

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
ÇAKMAK MAHALLESİ 2435 ADA 15 PARSELDE
YER ALAN FİNANSŞEHİR PARK YAŞAM
PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310012
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 15 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK YAŞAM PROJESİ YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
DEĞERLEME ADRESİ	FİNANSKENT MAHALLESİ MAHALLESİ YAHYA KEMAL CADDESİ ÜMRANİYE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Değer Listesi
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)
Ek 7 - Tapu Suretleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Finansşehir Park Yaşam projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Finansşehir Park Yaşam projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2310012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 03.11.2023 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan bağımsız bölümleri kapsamaktadır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında 3 adet rapor hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerlendirme konusu taşınmaz bölgedeki diğer parsellerle birlikte raporlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1703004	SNP-1810022	SNP-1910077
Rapor Tarihi	12.07.2017	8.01.2019	27.12.2019
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 21 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 14 ADET PARSEL
Raporu Hazırlayanlar	Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Ozan ALDOĞAN- Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	479.334.629	239.331.000	235.882.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2435
Parsel No : 15
Alanı (m²) : 5.000,00
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No :
Kat No :
Bağ.Bİ.No :
Yevmiye No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.12.2023 tarihli takbis belgeleri Sinpaş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan:

Yönetim Planı : 10/05/2022(Tarih:12-05-2022 Yevmiye:22499

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

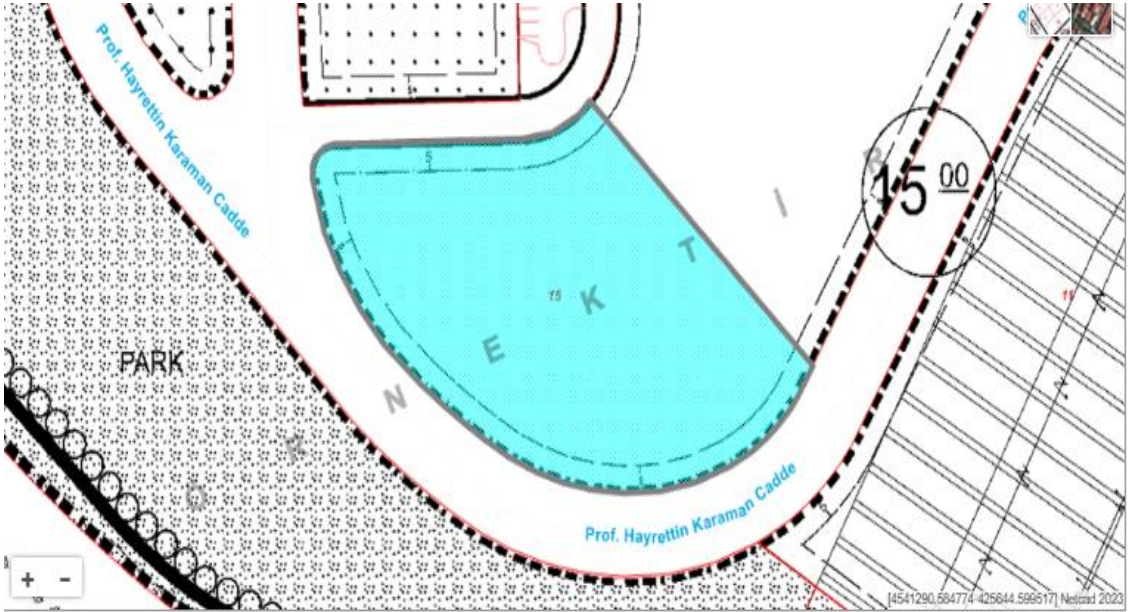
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

12.03.2021 tarihinde 1907/2000 hissenin alınması ile parselin tamamı Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 12.05.2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Söz konusu parsel; 21.06.2011-20.02.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi, 37 pafta Revizyon İmar Planına ve 21.12.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre; Yençok=20 kat, E=1.50 yapılanma şartlarına sahip ayırık nizam konut alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ümraniye Belediyesinden edinilen bilgilere ve Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlara dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ortak Alan	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı
1.BLOK	12.01.2022	21/12538	28	4002,64	970,39	4973,03	4A
2.BLOK	12.01.2022	21/12538	30	4380,17	3816,64	8196,81	4A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2435 ada 15 parselde inşaat devam etmekte olup müşteriden alınan bilgiye göre blok bazında fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %80 dir. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins değişikliklerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ar Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Adres: Bahçelievler Mahallesi, 500. Yıl Bulvarı, Özlem Sitesi, Blok No:20, İç Kapı No:4, Bahçelievler/İstanbul

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan blokların enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2436 ada 6 parselde yer alan 5.000 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Finansşehir Park Yaşam Projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında yer alan bağımsız bölümlerdir.

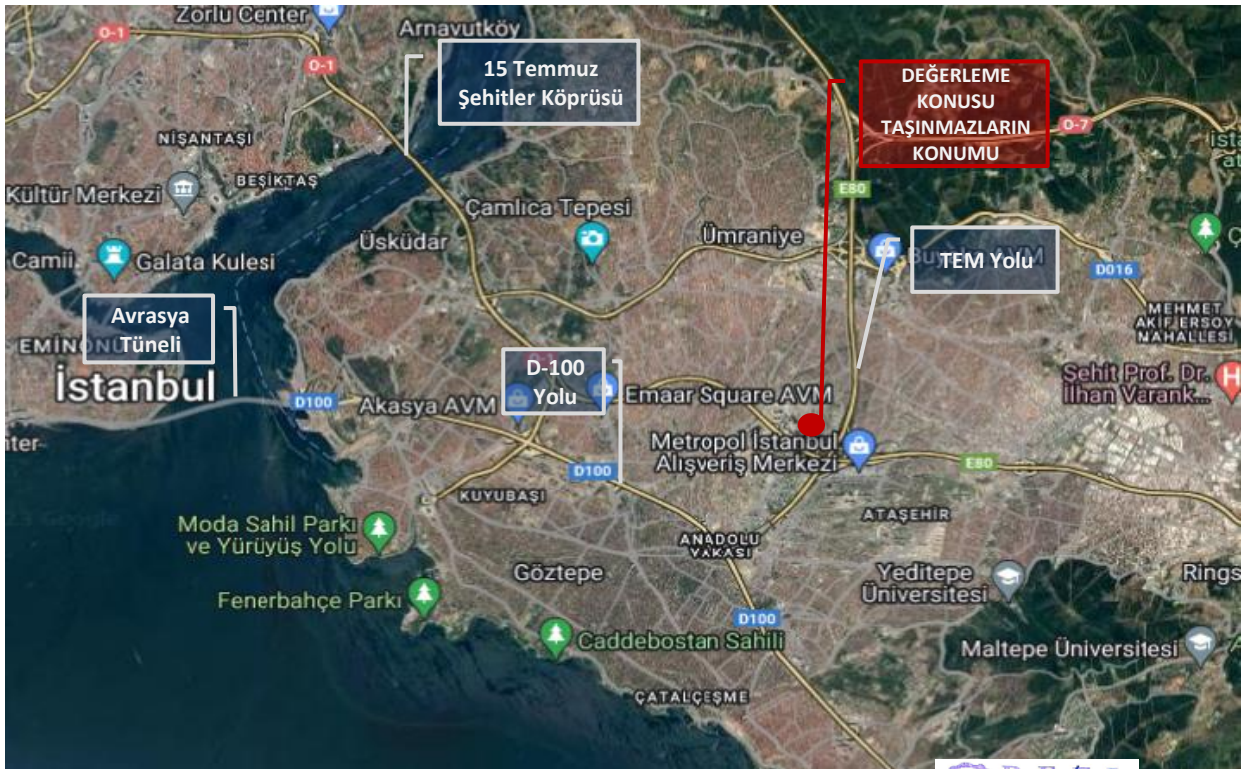
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Finanskent Mahallesi'nde yer almaktadır. Ataşehir ilçesine oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Soyak Yenişehir, İstanbul Finans Merkezi, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri bulunmaktadır.

İnşaatı devam eden İstanbul Finans Merkezi karşısında kalmakta olup yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. Tem Bağlantı Yolu, D-100 Yolu ve çevre yollarının kesiştiği noktada bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 2435 ada 15 parsel 5.000 m² arsa üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Finansşehir Park Yaşam Projesidir. Hali hazırda inşaatı devam etmektedir. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Sinpaş Finansşehir Park Yaşam Projesinde 2 adet konut bloğu, yapı ruhsatı ve projesine göre 1. Blokta 28, 2. Blokta ise 30 adet konut nitelikli olmak üzere toplam 58 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuştur. Sinpaş Finansşehir Park Yaşam Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 8.382,81 m², toplam inşaat alanı 13.169,84 m² alanlıdır.

1. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 28 adet konut birimi bulunmaktadır.

2. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet konut birimi bulunmaktadır.

Taşınmazın inşaatı devam etmekte olup müşteriden alınan bilgiye göre blok bazında fiziki ilerleme yüzdesi %80 dir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

2435 ada 15 parselin ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Blokların inşaatı devam etmekte olup ruhsat süresi devam etmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füze Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ümraniye nüfusu 2022 yılına göre 732.379.Bu nüfus, 366.589 erkek ve 365.790 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,05 erkek, %49,95 kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yüksek olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalat %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaşma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

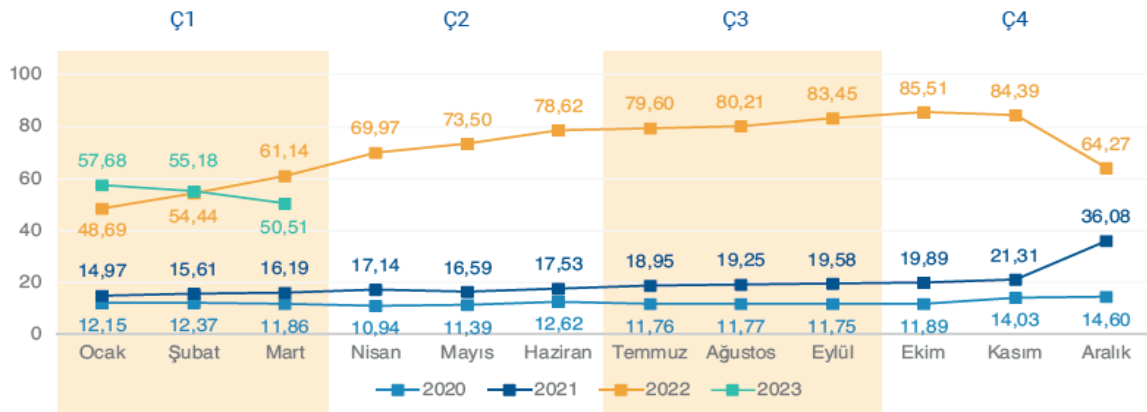
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

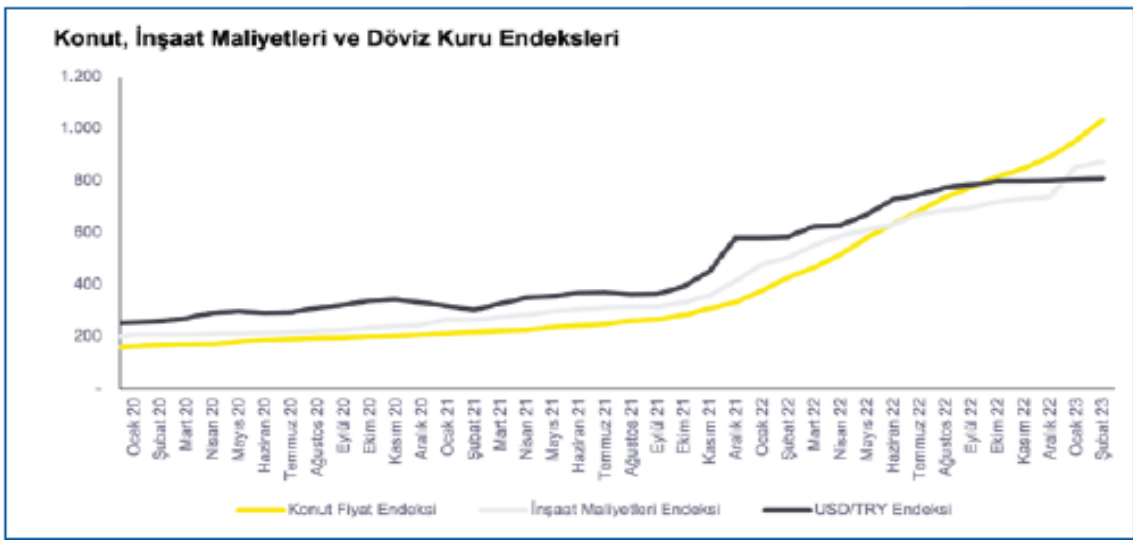
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen ve 11 ilde hissedilen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin meydana gelmesi ile insanların hayatını kaybettiği depremlerin çok ağır etki bıraktığı iller olan Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da ağır hasarlı ve yıkılan bina sayılarının sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olduğu kaydedildi. Dünya Bankası'na göre, 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolar hasara yol açtığını tahmin ediliyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendiği gibi gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını incelemek için Ocak-Şubat ve Mart ayları alınarak değişimlerine bakılmıştır.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrasında deprem bölgesinden gelen vatandaşların farklı illerde konut satın almaları, yaşanan binaların depreme dayanıklılığı konusunda yaşanan hassasiyet gibi faktörler yeni binalara olan talebin artmasının sebepleri arasında sayılmaktadır. 16+ yaşındaki binalarda ilk çeyrek boyunca satılık değerlerinde fiyat artışı kaydedilmiş fakat bu konutların satılık değerleri, 0-4 yaş binalardaki konut fiyatlarının aşağısında kalmıştır.

Kiralık konut fiyatları ise yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir. Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık stok adetlerine bakıldığında özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Burada adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için deprem illerinde 2 aylık sürede konut fiyatlarının arttığı görülmektedir. En çok değişim depremden en çok etkilenen illerden birisi olan Adıyaman'da gerçekleşmiştir. Adıyaman'da ocak ayında 627 adet satılık konut stoğu bulunmaktadır. Bu anlamda bakıldığında konut piyasasının hareketli olduğu bir il gibi yorumlayabilirken depremden sonra stok adetleri %93 düşerek 42 olmuştur. Ocak 2023-Mart 2023 arası kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığında ise özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Kiralama faaliyetleri daha hızlı hareket edilen bir alan olduğu için, kiralık konut piyasasında satılık konut piyasasına göre daha fazla değişim görmek mümkündür. Depremden sonra bulundukları illerden ayrılarak Türkiye'deki başka illerde yaşamak için taşınan insanların tercih bölgeleri de stok değişimleri haritasında belli olmaktadır. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu'daki konutlarda kiralama eğilimlerinin arttığı görülmektedir. Bu artışın sebebi hem istihdamın daha kolay sağlanabilir olması hem de deprem riski bakımından daha güvenilir bölgeler olmasıdır. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 2023 yılı 2.Çeyrek verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,1, daire sayısı %28,5 ve yüzölçümü %28,6 azaldı.

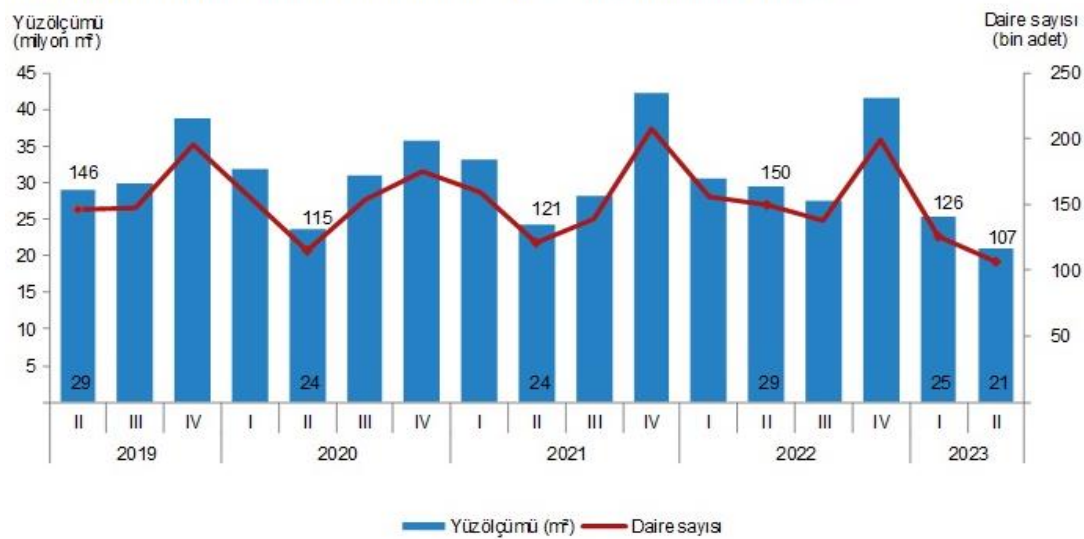
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m² iken; bunun 12,3 milyon m²'si konut, 4,4 milyon m²'si konut dışı ve 4,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

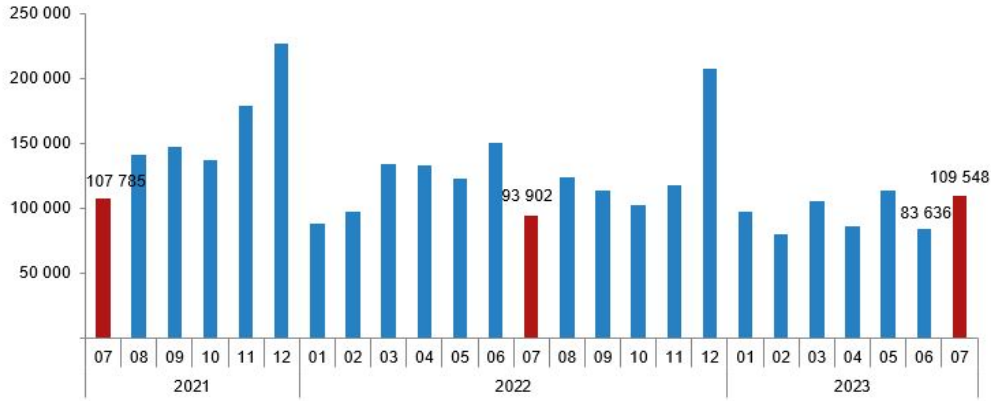
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)

Konut satışı, Temmuz 2023
(Adet)



Konut Satışları, Haziran 2023 (TÜİK)

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 azalışla 675 bin 327 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 oldu.

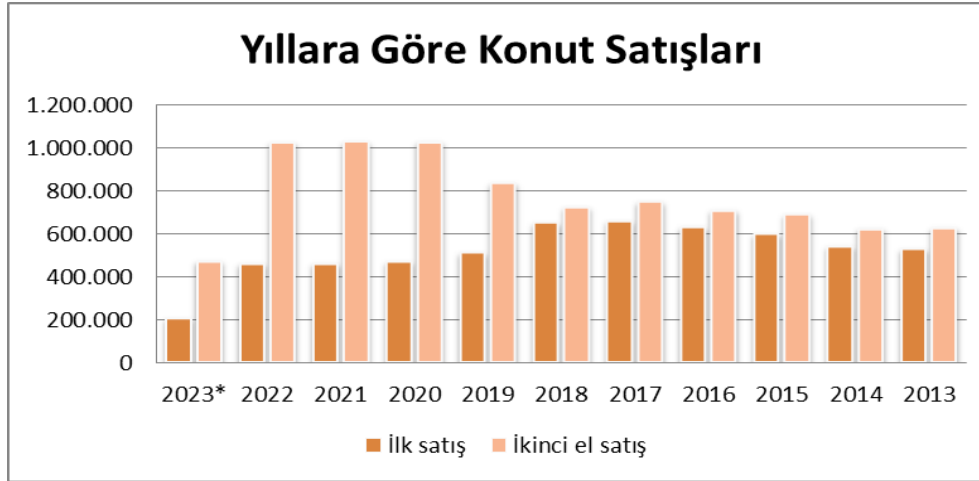
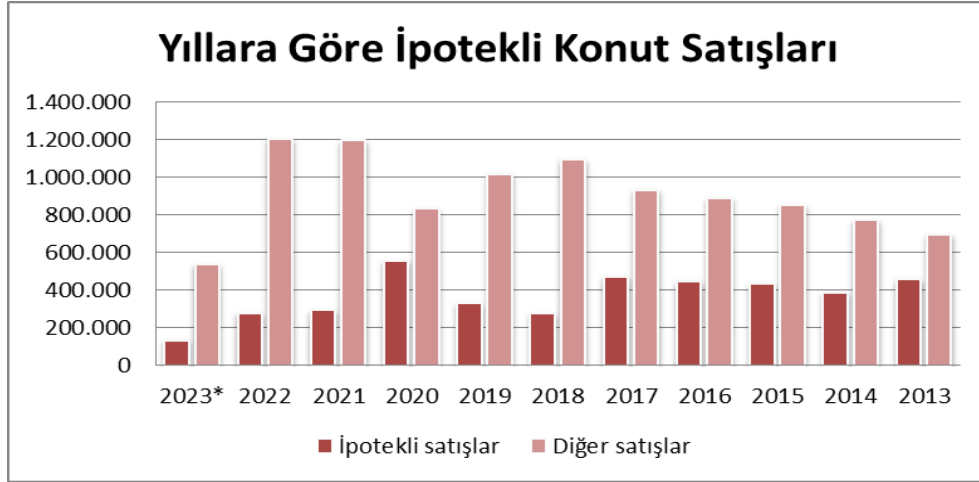
Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539 bin 264 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,3 artarak 31 bin 641 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 202 bin 799 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,5 artış göstererek 77 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,0 azalışla 472 bin 528 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 azalarak 2 bin 801 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,6 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 996 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 832 konut satışı ile İstanbul ve 263 konut satışı ile Mersin izledi. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2023*	675.327	136.063	539.264	20,1%	675.327	202.799	472.528
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TÜİK)

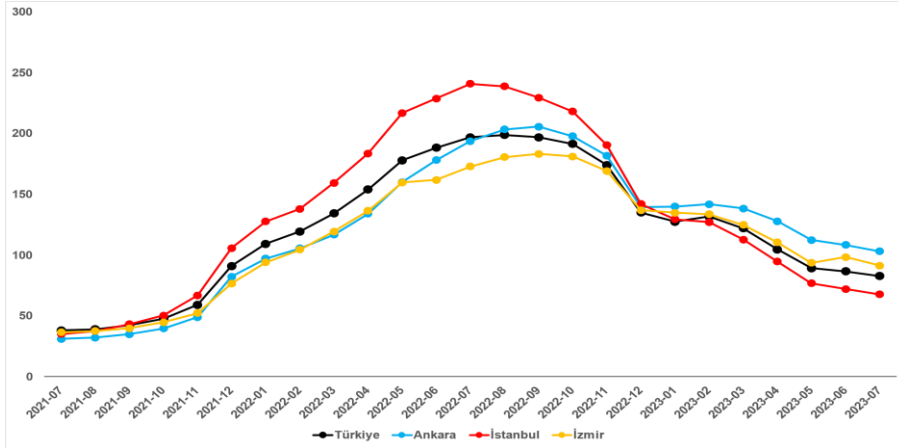
*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak aylık yayınladığı rapora göre;

Geçen yılın temmuz ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 82,7 artarak 22.866TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 67,6, Ankara'da yüzde 103 ve İzmir'de yüzde 91,2 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 32.000 TL, Ankara'da 16.852 TL ve İzmir'de 26.071 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde hazirandan temmuza cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür.

Hazirandaki uzun bayram tatili sebebi ile yavaşlayan konut piyasasının temmuzda canlandığı görülmektedir. Konut talebi endeksi haziran kıyasla yüzde 26,4 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Ancak, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen 4 ayda olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür. Haziranda yüzde 86,5 olan yıllık fiyat artışı temmuzda yüzde 82,7'ye gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 12.512 TL olan ülke geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 22.866 TL'ye yükselmiştir.



Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

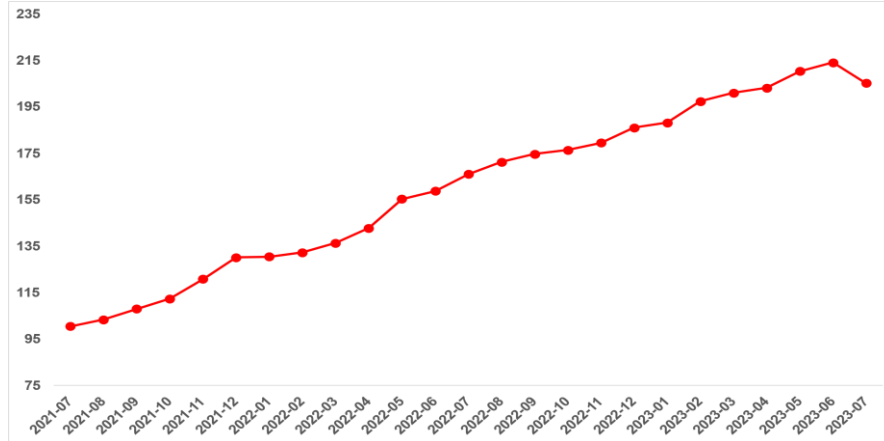
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyükşehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye gerilemiştir. Satılık konut ilan m2 ortalama fiyatları Haziran ayına göre İstanbul'da 32.000 TL'ye, Ankara'da 16.852 TL'ye ve İzmir'de 26.071 TL'ye yükselmiştir.

Aşağıdaki tablo ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları temmuz ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Ordu (yüzde 114,3), Malatya (yüzde 113,6), Van (yüzde 108), Manisa (yüzde 105,7) ve Eskişehir'dir (yüzde 104,5). En düşük artışların görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 74), Muğla (yüzde 71,3), Şanlıurfa (yüzde 69,7), İstanbul (yüzde 67,6) ve Diyarbakır (yüzde 60,2) olmuştur.

İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	12512	22866	82,7
Ordu	7778	16667	114,3
Malatya	6316	13490	113,6
Van	6500	13517	108,0
Manisa	7577	15588	105,7
Eskişehir	8148	16667	104,5
Kayseri	6200	10788	74,0
Muğla	25000	42825	71,3
Şanlıurfa	6800	11538	69,7
İstanbul	19091	32000	67,6
Diyarbakır	7742	12400	60,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

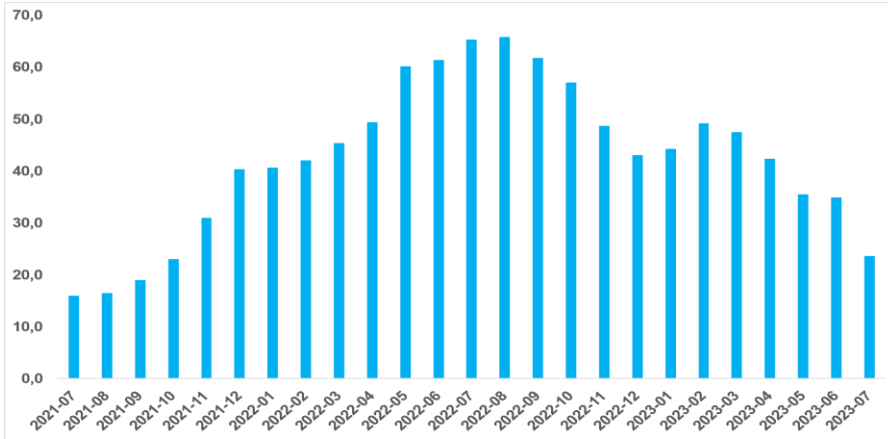
2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir. Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5'tir. Temmuzda olağanüstü yüksek enflasyonun yarattığı bu büyük fark reel konut fiyatlarında uzun süre sonra düşüşe yol açmıştır. Reel fiyatların kalıcı olarak inişe geçip geçmediğini söyleyebilmek için henüz erkendir. Bu yüksek artışla birlikte enflasyonun yeniden tırmanışa geçmesi önümüzdeki aylarda satılık konut cari fiyatlarında artışı hızlandırabilir. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 105,2 aştığını göstermektedir.



Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Aşağıdaki şekil Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim oranını göstermektedir. 2023 Ocak ve şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı önceki dört ayda olduğu gibi temmuzda da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı hazirandan temmuza 11,3 puan azalarak yüzde 23,6 olmuştur.

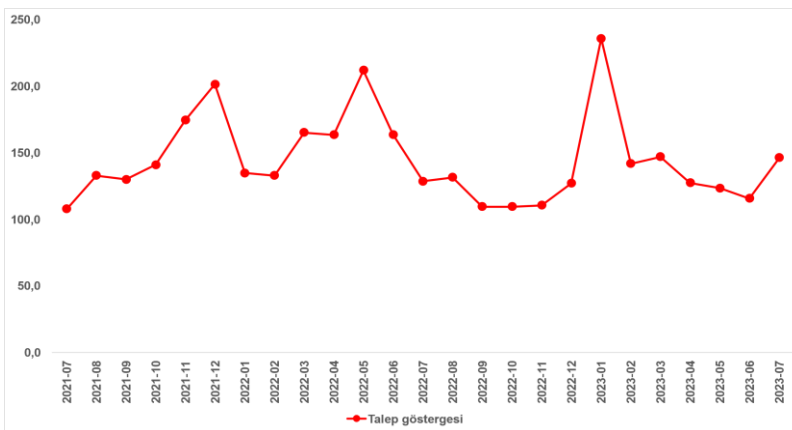


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde azalmıştır. Hazirandan temmuza İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat azalışı sırasıyla yüzde 4,5, yüzde 3,3, ve yüzde 4,8 olmuştur. Temmuz'da reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 203,6, Ankara'da 224,7, İzmir'de ise 210,7'ye düşmüştür. Temmuz ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 103,6, Ankara'da yüzde 114,7 ve İzmir'de yüzde 110,7 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

2023 Şubat ayındaki depremden sonra belirgin bir düşüş gösteren konut talebi, mart ayında bir miktar yükselse de nisandan hazirana düşmüştür. Temmuz ayında ise konut talep endeksinde güçlü bir yükseliş görülmektedir. Haziran ayına kıyasla yüzde 26,4 artan konut talebi endeksi 146,3 seviyesindedir. Konut talebi geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 13,7 daha yüksektir.

Konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu yüksek artışta yükselen enflasyonun etkili olduğunu söyleyebiliriz. Nitekim önceki raporlarımızda da belirttiğimiz gibi, yükselen enflasyon ortamlarında tasarruf sahipleri birikimlerini konut satın alarak değerlendirmek istemektedirler. Bu yüzden enflasyon oranı yükselirken konut talebi de artmaktadır. Ancak, konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu belirgin artışın sadece enflasyonla açıklanamayacağını da belirtmek isteriz. Hatırlatmak gerekirse, haziranda uzun süren bayram tatili sebebiyle konut talebi olması gerekenden daha düşüktü. Temmuzda uzun süreli bir tatil olmamasının konut talebini yükselten bir diğer etken olduğunu söyleyebiliriz.

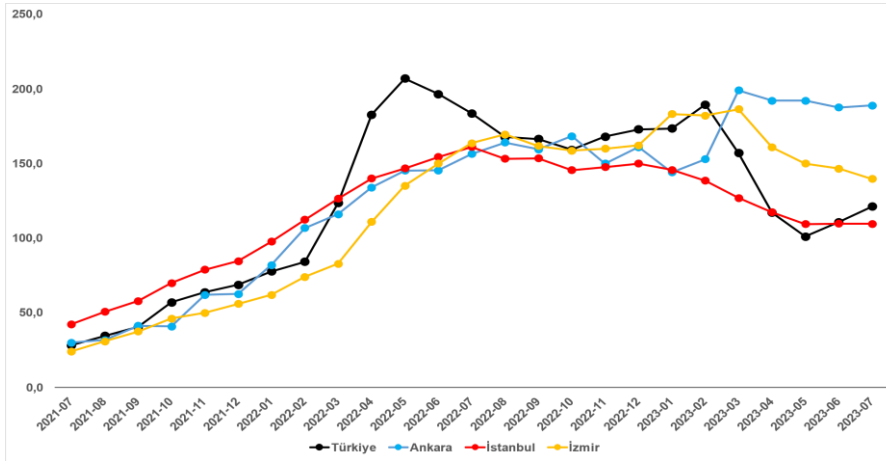


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı haziranda yüzde 121,1 olmuştur. Ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 124,1 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 109,5, Ankara'da yüzde 188,9, İzmir'de ise yüzde 139,7 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161 TL, Ankara'da 111 TL, İzmir'de ise 131TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de düşerken Ankara'da artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi hazirana kıyasla yüzde 23,4 geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 25,4 artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Öte yandan, kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanlarının ne kadar süre yayında kaldığını ölçen, kapatılan kiralık ilan yaşı ülke genelinde ve İzmir'de düşerken İstanbul'da ve Ankara'da yükselmiştir.

Türkiye genelinde kira fiyatlarının yıllık değişiminde geçtiğimiz ay olduğu gibi yükselmiştir . Haziranda yüzde 110,8 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı temmuzda yüzde 121,1'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 56,1 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 124,1 TL olmuştur.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da artmış, İstanbul'da neredeyse sabit kalmış, İzmir'de düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı hazirandan temmuza İstanbul'da yüzde 109,7'den yüzde 109,5'e İzmir'de yüzde 146,6'dan yüzde 139,7'ye gerilerken Ankara'da yüzde 187,5'ten yüzde 188,9'a yükselmiştir. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161TL, Ankara'da 111TL, İzmir'de 131TL'dir.

Temmuz ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 121,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Trabzon (yüzde 242,3), Ordu (yüzde 224,8), Malatya (yüzde 218,2), Diyarbakır (yüzde 192,8) ve Erzurum'dur (yüzde 189). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Kayseri (yüzde 116,4), İstanbul (yüzde 109,5), Adana (yüzde 102,9), Antalya (yüzde 86,8) ve Muğla'dır (yüzde 55,2). Temmuz verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 47,8) yüksektir.

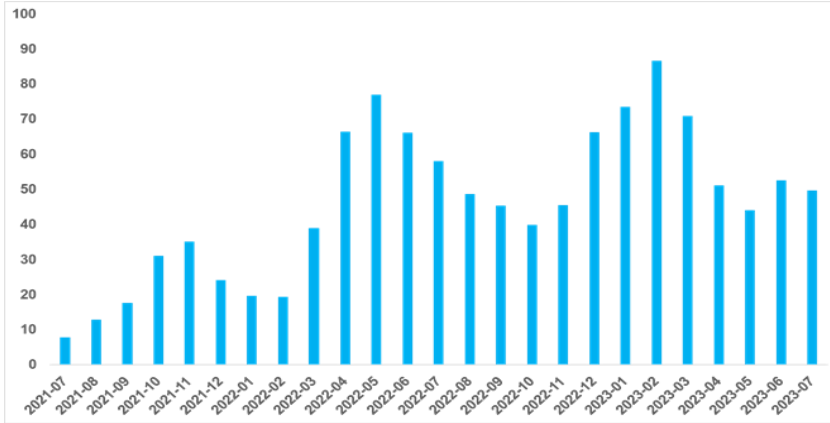
İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	56,1	124,1	121,1
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8	51,5	116,4
İstanbul	76,9	161,2	109,5
Adana	35,6	72,2	102,9
Antalya	76,5	142,9	86,8
Muğla	128,8	200,0	55,2

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Temmuz

Kaynak: sahibinden.com, Betam

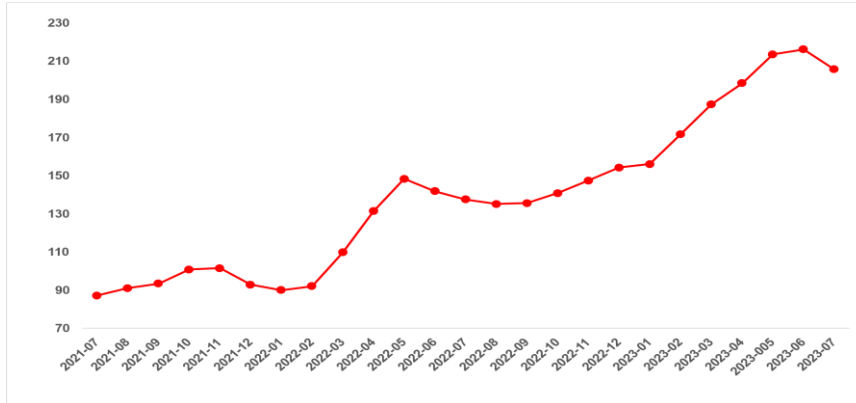
Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçen ayın aksine düşmüştür. Reel kiralardaki yıllık artış oranı temmuzda yüzde 49,6 olmuştur.

Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 4,2) TÜFE artışından (yüzde 9,5) daha düşük olması sonucu geçen aya kıyasla 10,5 puan azalarak 205,7 olmuştur . Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 105,7 yüksektir.



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

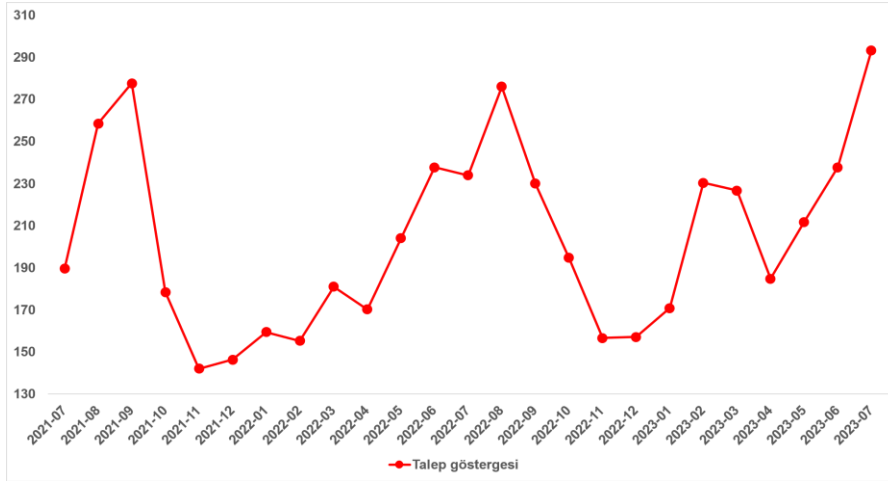


Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam
Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerleri ayrı ayrı 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Mevsimsel etki Şekil 7'de açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.



Talep göstergesi (2020 Şubat=100) Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.

- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır.

Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

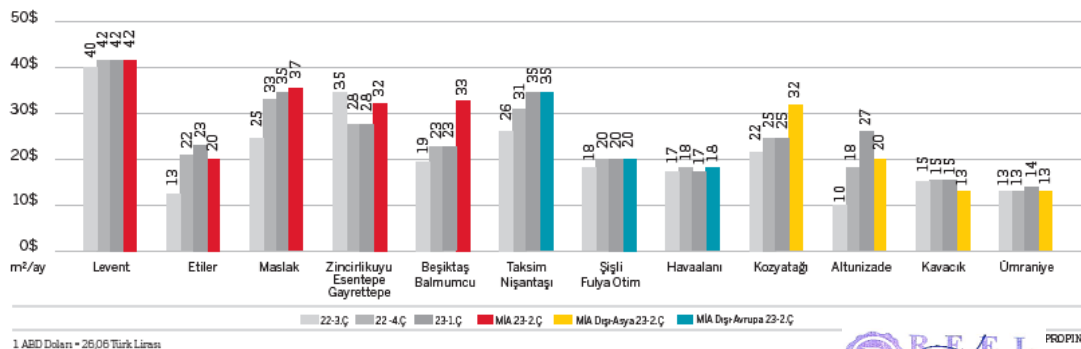
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puanı olarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
 *Haz 23 itibarıyla.

	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z. Kuyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tuzluköy bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkinci bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükçekirgen-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirme alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Webtapu Sistemi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup TEM otoyoluna yaklaşık 0,50 km mesafede yer almaktadır.
- * İstanbul Finans Merkezi karşısında yer almaktadır.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Finansşehir Palace Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Restate Partner 0 533 020 60 33	1+1 21. kat	102m ²	9.250.000 TL	90.686 TL/m ²
Joker Gayrimenkul 0 530 635 95 60	2+1 8. kat	128m ²	13.995.000 TL	109.336 TL/m ²
Anka Real Estate 0 532 390 26 52	2+1 18. kat	159m ²	15.500.000 TL	97.484 TL/m ²
Ortalama				99.601,54 TL/m²

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 5 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Key Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 505 046 30 30	3+1 24. kat	120m ²	8.200.000 TL	68.333 TL/m ²
Logos Gayrimenkul 0 533 376 00 68	3+1 1. kat	189m ²	12.400.000 TL	65.608 TL/m ²
Ortalama				66.666,67 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hüryap Ataşehir 0 532 665 00 90	1+1 30 kat üzeri	84m ²	9.500.000 TL	113.095 TL/m ²
Turkuaz Emlak 0 532 798 18 42	2+1 8. kat	120m ²	13.500.000 TL	112.500 TL/m ²
Ortalama				112.745,10 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Emlak 0 (533) 456 14 48	1+1 4. kat	87m ²	30.000 TL	345 TL/m ²
Kule Yatırım 0 (532) 153 45 87	2+1 21. kat	116m ²	45.000 TL	388 TL/m ²
Ortalama				369,46 TL/m ²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mavi Trend Gayrimenkul 0 505 717 16 16	1+1 18. kat	68m ²	6.200.000 TL	91.176 TL/m ²
Doğuş Grup Yapı Emlak 0 532 392 04 85	1+1 3. kat	88m ²	9.500.000 TL	107.955 TL/m ²
Metropolist Gayrimenkul 0 536 494 26 91	2+1 30 kat üzeri	128m ²	16.500.000 TL	128.906 TL/m ²
Ortalama				113.380,28 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mega Gayrimenkul 0 (530) 880 99 88	1+1 4. kat	67m ²	30.000 TL	448 TL/m ²
Nihal Ünal Real Estate 0 (532) 628 21 58	2+1 12. kat	100m ²	40.000 TL	400 TL/m ²
Ortalama				419,16 TL/m²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Restate Partner 0 533 066 63 49	1+1 18. kat	68m ²	6.000.000 TL	88.235 TL/m ²
Keller Williams Boğaziçi Gayrimenkul 0 546 652 85 75	2+1 23. kat	102m ²	8.950.000 TL	87.745 TL/m ²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 544 480 24 63	3+1 22. kat	146m ²	12.000.000 TL	82.192 TL/m ²
Ortalama				85.284,81 TL/m²

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Selma Erdoğan 0 532 792 21 33	1+1 13. kat	110m ²	8.400.000 TL	76.364 TL/m ²
Realty World ABC 0 542 150 15 12	3+1 2. kat	147m ²	11.500.000 TL	78.231 TL/m ²
Keller Fores 0 532 256 79 96	3+1 13. kat	162m ²	14.500.000 TL	89.506 TL/m ²
Ortalama				82.100,24 TL/m²

1 REMAX Abc

Tel 0505 996 55 18

Aynı projede Palas etabında 2.katta konumlu 1+1, 66 m² olarak pazarlanan daire 5.340.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	66 .-M ²	5.340.000 .-TL	80.909 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Ümraniye Fazilet Emlak

Tel 0532 395 53 90

Aynı projede Palas etabında 7.katta konumlu 1+1, 85 m² olarak pazarlanan daire 7.050.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	85 .-M ²	7.050.000 .-TL	82.941 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 Finansşehir Expert 2. El

Tel 0552 503 36 67

Aynı projede Palas etabında 6.katta konumlu 3+1, 124 m² olarak pazarlanan daire 11.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	124 .-M ²	11.500.000 .-TL	92.742 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Finansşehir Expert 2. El

Tel 0552 503 36 67

Aynı projede Palas etabında 4.katta konumlu 3+1, 171 m² olarak pazarlanan daire 13.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	171 .-M ²	13.400.000 .-TL	78.363 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 KW KENT

Tel 0 (532) 316 69 38

Aynı projede Palas etabında 8.katta konumlu 1+1, 65 m² olarak pazarlanan daire 22.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	65 .-M ²	22.000 .-TL	338 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

6 REMAX Beta

Tel 0 (555) 532 30 35

Aynı projede Time etabında 32.katta konumlu 2+1, 99 m² olarak pazarlanan daire 35.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	99 .-M ²	35.000 .-TL	354 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Finans Merkezi Bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi projesi bulunmaktadır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	#
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)- 2A-3 BB				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERİDİAN	METROPOL İSTANBUL
SATIŞ FİYATI		8.000.000	9.500.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	149,50	70	84	88
BİRİM M ² DEĞERİ		114.286	113.095	107.955
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	3%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-14%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-12%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	100.000	102.857	99.984	97.159

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Finans Merkezi Bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi kararı bulunmaktadır.

Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 60.000.-TL ile 120.000.-TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için 2A blok 3 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) 2A-3 BB				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERİDİAN	SİNPAŞ TİME
KİRA FİYATI		23.000	45.000	35.000
KİRA TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	149,50	65	116	99
BİRİM M ² DEĞERİ		354	388	354
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK 0%	ORTA KÜÇÜK -3%
KAT		3	21	32
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Yeni İnşa Edilmiş	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	5%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	359	326	407	343

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

49 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	822.930.000 TL
49 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	658.344.000 TL
49 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	2.947.762 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Finansşehir Park Yaşam isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 03.11.2023 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre kalan 49 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın, arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 2435 ada 15 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

49 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	822.930.000 TL
49 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	658.344.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Mevcut durum değerlerinin tespitinde inşaat bitmişlik seviyeleri, tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitinde %100 bitmişlik seviyesi dikkate alınmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumundaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 2435 Ada 15 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Parsel üzerinde 58 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan 03.11.2023 tarihli stok listesinde yer alan 53 adet taşınmaz değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 2435 ada 15 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış, inşaat başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Finansşehir Park Yaşam Projesi kapsamında yer alan 49 adet bağımsız bölümün

31.12.2023 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

658.344.000

.-TL

(Altı Yüz Elli Sekiz Milyon Üç Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

664.927.440 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÜMRANIYE İLÇESİ 2435 ADA 15 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK YAŞAM PROJESİ'NDEKİ 49 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
658.344.000	664.927.440
ÜMRANIYE İLÇESİ 2435 ADA 15 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK YAŞAM PROJESİ'NDEKİ 49 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
822.930.000	831.159.300

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı







Gizem GEREGÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının vev mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.