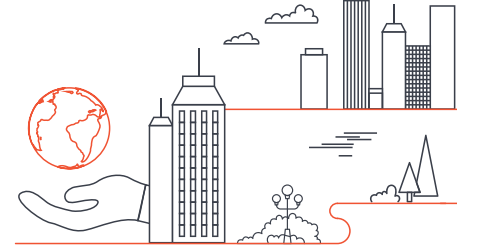
Değeri yeniden tanımlamak

Araştırma katılımcılarının yaklaşık yüzde 60'ı sektörün gayrimenkullerin değerini finansal olmayan metriklerle ölçmeye giderek daha çok yöneldiğini söylüyor.



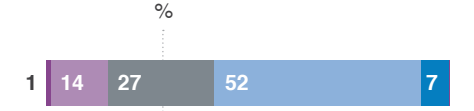
Image: Hamburg, Germany (Claudio Divizia / EyeEm)

Büyük firmaların çoğu hâlihazırda kurumsal sosyal sorumluluk politikaları geliştirmek ve bu politikaların iletişimini etkili bir biçimde yapabilmek için yoğun bir çalışma sürdürüyor. Yeni olan ise, firmaların sosyal sorunlarla çok daha yakından ilgilenerek, temel iş faaliyetlerinin sosyal sorunlara nasıl olumlu etki sağlayacağı üzerine zaman ve kaynak açısından yatırım yapıyor olması.



Değeri yeniden tanımlamak

Sektör gayrimenkullerin ve gayrimenkulle ilgili işlerin değerini daha fazla finansal olmayan metrikle ölçmeye yöneldi



Getirileri ölçerken finansal olmayan metrikler giderek daha önemli oluyor



◀◀ Kesinlikle katılmıyorum ◀ Katılmıyorum ■ Nötr ▶ Katılıyorum ▶▶ Kesinlikle katılıyorum

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019

“Pozitif sosyal getiri yaratmak uzun vadeli finansal getiriyi destekliyor. Şöyle ki, insanların yaşamak istedikleri güzel bir topluluk inşa ediyorsunuz ve ileride hiçbir sorunla karşılaşmıyorsunuz.”

Rapordan öne çıkan bazı sonuçlar



1. Konfor alanından çıkılıyor

Araştırma katılımcılarının neredeyse yarısı uygun varlıkların önümüzdeki 5 yıl içerisinde daha zor bulunacağını düşünüyor. Bu sonuç Avrupa gayrimenkul sektörünün süregelen cazibesinin altını çizirken, ayrıca, getiri ve gelir arayışının sektörü konfor alanından çıkmaya zorladığını da gösteriyor. Bazıları, öğrenci konutları gibi daha fazla operasyonel uzmanlık gerektiren alternatif ve niş alanlara yöneliyor. Bazıları ise katma değeri yüksek, temel ihtiyaçları karşılamaya yönelik daha «geliştirmeye» yönelik alanları tercih ediyor.

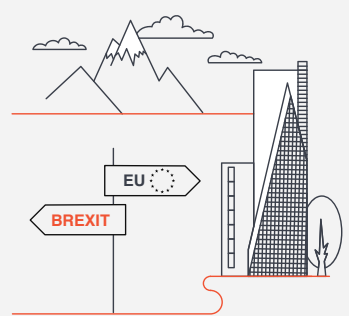
Katılımcılara yatırım ve gelişme açısından en iyi fırsatları sunan sektörler sorulduğunda, **ilk 10'undaki sektörlerin 6'sının konut benzeri ürünler olduğu** görülüyor.



2. Gelir arayışı

Geç varlık döngüsü, jeopolitik belirsizlik ve artan faiz oranları, güvenli ve uzun dönemli getiri ihtiyacını daha da güçlendiriyor. Çoğu yatırımcı için gelir arayışı **2019'da Avrupa'daki gayrimenkul yatırımının ana fikrini oluşturuyor.**

Bazıları gayrimenkulün diğer yatırım varlıklarına göre üstünlüğünü koruduğuna inanmasına rağmen, bazıları da konutun herhangi bir çeşidi gibi daha az döngüsel alternatif gayrimenkul sektörlerine daha fazla sermaye ayırıyor. Geleneksel ve alternatif gayrimenkul arasındaki farkın yavaş yavaş ortadan kalktığı artık sektörde kabul edilen bir gerçek.



3. Siyasi riskler artıyor

Geçen yıl olduğu gibi bu yıl da uluslararası siyasi belirsizlik tehdidi anket katılımcıları için en büyük endişe kaynağı olmayı sürdürüyor. Üstelik **ticaret savaşları** tehdidi de sektörün gündeminde; ancak şu anda etkisini sayısal olarak belirlemek oldukça güç. Büyük ihtimalle 2019'dan sonra etkileri somutlaşmaya başlayacak.

Avrupa'daki siyasi belirsizlik ise sektörde en çok endişe duyulan konular açısından yüzde 69 ile ikinci sırada yer alıyor. Brexit, İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden ayrılma tarihi olan 29 Mart 2019 yaklaştıkça daha çok endişeye neden oluyor.



4. Sosyal eşitsizlik ve uygun fiyatlarla konut sahipliği

Araştırma katılımcıları için sosyal eşitsizlik 2019 yılı için her ne kadar temel endişe kaynağı olmasa da, katılımcılardan bazıları sosyal eşitsizliğin sektörün orta vadede karşılaşacağı en büyük sorunlardan biri olacağını düşünüyor. Zira sosyal eşitsizlik **Avrupa'daki siyasi gündemi** belirleyecek.

Araştırma katılımcılarının yarısından fazlası ise 2019'daki önemli sosyal konulardan biri olarak **uygun fiyatlı konutların bulunması** konusunda endişeli olduklarını söylüyor.

Genel Sıralama 2019

Genel Sıralama		Yatırım	Sıralaması	Gelişim	Sıralaması
1	Lizbon	4.27	1	4.19	1
2	Berlin	4.12	3	4.11	2
3	Dublin	4.19	2	4.01	5
4	Madrid	4.08	6	4.03	4
5	Frankfurt	4.08	5	4.03	3
6	Amsterdam	4.04	7	3.94	8
7	Hamburg	3.99	9	3.99	6
8	Helsinki	4.10	4	3.83	13
9	Viyana	4.01	8	3.90	11
10	Münih	3.91	14	3.96	7
11	Paris	3.95	11	3.91	10
12	Lüksemburg	3.92	13	3.93	9
13	Kopenhag	3.95	10	3.83	14
14	Atina	3.92	12	3.83	12
15	Oslo	3.81	16	3.71	17
16	Lyon	3.82	15	3.72	16
17	Prag	3.75	17	3.68	18
18	Zürih	3.65	20	3.80	15
19	Stockholm	3.69	18	3.67	19
20	Milano	3.65	21	3.60	20
21	Varşova	3.66	19	3.46	21
22	Budapeşte	3.58	22	3.43	22
23	Brüksel	3.47	23	3.33	25
24	Birmingham	3.39	25	3.40	23
25	Manchester	3.41	24	3.34	24
26	Edinburgh	3.37	26	3.32	26
27	Barselona	3.32	27	3.21	28
28	Roma	3.27	28	3.25	27
29	Londra	2.98	29	2.90	29
30	Moskova	2.68	30	2.82	30
31	İstanbul	2.51	31	2.54	31

○ Genel olarak iyi = 3.5'un üzerinde ○ Orta = 2.5-3.5 ○ Genel olarak kötü = 2.5'un altı

Not: Katılımcılar şehirlerin görünümünü "1=çok zayıf" ve "5=mükemmel" aralığında puanlamıştır ve her şehrin puanı ortalamadır. Genel sıralama şehrin yatırım ve gelişim puanına dayalıdır.

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019

Kiralarda ve sermaye değerlerinde beklenen değişimler 2019

		Kiralar	Sermaye Değerleri
1	Berlin	↗ 4.01	↗ 3.83
2	Lizbon	↗ 3.98	↗ 3.84
3	Amsterdam	↗ 3.92	↗ 3.70
4	Madrid	↗ 3.88	↗ 3.68
5	Atina	↗ 3.84	↗ 4.00
6	Frankfurt	↗ 3.83	↗ 3.73
7	Dublin	↗ 3.79	↗ 3.72
8	Helsinki	↗ 3.76	↗ 3.65
9	Paris	↗ 3.76	↗ 3.67
10	Hamburg	↗ 3.74	↗ 3.66
11	Münih	↗ 3.72	↗ 3.56
12	Lüksemburg	↗ 3.71	↗ 3.54
13	Kopenhag	↗ 3.58	↗ 3.56
14	Oslo	↗ 3.56	→ 3.44
15	Milano	↗ 3.54	→ 3.42
16	Stockholm	↗ 3.53	→ 3.36
17	Budapeşte	→ 3.46	→ 3.51
18	Lyon	→ 3.46	→ 3.48
19	Barselona	→ 3.44	→ 3.09
20	Viyana	→ 3.40	→ 3.53
21	Brüksel	→ 3.39	→ 3.37
22	Prag	→ 3.36	→ 3.34
23	Birmingham	→ 3.31	→ 3.18
24	Varşova	→ 3.18	→ 3.31
25	Roma	→ 3.15	→ 3.22
26	Edinburgh	→ 3.15	→ 3.02
27	Zürih	→ 3.09	→ 3.35
28	Moskova	→ 3.07	→ 3.04
29	Manchester	→ 3.06	→ 2.97
30	Londra	→ 2.54	↘ 2.48
31	İstanbul	↘ 2.30	↘ 2.08

▲ Yükseldi — Aynı kaldı ▼ Düştü

Not: Katılımcılar 2018'den 2019'a beklenen değişimleri "1=belirgin derecede azaldı" ile "5= belirgin derecede arttı" aralığında puanlamıştır ve her şehrin puanı ortalamadır. Şehirler kira ve sermaye değeri beklentilerinin ortalaması baz alınarak sıralanmıştır.

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019

İstanbul



Image: Istanbul, Turkey (Roman Sigaev)

Yatırım görünümü, 2009 – 2019

Mükemmel

İyi

Orta

Zayıf

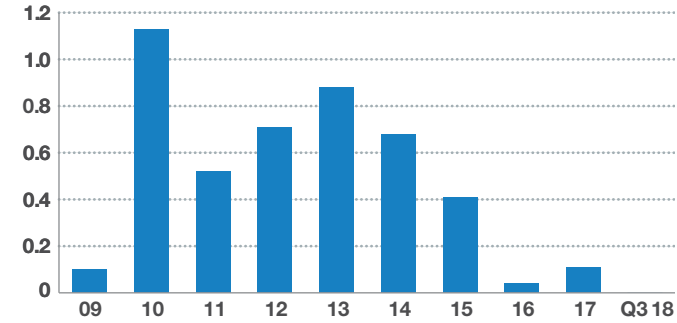
Çok zayıf

Yıl 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19

Kaynak: Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019

İşlem hacimleri, 2009 – 3Ç 2018

(milyar Euro)



Not: 22 Ekim 2018 itibarıyla rakamlar geçicidir.

Kaynak: Real Capital Analytics

“Şehir zor zamanlardan geçiyor olabilir, ancak demografik yapısı nedeniyle sular durulduğunda yatırım yapmayı düşüneceğimiz bir pazar.”

İstanbul son birkaç yıldır listede alt sıralarda yer alıyor. Türkiye 2018 yazında liranın değerindeki belirgin düşüş sonrasında ekonomisini istikrarlı bir hale getirmeye çalışırken, bu yıl da alt sıralardaki pozisyonunda.

İstikrar, Gayrimenkulde Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2019 çalışması katılımcıları açısından en önemli endişe kaynağı. Özellikle uluslararası yatırımcılar, siyasal riski ön plana çıkarıyorlar.

Katılımcılardan biri “yüksek boşluk oranları, düşük kira seviyesi ve bunlara bağlı uzun geri dönüş süreleri sebebiyle oluşan negatif toplam getiriye işaret ediyor. Bir başkası ise “Metrekaresi 8.000-9.000 Euro değerindeki yatırımların değerinin metrekare başına 4.000 Euro’ya gerilediğini görüyoruz. Bir noktada satın alma fırsatı ortaya çıkacak ama şu anda piyasanın en düşük olduğu noktaya henüz ulaşmamış olabiliriz; bu nedenle önümüzdeki aylarda daha ihtiyatlı olacağız” diyor.

Ülkeye olan ilgisini sürdüren yabancı yatırımcılar ise endişeli: “Liranın değeri eridi. Euro veya ABD Doları üzerinden kira ödeyenler büyük sıkıntı çekiyor.”

Bu sırada faiz oranları ve enflasyonda ani yükseliş oldu. “Enflasyon oranı gayrimenkul piyasasına yapılacak potansiyel yatırımları durdurur. Enflasyon oranından en az üç puan yüksek bir değer yükselişi bekliyorsanız, gayrimenkul piyasasında yıllık oranı yüzde 22 olan bir ürün bulmak zorundasınız ve bu neredeyse imkânsız” diyor bir başka katılımcı.

Hem mevcut stok ve hem de yapılmakta olan projeler göz önünde bulundurulduğunda, oyuncular ofisler açısından “önümüzdeki birkaç yılın sıkıntılı” olacağını düşünüyor: “Perakendede de arz fazlasının bulunuyor olması benzer ihtiyatlılığı gerektiriyor Lojistik, sağlık ve eğitim Türkiye’de en iyi fırsatları sunuyor.”





© 2018 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.