



Value
Solution
PARTNERS

2023 Yarıyıl Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü

VS Partners Araştırma | 1Y 2023

*Araştırma ve pazar analizi ile
müşterilerimizin gayrimenkul
stratejileri için değer yaratıyoruz*



İçindekiler

01	Ekonomik Görünüm	4
02	Sermaye Piyasaları	8
03	Perakende Pazarı Görünümü	12
04	Ofis Pazarı Görünümü	16
05	Lojistik Pazarı Görünümü	20
06	Otel Pazarı Görünümü	24
07	Konut Pazarı Görünümü	28





Öne çıkanlar



Ekonomik Görünüm

Ekonomik faaliyetler zorluklara rağmen ivmesini korudu. Yılın ikinci yarısında yenilenen enflasyonist baskılara karşı alınacak sıkılaştırma adımlarının ana gündemde olması bekleniyor.



Sermaye Piyasaları

Finansmana erişim yatırım işlemlerini baskılarken, yatırım pazarında performans varlık sınıflarına göre ayrılmaya devam ediyor



Perakende

Pandeminin geride kalması ile perakende pazarında toparlanma yerini iyileşmeye bıraktı



Ofis

İstanbul Finans Merkezi'nde kamu bankaları etabının tamamlanmasıyla toplam A sınıfı ofis arzı artış gösterdi. Yüksek talep karşısında boşluk oranları düşüş göstermeye devam ederken, kiralarda yükseliş sürüyor



Lojistik

Talep perakende ve 3PL öncülüğünde ivmesini koruyor, mevcut arz kiralama işlemleri için önemli bir zorluk olmaya devam ediyor



Otel

Türkiye'de otel karlılıkları pandemi öncesine kıyasla Avrupa'ya göre üstün performans gösterirken, düşüş gösteren doluluk oranları nedeniyle fiyat rekabetinin gündemde olması bekleniyor



Konut

Konut pazarında geçen yıl yakalanan ivme toplam satış sayılarının düşmesiyle yavaşlıyor

01 Ekonomik Görünüm

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl



Küresel Ekonomi Görünümü

Küresel ekonomi Avrupa'da on kat yükselen enerji fiyatları, Çin'deki karantinalar ve FED'in öncülüğünde birçok merkez bankasının enflasyona karşı daha fazla faiz artışı yapmasıyla 2023 yılına üç önemli ters rüzgarla giriş yaptı. Birçok merkez bankası hedef enflasyona ulaşana kadar daha fazla artış sinyali vererek, politika faiz oranları FED tarafından %5,25-%5,50'ye, AMB tarafından %4,25-%4,50'e İngiltere'de %5,00'e, Kanada'da ise %4,75'e yükseltildi. Çin'de faiz indirimine gidilirken, Japonya'da oldukça gevşek para politikaları devam etti. Piyasalar bu yılın sonunda faiz oranlarının zirve yapmasını ve 2024 yılında indirimleri fiyatlarken, yumuşak iniş senaryolarının artık önceki tahminlerden daha sonraki bir gerçekleşmesi bekleniyor.

Diğer yandan, Nisan ayında özellikle ticari gayrimenkul kredilerinde önemli paya sahip ABD bölgesel bankalarında başlayan ve sonrasında Credit Suisse ile devam eden bankacılık krizi, finansal piyasalarda endişeleri arttırdı. Ancak atılan önemli adımlar sonrasında finans sektöründe yükselen volatilité endeksi normal seviyelere dönerek piyasalar yükseliş eğilimlerine devam etti.

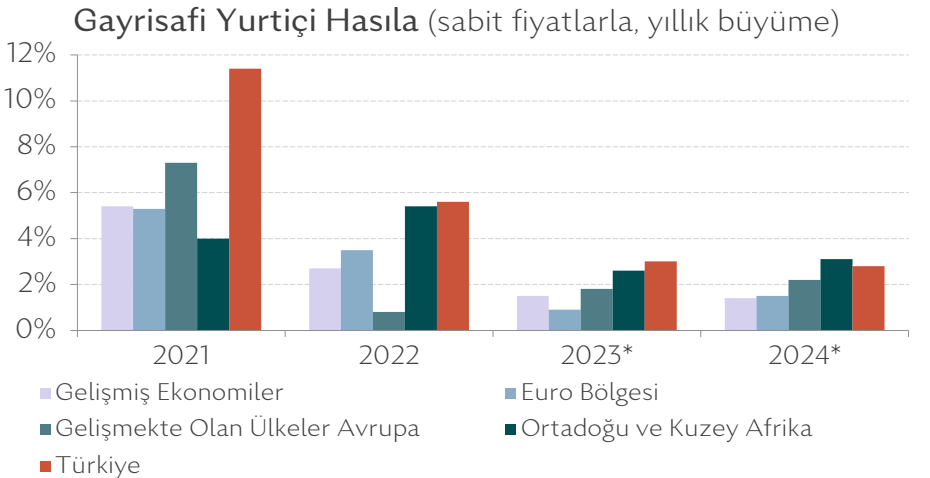
Çoğunlukla Ukrayna'daki savaşın etkisiyle ortaya çıkan dalgalanmalar ve yüksek enflasyondan kaynaklanan olumsuzluklara rağmen, küresel ekonomi 2023 yılının ilk yarısında dayanıklılığını korudu. Avrupa'da kış mevsiminin normalden daha sıcak geçmesi ve alternatif enerji kaynaklarına

yönelim ile resesyon endişeleri azaldı. ABD'de ise tüketici harcamaları beklenenden daha iyi bir performans gösterdi. Sağlam işgücü piyasaları ve tüketici güvenindeki artışın yanı sıra, Çin'in sıfır Covid politikasından çıkış kararı küresel ekonomik aktiviteyi destekledi.

Yılın geri kalanında birçok ekonomide ana öncelik finansal istikrarı sağlarken enflasyonun düşürülmesine odaklanmaktadır. Resesyon riskleri devam ederken, enflasyonun 2019 seviyelerine göre yüksek olsa da ivme kaybetmesi beklenmektedir. Yılın ikinci yarısında sıkılaşma etkilerinin daha görünür hale gelmesiyle küresel ekonomik görünümün daha öngörülebilir olması beklenmektedir.

Makroekonomik Göstergeler

2023 yılının ilk yarısında, Şubat ayında yaşanan ve büyük hasara yol açan depremler ile Mayıs ayında yapılan genel seçimler Türkiye ekonomisinin iki ana gündemini oluşturmuştur. Depremler Türkiye nüfusunun %15'i ve konut stoğunun %14'üne ev sahipliği yapan, gayrisafi yurtiçi hasılanın %10'u ve toplam ihracatın %9'unu oluşturan 11 kenti etkilemiştir.



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz 2023.

* Tahmin

Toplam Nüfus



85,3 milyon
2022
yıllık %0,07 ^

GSYH



906 milyar USD
2022
yıllık %5,6 ^

Kişi Başına GSYH



10.655 USD
2022
yıllık %11,1 ^

Maliye ve Hazine Bakanlığı, depremlerin maliyetini etkilenen bölgelerdeki binalar, altyapı, sanayi ve sigorta maliyetlerine ek olarak ekonomik faaliyetlere olan etkileri ile birlikte toplam ülke ekonomisinin %9'una karşılık gelen 103,6 milyar USD olarak açıklamıştır.

Diğer yandan, 2022 yılında toplam GSYH 906 milyar USD'ye yükselerek yıllık bazda %5,6 oranında büyüme kaydetmiştir. 1Ç 2023'te ise hanehalkı tüketimi öncülüğünde sabit yatırımların katkısı ile %4 büyüme kaydedilirken, ihracatın katkısı küresel talebin düşüşü ile

zayıflamıştır. Sektörel açıdan ise, turizm, ticaret ve ulaşımda kaydedilen artışlar ile hizmet sektörü büyümeye en fazla katkı sağlayan sektör olurken, geçtiğimiz yıllarda düşüş gösteren inşaat sektörünün katkısı deprem sonrası yeniden yapılanma çalışmaları ile pozitif olmuştur.

Öncü göstergeler 2023 yılının ikinci çeyreğinde de ekonomik faaliyetlerdeki büyümenin devam ettiğine işaret etmektedir. İmalat PMI üretimdeki artışın yanı sıra talepte yaşanan iyileşmenin devam etmesiyle üst üste altı ay boyunca 50 nötr seviyesinin üstünde kaydedilmiştir. Diğer yandan,

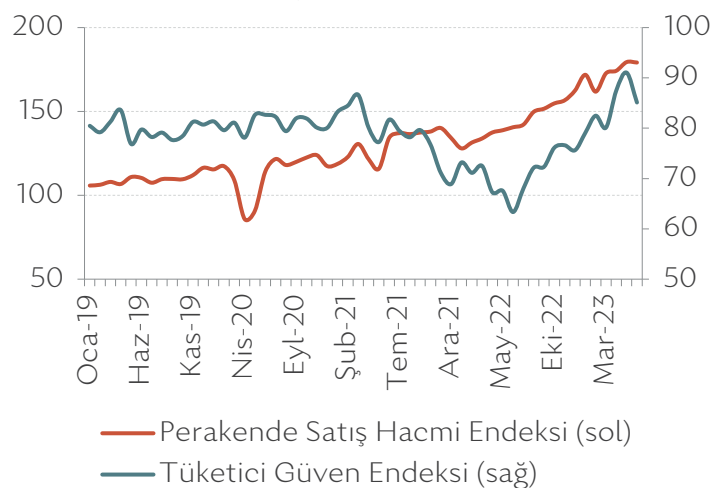
Şubat ayında düşüş yaşansa da, Haziran 2023'te perakende satış hacmi yıllık %27 oranında artarken, tüketici güveni bir önceki aya göre %7 düşüş göstermiştir. Temmuz ayında ise imalat PMI yeniden yükselişe geçen enflasyonist baskılar nedeniyle 50 seviyesinin altına gerilemiştir.

Pek çok kurum tarafından 2023 yılı büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir ve tahminler %2,5-%3,6 arasında değişmektedir. Depremlerin ekonomi üzerindeki negatif etkisinin yeniden yapılanma faaliyetleri nedeniyle %1'den az olması beklenmektedir.

İmalat PMI



Perakende Satış Hacmi ve Tüketici Güveni



Kaynak: İstanbul Sanayi Odası, S&P Global

Kaynak: TÜİK

Enflasyon

TÜFE
yıllık %58,9 ÜFE
yıllık %49,4

Ağustos 2023

Döviz Kurları

21,54 TRY
yıllık %38,5 Ocak-Ağustos 2023
ortalama23,40 TRY
yıllık %40,2 Ocak-Ağustos 2023
ortalama

Politika Faizi

%25,0
Ağustos 2023Haziran 2023'ten
sonra toplam 1.650
baz puan artış

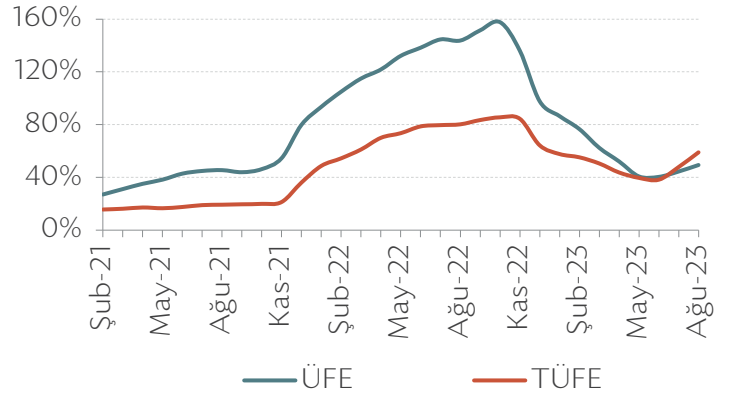
Mayıs 2023'te ise Türkiye'de genel seçimler ana gündemi oluşturmuş ve ilk kez bir seçimde ikinci tura gidilmiştir. İkinci turda mevcut Adalet ve Kalkınma Partisi'nde görevli cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan seçimleri kazanmıştır. Seçimlerin hemen ardından değişen maliye bakanı ve merkez bankası başkanı para politikasındaki yönü değiştirerek, normalleşmenin ilk adımlarını atmıştır.

Kaydedilen görece sabit seyirden sonra, Türk Lirası USD karşısında Mayıs sonundaki 20,34 TRY seviyesinden Temmuz sonunda 26,99 TRY seviyesine yükselmesiyle liradaki değer kaybı tekrar hızlanmıştır. TCMB, seçimlerin hemen ardından politika faizini sırasıyla Haziran'da %15, Temmuz'da %17,5 ve Ağustos'ta %25 seviyesine yükselterek toplam 1.650 baz puan artış uygulamıştır.

Diğer yandan, fiyat baskılarının gevşemesiyle enflasyon Haziran'da %38,2 seviyesine gerilemesinin ardından, tekrar yükseliş eğilimine geçerek Temmuz'da %47,8, Ağustos'ta ise %58,9 seviyesine yükselmiştir. TCMB, yıl sonu enflasyon beklentisini %22'den %58 seviyesine yükseltmiştir.

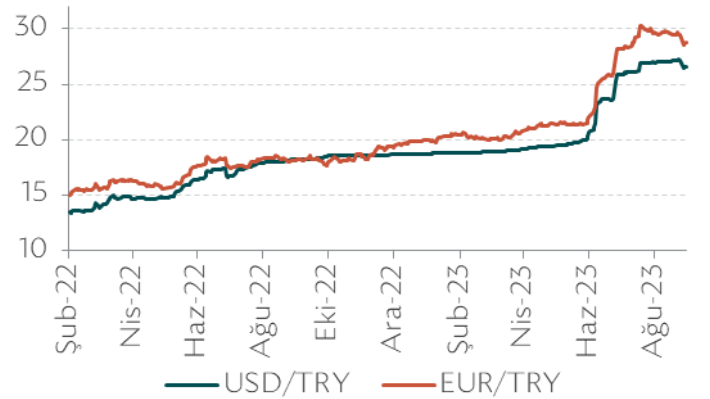
Yılın geri kalanında parasal sıkılaşmanın enflasyonu 2022 yılı ortalamasının altında tutması bekleniyor. Ancak, Türk Lirasındaki değer kaybı ve asgari ücrete uygulanan artışlar yukarı yönlü bir baskı oluşturabilir.

Enflasyon



Kaynak: TÜİK

Döviz Kurları



Kaynak: TCMB

Politika Faizi



Kaynak: TCMB

02 Sermaye Piyasaları

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl

Sermaye Piyasaları

2022 yılı küresel ölçekte rekor düzeyde enflasyonun yaşandığı bir yıl oldu ancak fiyat artışlar Türkiye’de çok daha yukarı seviyelerde gerçekleşti. Enflasyonist baskılara rağmen uygulanan gevşek para politikası ile hisse senedi piyasası haricinde birçok finansal yatırım aracının getirisi negatif bölgede kaldı. Diğer yandan, konut fiyatlarında reel bazda kaydedilen artışlar, BİST100’un de üzerine çıkarak güvenli liman algısı konut varlıklarını getirisi en yüksek yatırım aracı olarak öne çıkarmıştı.

Geçen sene başlayan yükseliş, 2023 yılında da konut fiyatlarının artışının yavaşlaması ile devam etti ancak BIST100 performansı Temmuz 2023’te %77

oranında yıllık reel artış ile reel getiri bakımından ilk sıraya yerleşti.

Seçim dönemindeki belirsizlik ortamı sonrasında devam eden enflasyon baskıları ve liradaki değer kaybının hızlanması karşısında yatırımcıların yüksek getiri elde etme arayışı borsada performansını daha da hızlandırdı. Sermaye Piyasası Kurulu’na göre hisse senedi piyasasındaki yatırımcı sayısı 2019 yılından bu yana dört kattan fazla artış göstererek 5,1 milyona ulaştı. Aynı dönemde bireysel yatırımcıların payı ise %38’e yükseldi.

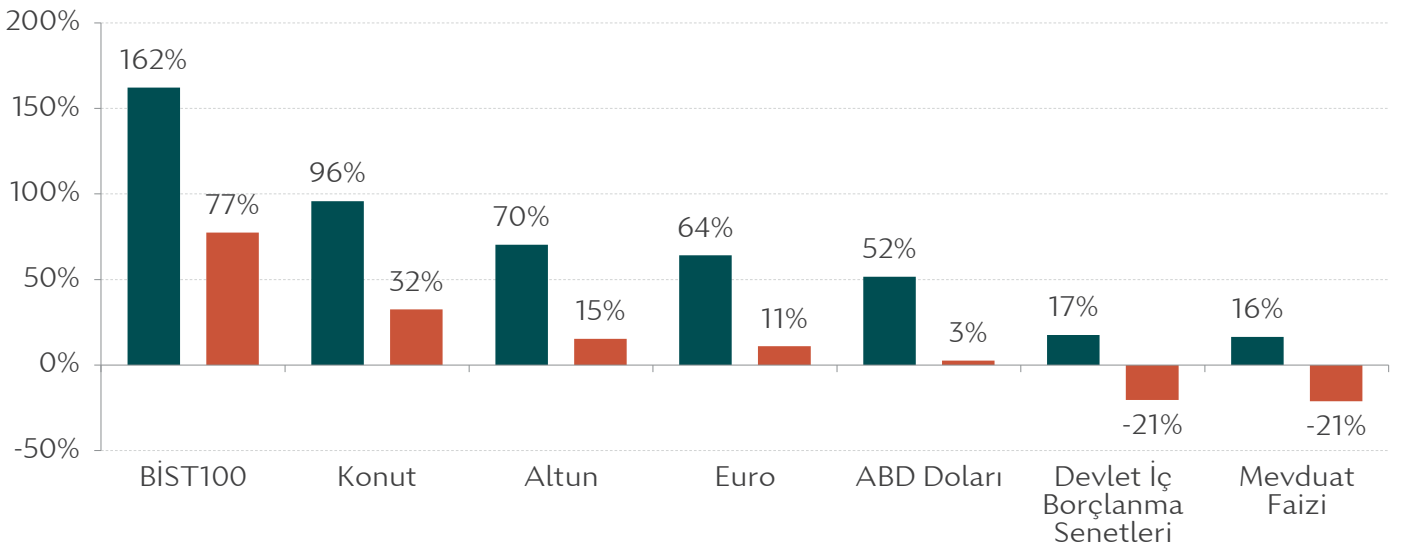
Yabancı sermaye, temkinli davranmaya devam ederken, kredi temerrüt swap (CDS) primi Temmuz 2022’deki 860 baz puan seviyesinden

sıkılaştırma adımları sonrasında Temmuz 2023’te 378 baz puanına gerileyerek kayda değer bir iyileşme kaydetti.

Yüksek enflasyon, hızla değişen düzenlemeler ve krediye erişimdeki zorluklardan dolayı halka arzlar da yılın ilk yarısında kayda değer bir artış gösterdi. Finansmana erişimdeki güçlükler nedeniyle gayrimenkul yatırım şirketlerinin de halka arzlarında artış görüldü.

Diğer yandan, konut satış fiyatlarında ivmenin yavaşlaması ile yıllık reel getirisi Temmuz 2023’te %32 oranında kaydedildi. Konut kredileri hacmi Haziran 2023’te yıllık %30,4 oranında düşüş göstererek, toplam bireysel krediler içindeki payı %20,1 seviyesine geriledi.

Finansal Yatırım Araçları ve Konutun Yıllık Nominal ve Reel Getirisi



Toplam DYY Girişleri



4,83 milyar USD
yıllık %30,9 ▼

Ocak-Haziran 2023

DYY Gayrimenkul



2,20 milyar USD
yıllık %36,6 ▼

Ocak-Haziran 2023

CDS (Kredi Risk Primi)



385 baz puan
yıllık %56,1 ▼

Temmuz 2023

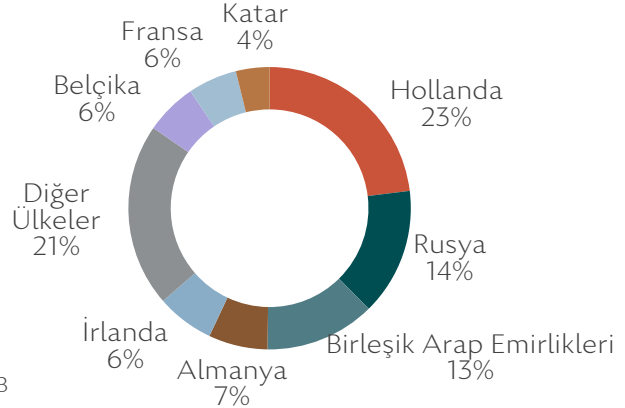
Türkiye'ye toplam doğrudan yabancı yatırım girişi (DYY) 2023 yılının ilk altı ayında geçen yıla göre %30,9 düşüş kaydederek, 4,83 milyar USD olarak kaydedildi. Avrupa genelinden gelen yatırımlar yıllık %45 düşüş gösterirken, Hollanda yıllık bazda %16 artış kaydederek toplam yatırımlar içinde %23 pay ile en yüksek paya sahip ülke olarak öne çıktı.

Aynı dönemde, Türkiye'ye yatırımlarını en fazla arttıran ülkeler ise Rusya, Birleşik Arap Emirlikleri ve Katar olarak öne çıktı.

Nisan 2022'de gayrimenkul satın alım yoluyla vatandaşlık elde etmek için gerekli minimum tutar 250 bin USD'den 400 bin USD'ye çıkarılmıştı. Gayrimenkule

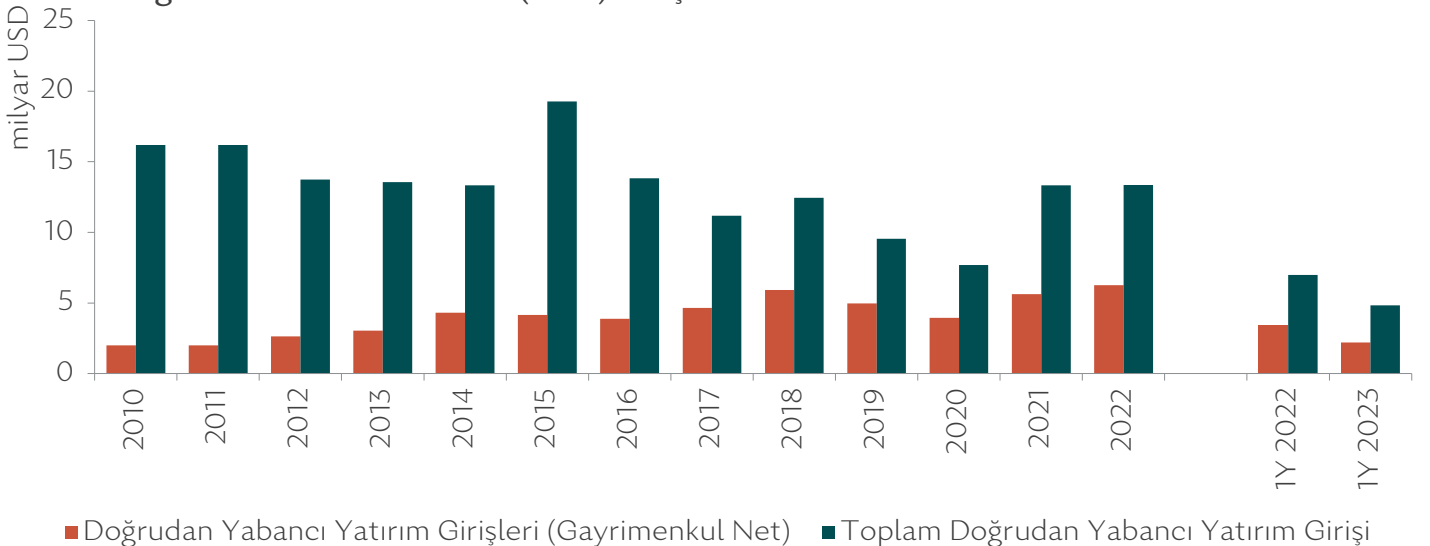
yapılan yabancı yatırımlar geçen yıl kaydettiği %11'lik artışın ardından, 2023 yılının ilk yarısında yıllık bazda %36,6 oranında düşüş gösterdi.

Türkiye'deki Doğrudan Yatırımlarının Ülkelere Göre Dağılımı



Kaynak: TCMB

Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Girişleri



Kaynak: TCMB

Birincil Getiri Oranları

Alışveriş Merkezi



%8,25
sabit >

Ana Cadde Mağaza



%7,00
sabit >

Ofis



%8,00
sabit >

Lojistik

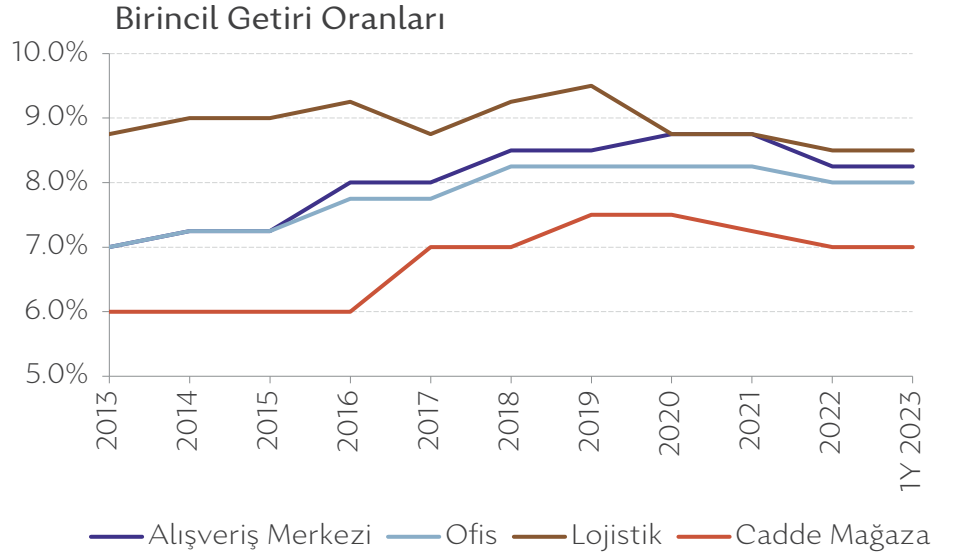


%8,50
sabit >

Geleceğe yönelik ekonomik tahminlerdeki zorluklar 2023 yılının ilk yarısında belirsizliği artırarak, sermaye dağıtımında en büyük engel oldu. Devam eden müzakerelerden bazılarının seçimler sonrasında tamamlandığını görsel de, yatırım pazarında performans gayrimenkul sınıfına göre çeşitlilik gösterdi.

Lojistik depolarda teklifler yoğunluğunu korurken, işlemler ikincil pazarlara odaklandı ve lojistik depolar gerçekleşen işlemlerde en yüksek payı aldı. Turizm sektöründe devam eden iyileşmenin etkisiyle turizm koridorlarında konumlu geliştirme arsaları da yatırımcılardan ilgi görmeye devam etti.

Oda başına gelirlerde döviz bazında kaydedilen yükselişler ile lüks ve üst segment oteller portföylerde olmazsa olmaz varlıklar olarak görülmeye başlandı. Ancak tatmin edici gelirler nedeniyle pazarda satışa sunulan varlıklar kısıtlı kalırken, satıştaki varlıklarda çok yüksek fiyatlamalar işlemleri baskıladı.



Önümüzdeki dönemlerde satışa sunulan otel varlıklarında fiyat keşfinin gündemde yer almasını bekliyoruz.

Diğer yandan, konut satış performansında kaydedilen yavaşlama, geliştiricilerin yatırımlarında seçici ve temkinli hareket etmelerine neden oluyor. Finansman maliyetleri ilerleyen dönemlerde geliştiricilerin yatırım kararlarını etkileyebilir.

Alışveriş merkezlerinde birkaç işlem gerçekleşmiş olsa da düşük performans gösteren varlıklarda proje geliştirme ya da yeniden geliştirme fırsatları

yatırımcılar tarafından ilgi nedeni olmaya devam etti. Diğer yandan, Türk Lirasındaki değer kaybı nedeniyle yabancı portföy sahiplerinin çıkış stratejilerini hızlandırabileceği tahminimizi korumaya devam ediyoruz.

Ekonomik koşullara yönelik öngörülebilirliğin zaman alacak olması dikkate alındığında, yılın devamında gayrimenkul yatırım pazarının durgun bir seyir izleyebileceğini tahmin ediyoruz. Finansmana erişim zorlukları devam ettikçe, yatırımlarda likit pozisyonları güçlü özel sermayenin hakimiyetini korumasını bekliyoruz.

03 Perakende Pazarı Görünümü

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl

Perakende Pazarı Görünümü

Şubat ayında yaşanan depremler durgunluğa neden olsa da, daha önce öngördüğümüz gibi pandeminin geride kalması ile perakende pazarında toparlanma yerini iyileşmeye bırakmıştır.

2023 yılının ilk yarısında alışveriş merkezi ciro rakamlarında kaydedilen tatmin edici reel artışların yanı sıra, son üç yıldır pandemi öncesi dönemin altında kaydedilen ziyaretçi sayıları ilk defa 2019 seviyesinin üstünde kaydedilerek pozitif bölgeye geçmiştir. Enflasyonist baskılar tüketicilerin tasarruf yapmak yerine harcamalarını öne çekmesine neden olurken, turizmdeki yükselişin ziyaretçi sayısına artan bir katkı sağladığı gözlenmiştir.

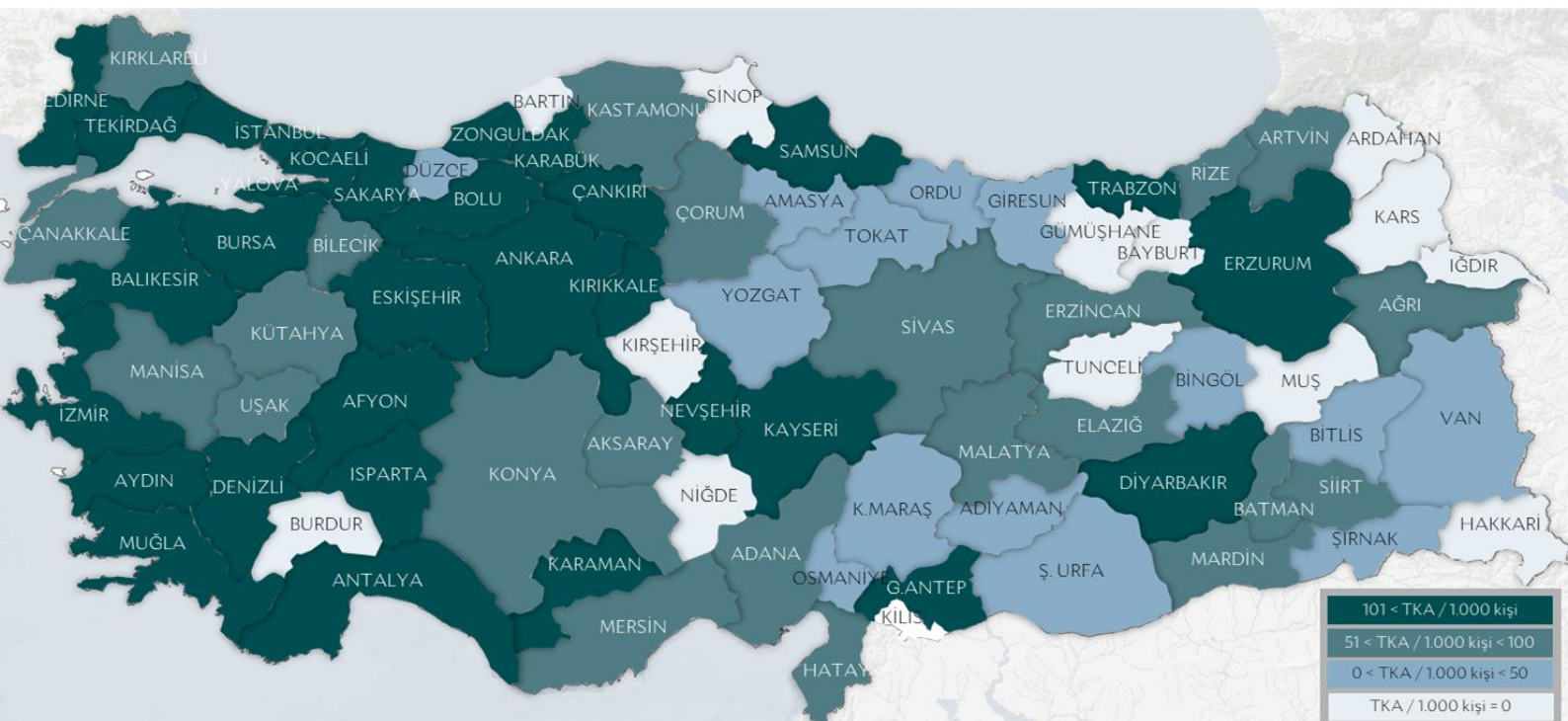
Kiralama faaliyetleri bir önceki yıl kazandığı ivmeyi korurken, perakendeciler ana caddelerin ve birincil alışveriş merkezlerinin neredeyse tam doluluğa ulaşması nedeniyle ikincil alışveriş merkezlerine yoğunlaşmıştır.

Son üç yıldır süregelen mağaza portfolyo optimizasyon çalışmalarının tamamlanmasıyla, elektronik gibi iyi ciro artışı kaydeden sektörler, kiralama iştahı açısından ön plana çıkmıştır. Yiyecek ve içecek kategorisinde de olumlu bir büyüme kaydedilirken, birçok farklı perakende kategorisi tarafından deneyim ve teknoloji odaklı yeni konsept mağaza açılışları ivmesini korumuştur.

Net operasyon gelirleri, geçtiğimiz yıllarda değişen tüketici talebine paralel olarak mağaza karmalarının güçlenmesi ve artış gösteren ciro kiralalarının katkısıyla reel artış göstermiştir. Ek olarak, yılın ilk yarısında enerji enflasyonu beklentilerin altında gerçekleşirken, Temmuz ayında yapılan asgari ücret artışı mal sahiplerinin 2023 yıl sonu gider hedeflerini gözden geçirmelerine sebep olmuştur.

Yatırımcılar, genel gider dağılımlarını düzenleyen yönetmelik sonrasında pazarlama faaliyetlerinde daha seçici davranırken, yüksek enflasyon nedeniyle karlılıklar daha fazla mercek altına alınmaktadır.

Türkiye Perakende Yoğunluğu Haritası



Mevcut Arz



455 alışveriş merkezi
14,1 milyon m² TKA
87 bin m² açılış ^

İnşaat Halindeki Arz



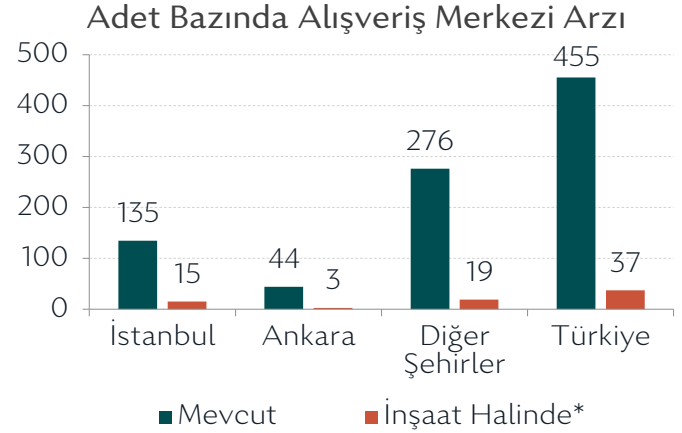
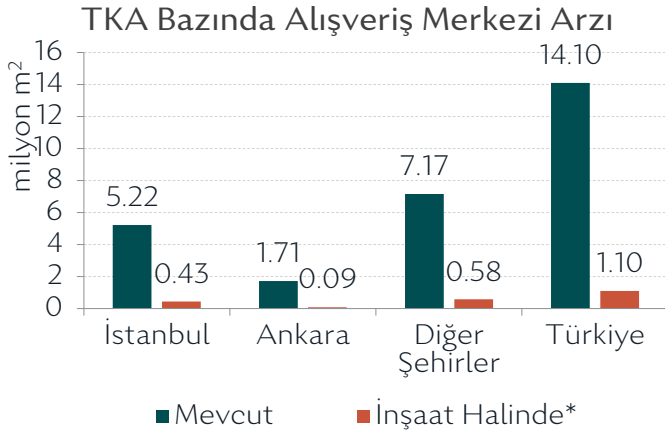
37 alışveriş merkezi
1,1 milyon m² TKA >

Perakende Yoğunluğu

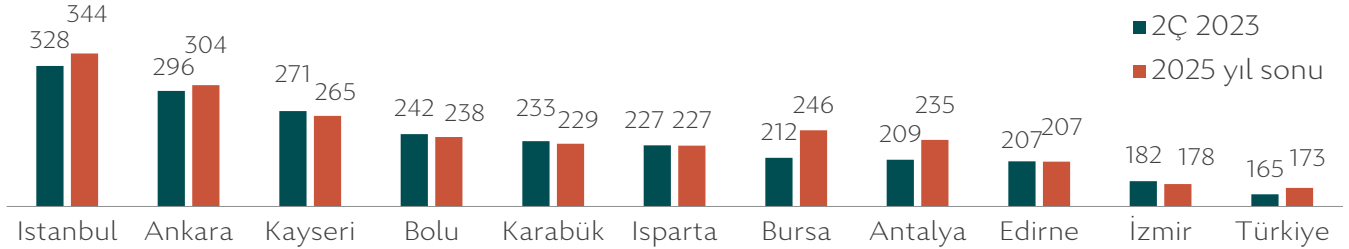


165,3 m²/1.000 kişi
%1,0 yıllık ^

TKA: Toplam Kiralanabilir Alan



*2025 yıl sonu itibarıyla tamamlanması planlanan

Perakende Yoğunluğu(1.000 kişi başına düşen TKA, m²)

Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 2023 yılının ilk yarısı itibarıyla 455 alışveriş merkezinde 14,1 milyon m² seviyesine ulaşmıştır. Yaklaşık 87.000 m² kiralanabilir alana sahip toplam üç alışveriş merkezi aynı dönemde perakende pazarına girmiştir.

Mevcutta, 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,1 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 sonu itibarı ile 15,2

milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Mevcut arzın yoğunluğu %37 pay ile İstanbul'da yoğunlaşırken İstanbul'u sırasıyla %13 pay ile Bursa ve Konya, %12 pay ile Antalya takip etmektedir.

Türkiye'deki perakende yoğunluğu, 1Y 2023'de 1.000 kişi başına 165 m² olarak kaydedilmiş olup, 2025 yılında inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 173 m² 'ye ulaşması beklenmektedir.

Ziyaretçi sayıları pandemi öncesi dönemin %1 üzerinde kaydedilirken, toplam ciro 2023 yılının ilk yarısında 2019 yılının aynı dönemine kıyasla %68 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda birincil kira TL bazında bir önceki yıla göre iki kat artış göstererek 2.100 TL/m² seviyesine yükselirken, EUR bazında ise yıllık %26,8 artışla 90 EUR/m² olarak kaydedilmiştir.

| Toplam Ciro



%56 yıllık reel artış

| Birincil Kira



90 m²/ay
yıllık %28,6



2.100 m²/ay
yıllık %100

2023 yarıyılı itibarıyla

Alışveriş Merkezi Performans Göstergeleri



Ziyaretçi Sayısı

%20

1Y 2022 & 1Y 2023

%1

1Y 2019 & 1Y 2023



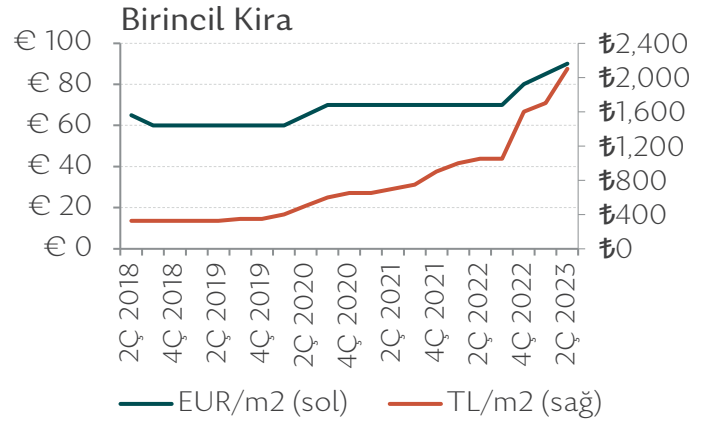
Ciro (enflasyondan arındırılmıştır)

%56

1Y 2022 & 1Y 2023

%68

1Y 2019 & 1Y 2023



En İyi Performans Gösteren Perakende Kategorileri



Elektronik & Teknoloji



Aktif Giyim



Kadın & Erkek Giyim



Büyük Zincir Mağazalar



Kozmetik

2Y 2023 Görünümü

Yılın devamında perakende pazarının yön değiştiren para politikası, artan vergi oranları, ihtiyaçların belirli ölçülerde önceden tamamlanması ve halen yükseliş eğiliminde olan enflasyonun tüketicilerin satın alma gücünü zayıflatma riski nedeniyle daha temkinli olabileceğini öngörüyoruz. Öte yandan, yılın üçüncü çeyreğinde turist akışının ve okula dönüş harcamalarının performansı desteklemeye devam etmesini bekliyoruz.

İyi performans gösteren ikincil alışveriş merkezleri de tam doluluk seviyelerine

yaklaşırken kısa vadede arz yönlü bir baskı beklemiyoruz. Ancak, uzun vadede Türkiye'deki perakende harcama dinamikleri göz önüne alındığında, gelişmekte olan pazarlarda arz sınırlı kalıyor.

Perakendecilerin yenilenebilir enerjiye yönelik talebinin artması, mal sahiplerinin önemli sürdürülebilirlik aksiyonları almaya teşvik ederken, orta vadede düşük performans gösteren alışveriş merkezlerinin yeniden işlevlendirilmesi ve yeniden geliştirilmesi hızlanabilir.



Perakendeci Talebi



Gelecek Arz



Perakende Yoğunluğu



Alışveriş Merkezi Performansı



Birincil Kira

artış

sabit

düşüş

04 Ofis Pazarı Görünümü

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl

Ofis Pazarı Görünümü

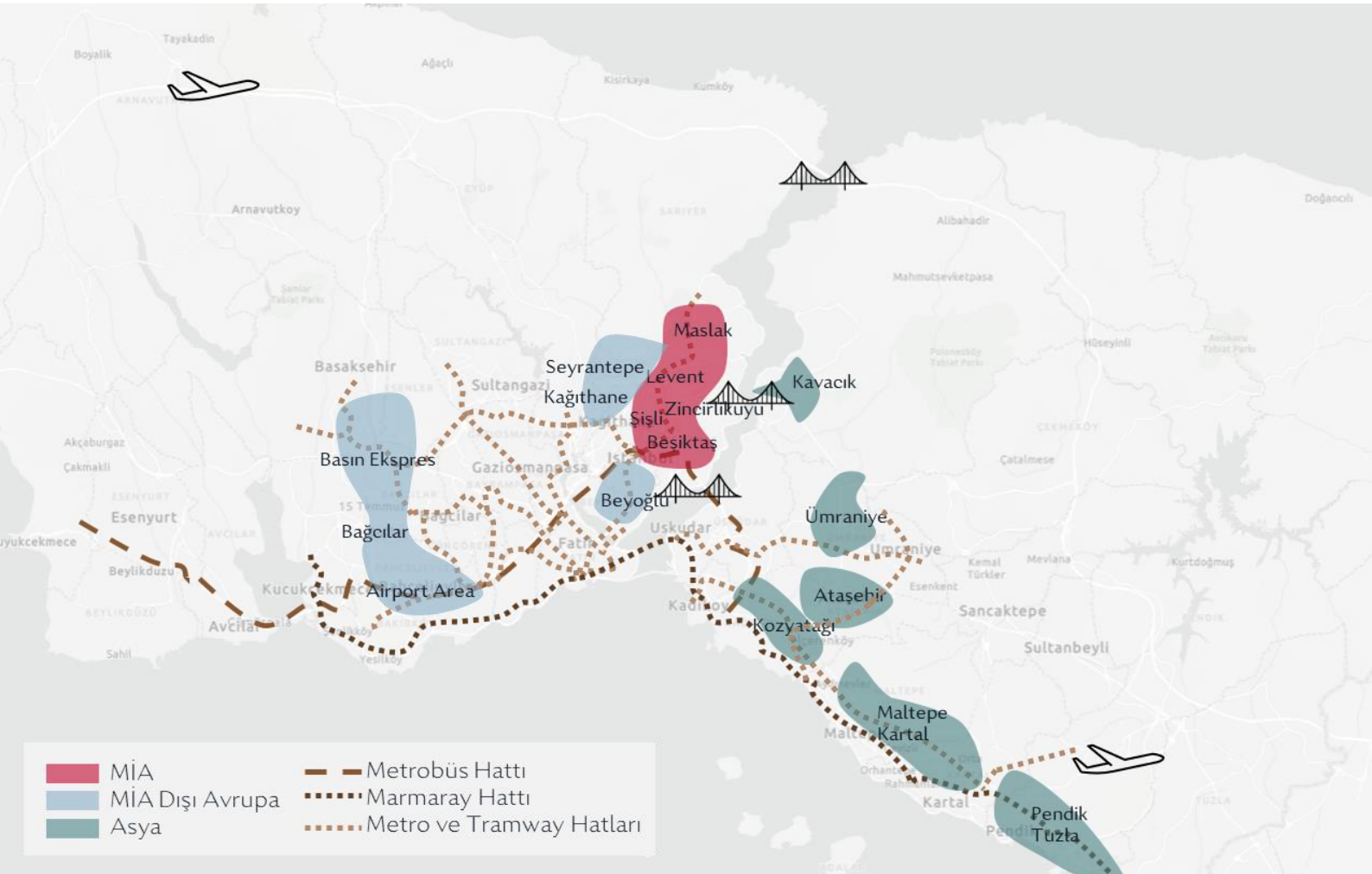
Alan bakımından büyüklüğü Maslak ve Levent pazarları toplamına eşdeğer olan İstanbul Finans Merkezi ve 2021 yılına kadar kiracı dostu pazar koşulları, ofis geliştirme faaliyetlerini baskılamıştı. Ancak son iki yılda yükselen ofis kiralama talebi, boşluk oranları 2014 yılından bu yana en düşük seviyeye gerileterek, 2023 yılının ilk yarısında da ivmesini korumuştur. Buna ek olarak, Şubat ayındaki depremler, kiracıların bulundukları binaların depreme dayanıklılığını kontrol ettirmesine yol açmış

ve eski binalardan taşınmaları hızlandırarak A sınıf binalara olan talebi daha da arttırmıştır.

Yüksek doluluk oranları ve yüksek taşınma maliyetleri nedeniyle, bazı kullanıcılar yenilemeleri ve mevcut kira sözleşmelerini yeniden müzakere etmeyi tercih etmiştir. Dekorasyonlu ofisler, yüksek maliyetlere katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yenilenen bir talep görmüştür. Pandemi döneminin ardından çoğu şirketin ofise dönüş ve

uzaktan çalışma politikaları geçen yıl tamamlanarak 2023 yılının ilk yarısında olduğu gibi uygulanmıştır.

İstanbul alt pazarları incelendiğinde, İstanbul'un MİA'sı ağırlıklı olarak Avrupa yakasında Levent-Etiler, Gayrettepe-Şişli ve Zincirlikuyu Maslak bölgelerinden oluşurken, ikincil ofis alanları ise Avrupa yakasında Havaalanı bölgesi ve Kağıthane ile Asya yakasında Ataşehir, Kozyatağı, Altunizade, Ümraniye ve Kavacık alt bölgelerinden oluşmaktadır.



Mevcut Arz



6,6 milyon m²
%12,6 yıllık

Gelecek Arz



758 bin m² >

Boşluk Oranı

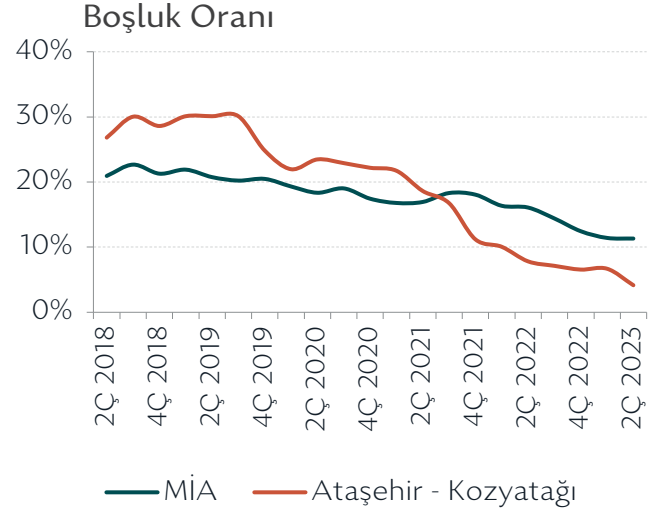
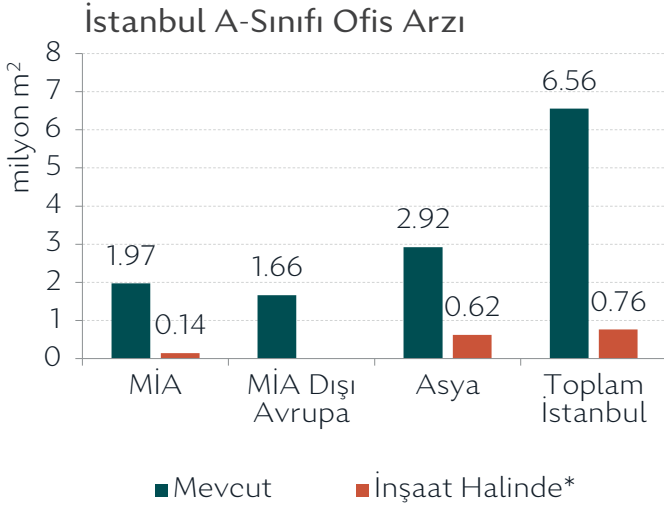


%11,3

MİA
480 baz
puan
yıllık

%4,1

Ataşehir- Kozyatağı
590 baz
puan
yıllık



*2024 yıl sonu itibarıyla bitmesi planlanan

İstanbul'daki mevcut A sınıfı ofis arzı, Asya yakasında yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin kamu bankaları etabının açılmasıyla 2023 yılının ilk yarısında 6,6 milyon m² seviyesine yükselmiştir. Toplam A sınıfı ofis arzının 2024 yılı sonunda 7,3 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Nitelikli ofis alanına olan güçlü talep nedeniyle boşluk oranları düşme eğilimini sürdürmüş ve iyi performans gösteren ofis binalarının bir kısmı tam doluluğa ulaşmıştır. MİA'da boşluk oranı 2022 yılının ikinci çeyreğinde %16,1 seviyesinden çeyreklik bazda

hafif bir düşüşle %11,3'e gerilerken, Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında %4,1 ile en düşük seviyede kaydedilmiştir.

İstanbul genelinde toplam kiralama hacmi, bir önceki yılın aynı dönemine göre alan bakımından %39, işlem sayısı bakımından %47 oranında düşüş gösterirken, Asya'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri %8 oranında artmıştır. Böylece toplam kiralama hacminde en yüksek payı %50 ile Asya alırken, bunu sırasıyla %35 ile MİA ve %15 ile MİA dışı Avrupa takip etmiştir. Kiralama faaliyetlerinde MİA'da Maslak,

Asya pazarında ise Ataşehir ve Küçükyalı öne çıkmıştır.

Bununla birlikte sınırlı boş alan ve devam eden enflasyonist baskılar nedeniyle birincil kira artış eğilimini sürdürürken, 2023 yılının ilk yarısında TL bazında en yüksek artış oranı kaydedilmiştir. Böylelikle, TL bazında birincil kira, 2022 yılının ilk yarısındaki 350 TL/m² seviyesinden yıllık %143 artışla 2023 yılının ilk yarısında aylık 850 TL/m² seviyesine yükselmiştir. USD bazında birincil kiralara ise yıllık %40 artış göstererek aylık 35 USD/m² seviyesine yükselmiştir.

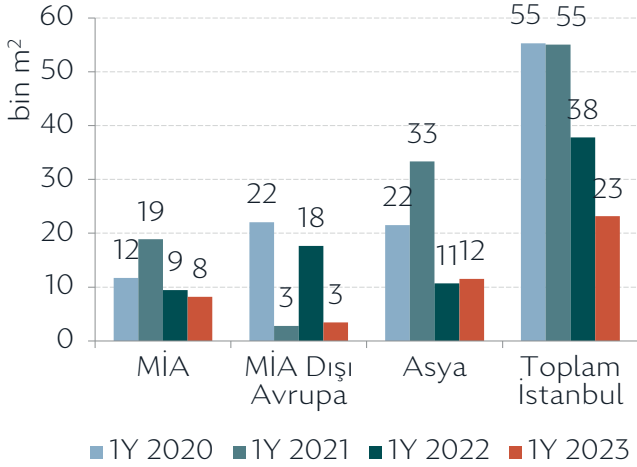
Kiralama İşlemleri

23,2 bin m²
yıllık %39 ✓

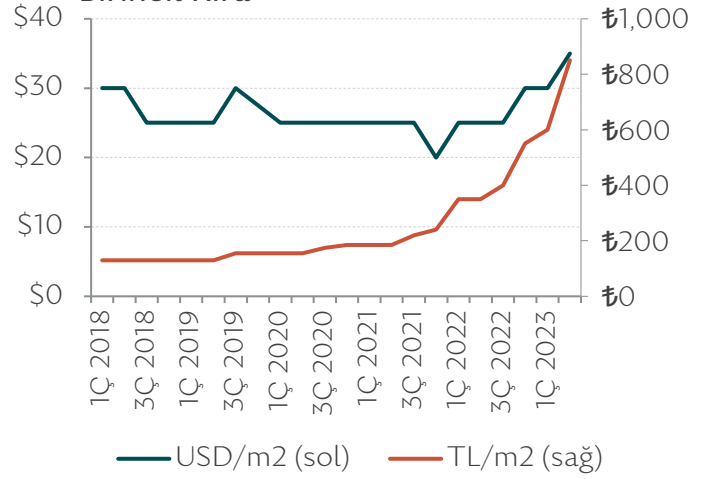
Birincil Kira

35 m²/ay
yıllık %40 ^850 m²/ay
yıllık %142,9 ^

Kiralama İşlem Hacmi



Birincil Kira



Kiralama İşlemleri Sektörel Dağılımı, 1Y 2023

%24 Bilişim & Teknoloji

%21 E-Ticaret

%20 Havacılık

%12 Perakende

%8 Bankacılık

2Y 2023 Görünümü

Planlanan projeler sınırlı olsa da, arza eklenecek İstanbul Finans Merkezi projesi nedeniyle orta vadede İstanbul ofis piyasasında arz yönlü bir baskı beklemiyoruz. Bununla birlikte, kaliteli alana yönelik artan talep ve düşük boşluk oranı, kısa vadede talebi karşılamak için B Sınıfı ofis arzında yenileme çalışmalarını teşvik edebilir.

İnşaat faaliyetlerindeki düşüş ve MİA'daki düşük boş alan,

ofis mülkleri arasındaki ofis kalitesi açısından farkı, daha iyi performans gösteren ofisler lehine daha da arttırabilir.

Kira seviyelerinin artmaya devam etmesini beklerken, İstanbul Finans Merkezinin arza eklenmesi nedeniyle ofis pazarındaki dinamikler ile dengenin 2024 yılı ve sonrasında daha görünür hale gelmesini bekliyoruz.



Talep ^



Yeni Arz ^



Kiralama İşlemleri >



Boşluk Oranı ✓



Birincil Kira ^

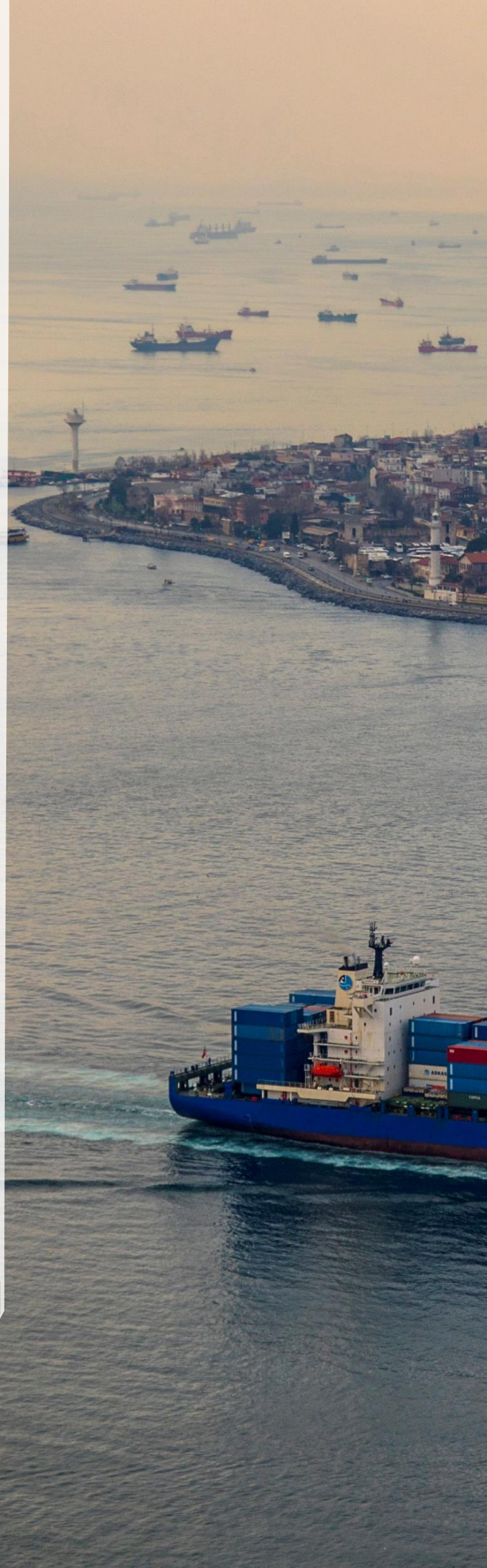
^ artış

> sabit

✓ düşüş

05 Lojistik Pazarı Görünümü

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl



Lojistik Pazar Görünümü

Hem perakendecilerin hem de küresel olarak tedarik zinciri kesintileri nedeniyle 3PL şirketlerinin depolara yönelik artan talebi, 2023 yılının ilk yarısında canlılığını korumuştur.

Pazarda oldukça ihtiyaç duyulan depo geliştirme faaliyetlerinin bir nebze hızlanmasına rağmen yüksek inşaat ve arsa maliyetleri nedeniyle baskı altında olan arz, daha büyük alan ihtiyaçları için mevcut alanın son derece sınırlı olması nedeniyle kiralama faaliyetleri için önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Böylelikle,

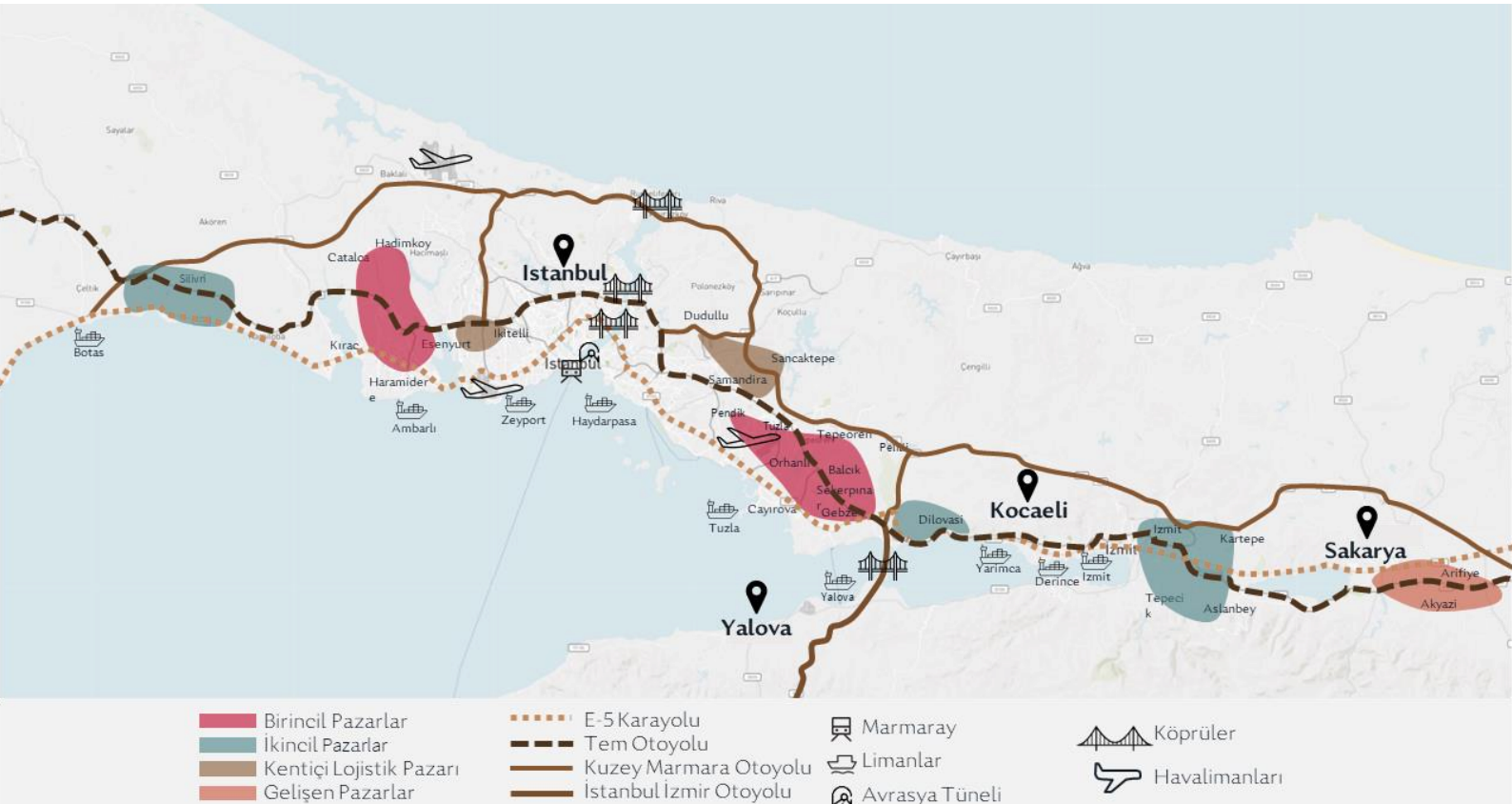
birincil lojistik kiralari, mevcut depo eksikliği nedeniyle USD bazında art arda üç çeyrek boyunca artış göstermiştir.

İkincil pazarlarda kullanım amaçlı yatırım işlemleri hız kazanırken, lojistik pazarında; bir finansman seçeneği olarak tercih edilen sat ve geri kiralama faaliyetinin bazı örnekleri görülmüştür.

Birincil pazarlarda, ihtiyaca yönelik (built to suit) depolar, yüksek yatırım maliyetlerine katlanmaktan ziyade uzun dönem kiralamaya yönelen şirketler tarafından tercih edilmeye devam etmektedir.

Türkiye, stratejik konumu sebebiyle birçok sektörden global şirketlerin radarında olmaya devam etmiştir. Toplam hizmet ihracatında lojistik ve taşımacılığın %40,5'e yükselen payı, Türkiye'nin küresel bir lojistik merkezi olma hedefini destekler niteliktedir.

İstanbul ve Kocaeli illerini kapsayan Marmara Bölgesi Türkiye'nin birincil lojistik pazarıdır. İstanbul Avrupa yakasında Hadımköy ve Esenyurt, Asya yakasında Tuzla, Kocaeli'de ise Gebze, Çayırova ile Dilovası Marmara Bölgesi'nin başlıca lojistik alt pazarlarıdır.



Mevcut Arz



11 milyon m²
%4,5 yıllık ^

İnşaat Halindeki Arz

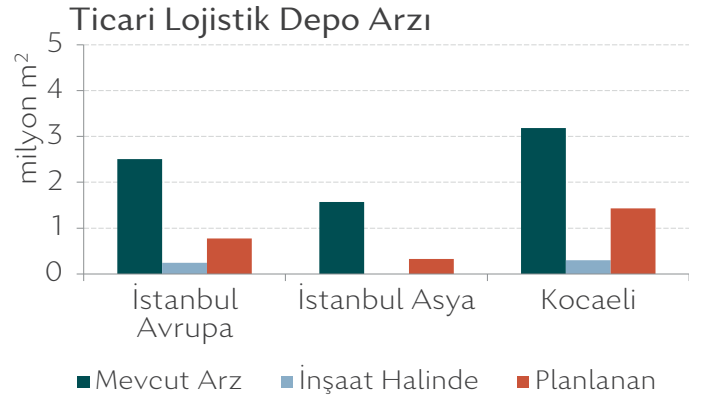
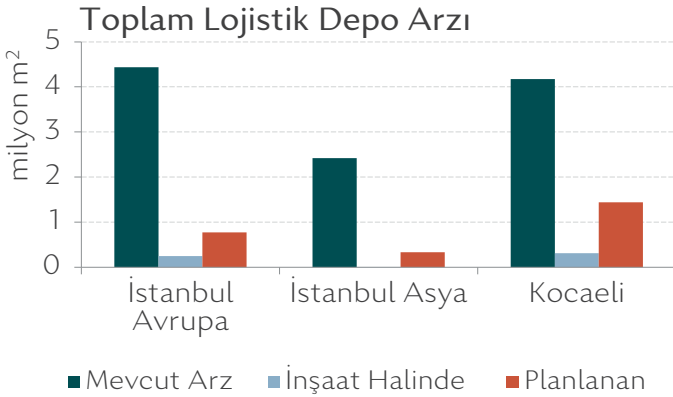


566 bin m²
%2,1 yıllık ^

Toplam Boşluk Oranı



%5,0



Boşluk Oranları Bölgesel Dağılımı

%2,0 | İstanbul Avrupa

%1,1 | İstanbul Asya

%1,8 | Kocaeli

%95,0 | Kullanılan Alan

İstanbul ve Kocaeli alt pazarlarını kapsayan Marmara bölgesindeki toplam lojistik depo arzı 2023 yarıyılı itibarıyla yaklaşık olarak 11 milyon m² seviyesindedir.

İstanbul Avrupa bölgesindeki lojistik arz toplam arzın %40'ını oluştururken, Kocaeli %38 pay ve İstanbul Asya %22 pay ile sırayı takip etmektedir. Diğer yandan, mevcutta yaklaşık 566 bin m² lojistik depo projesi inşaat halinde ve 2,6 milyon m² kiralanabilir alan ise planlama aşamasındadır.

Satış ve kiralama amaçlı geliştirilmiş ticari lojistik arzı 2023 yarıyılı itibarı ile

7,3 milyon m² seviyesindedir. İnşaatı devam eden depoların neredeyse tamamı ticari amaçlı geliştirilmektedir.

İstanbul Avrupa pazarında mevcut arzda oluşan bir nebze artışla boşluk oranı 1Ç 2023'teki %1,8 oranından 2Ç 2023'te %2,0'a yükselmiştir. Pazar dinamikleri göz önüne alındığında bu boş alanın önümüzdeki dönemde hızlı bir şekilde dolmasını bekliyoruz.

Geçen yıl sınırlı kalan kiralama işlem hacmi, 2023 yılının ilk yarısında yıllık %35,6 artış göstererek bir önceki yılın tamamında gerçekleşen işlem hacmine ulaşmıştır.

İstanbul Asya pazarında boş alanın kısıtlı olması ile işlemler Kocaeli ve İstanbul Avrupa pazarlarında yoğunlaşmıştır.

Bununla birlikte, birincil kiralarda USD bazında bir önceki yıla göre %14,3 artışla 8 USD/m² seviyesine yükselirken, TL bazında bir önceki yıla göre %135,3 artışla aylık 200 TL/m² seviyesine yükselmiştir.

Çoğu kira sözleşmesinin kanunen Türk Lirası üzerinden yapılmasına rağmen, mal sahipleri kurdaki dalgalanmalara karşı istenen kiralaları USD bazında belirleme eğilimlerine devam etmektedirler.

Kiralama İşlemleri



57 bin m²
%35,6 yıllık

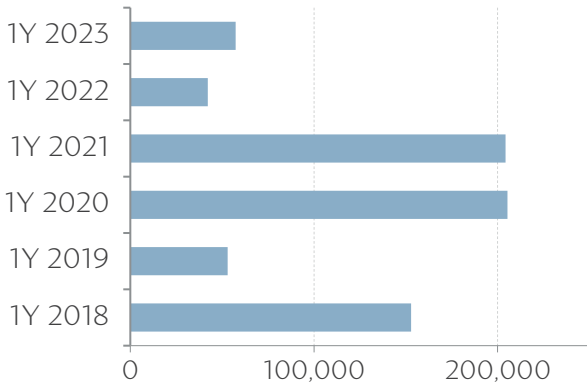
Birincil Kira



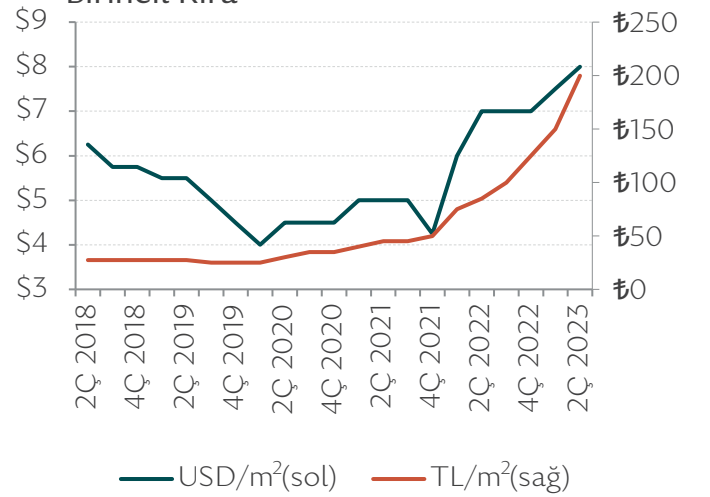
8 m²/ay
%14,3 yıllık



200 m²/ay
%135,3 yıllık

Kiralama İşlem Hacmi (m²)

Birincil Kira



Kiralama İşlemleri Sektörel Dağılımı, 1Y 2023

Perakende 72%

3PL 28%

2Y 2023 Görünümü

Lojistik pazarında yılın devamında yüksek maliyetler ve geliştirmeye uygun arsaların yarattığı baskının devam etmesi beklenmektedir. Birincil kiralarda artış eğilimini sürdürmesi beklenirken kiralama faaliyetinin mevcut seviyelerde kaydedileceğini tahmin ediyoruz.

Küresel şirketlerin üretim ve lojistik merkezlerinde yakınlaşma (near shoring) ve yerinde üretime geçiş (reshoring) kararlarının etkilerinin önümüzdeki yıllarda

görünür hale gelmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, Türkiye de dahil olmak üzere küresel üretim koridorlarına yakın pazarlara talebin artması beklenmektedir.

Öte yandan, Türkiye'nin ana ihracat pazarlarından biri olan Avrupa'nın yeşil mutabakat doğrultusunda alacağı kararlar, son kilometre lojistiğinde (last mile logistics) dijital dönüşüm, e-ticaret ihracat ağının genişletilmesinin Türkiye'de uzun vadede önemli yapısal trendler olması bekleniyor.



Talep



Yeni Arz



Kiralama İşlemleri



Boşluk Oranı



Birincil Kira

artış

sabit

düşüş

06 Otel Pazarı Görünümü

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl

Otel Pazar Görünümü

Hem geçen yılki güçlü performansın hem de Türkiye'nin küresel bir turizm destinasyonu olarak artan popülaritesinin ardından turizm sektöründe 2023 öngörülerinin çoğu yukarı yönlü revize edildi. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2023 yılı turizm hedefini 60 milyon ziyaretçi ve 56 milyar USD gelir olarak açıkladı.

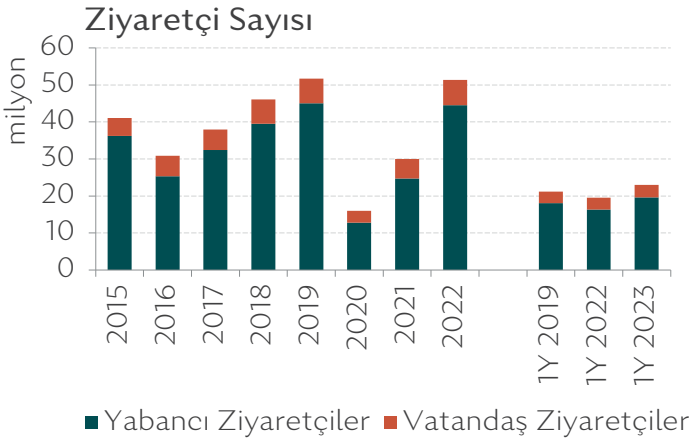
2023 yılının ilk yarısında Türkiye'yi bir önceki yıla göre %17, 2019 yılına göre ise %8 artışla 19,6 milyonu yabancı olmak üzere toplam 22,9 milyon kişi ziyaret etmiştir.

Böylece turizm gelirleri bir önceki yıla göre %27 artışla 21,7 milyar USD'ye ulaşırken, kişi başına ortalama harcama da 980 USD'ye yükselmiştir. Toplam ziyaretçi harcamalarında ana payı %23 oranla ürün ve hizmetler alırken, bunu %19 oranla yiyecek ve içecek, %12 oranla konaklama ve giyim, ayakkabı kategorileri takip etmektedir.

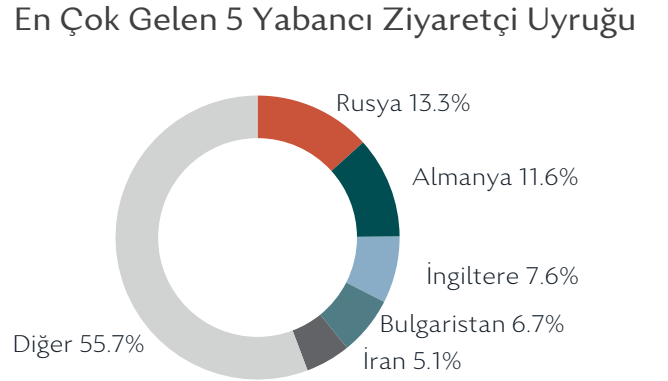
Türkiye'yi ziyaret amacına bakıldığında, sağlık %96, alışverişte ise %53 oranında artış kaydedildi ancak iş amaçlı ziyaretler, bir önceki yıla kıyasla %11 oranında hafif bir toparlanma kaydetse de

2019 yılına göre %22 pandemi öncesi dönemin altında kalmaya devam etmiştir.

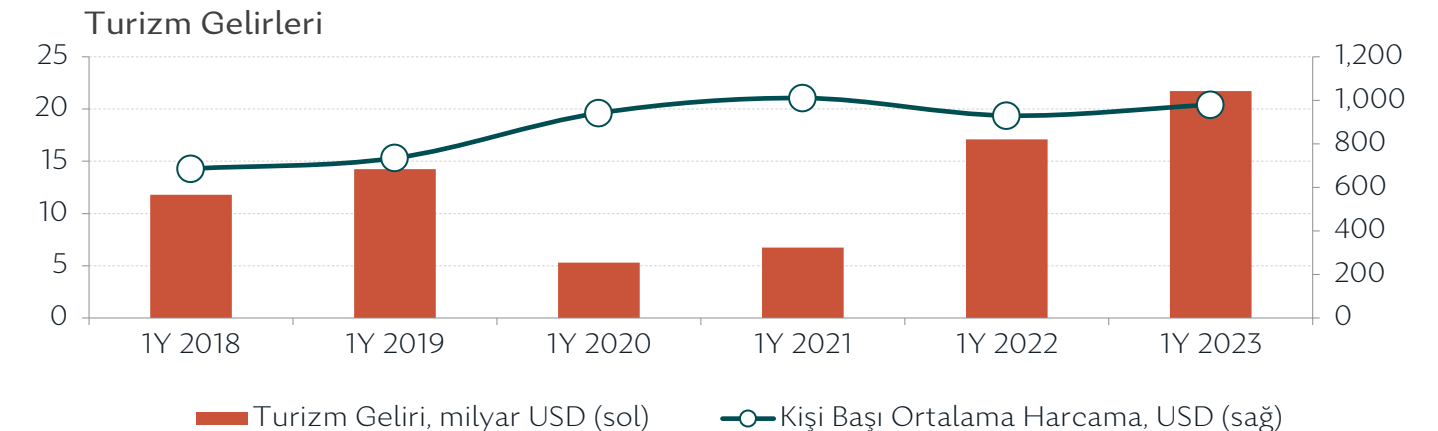
Ukrayna'daki savaşın ardından ivme kazanan Rusya'dan ziyaretçi akışı, bir önceki yıla göre %80 artışla yükseliş eğilimini sürdürmüştür. BAE, Japonya, Türkmenistan, Çin, Yeni Zelanda ve Güney Kore'den gelen ziyaretçi sayısında da geçen yılın aynı dönemine göre önemli artışlar yaşanmıştır. Ukraynalı ziyaretçi sayısı ise geçen yıl %60,5'lik düşüşün ardından 2023'ün ilk yarısında %13,6 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



Kaynak: TÜİK

Ziyaretçi Sayısı



22,9 milyon
yıllık %17 ▲

Otel Doluluk Oranları



%54,2 %59,4 %50,5
Türkiye İstanbul Antalya
yıllık %12 ▼ yıllık %14 ▼ yıllık %11 ▼

Ortalama Oda Fiyatı (EUR)



120,2 142,5 124,5
Türkiye İstanbul Antalya
yıllık %30 ▲ yıllık %27 ▲ yıllık %34 ▲

Haziran 2023 itibarıyla yıl ortalaması

Oda Başına Gelir (EUR)

EUR

65,1

Türkiye

84,7

İstanbul

62,9

Antalya

91,2

Avrupa

Yıllık değişim

▲ %14

▲ %10

▲ %19

▲ %29

2019 karşılaştırma

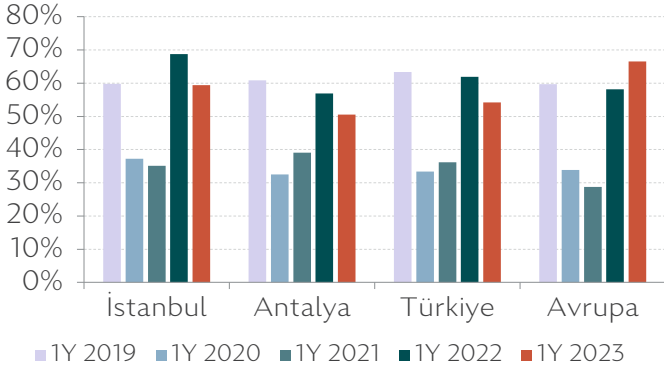
▲ %48

▲ %44

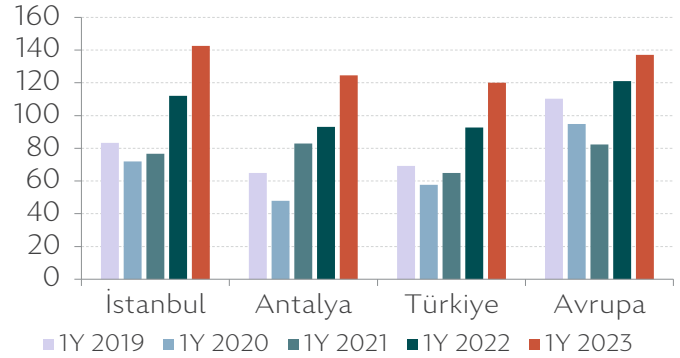
▲ %59

▲ %19

Doluluk Oranı



Ortalama Oda Fiyatı, EUR



Kaynak: Turob, Global STR Raporu Haziran 2023

Kaynak: Turob, Global STR Raporu Haziran 2023

2023 yılının ilk yarısında Türkiye'de otel doluluk oranları geçen yıldaki %61,9 seviyesinden %12 oranında düşüş göstererek %54,2 seviyesine gerilemiştir. İstanbul'daki otellerde doluluk oranı %59,4'e gerilerken, Antalya'da 2019'daki %60,9 seviyesinden %50,5 seviyesine düşmüştür.

Geçtiğimiz yılı hatırlayacak olursak, otellerde güçlü performans ile otel işletmecileri karlılıklarını artırmış ve maliyet baskılarını kolaylıkla hafifletmişlerdi. Bu

eğilim 2023 yılının ilk yarısında Türkiye'de ortalama oda fiyatları (ADR) Avrupa ortalamasından daha yüksek bir hızla yükselişini sürdürmesiyle devam etmiştir. ADR, Türkiye'de bir önceki yıla göre %30, 2019 yılına göre ise %74 artış göstererek 120,2 EUR olarak kaydedilirken, Antalya'da 2019 yılına göre iki kat artışla 124,5 EUR seviyesine yükselmiştir. Aynı zamanda ülke genelinde en yüksek ADR, bir önceki yıla göre %27 artış gösteren İstanbul'da 142,5 Euro olarak kaydedilmiştir.

İlk göstergeler, turizm sektörünün en yoğun döneminde artan fiyatların etkisiyle doluluk oranlarında daha fazla düşüş yaşanabileceğine işaret etmektedir. Şubat ayında yaşanan depremlerin küresel basında yer alarak erken rezervasyon döneminin kaçırılmasına neden olmasının yanı sıra, Mısır'ın popülaritesinin artması ve Türkiye'deki yüksek fiyatlara kıyasla İtalya, Yunanistan gibi fiyat avantajı sunan alternatifler turizm pazarında endişeleri arttırmıştır.

Toplam Otel Sayısı



20.838
%1,1 ▲

Toplam Oda Sayısı



936.576
%2,0 ▲

Toplam Yatak Sayısı

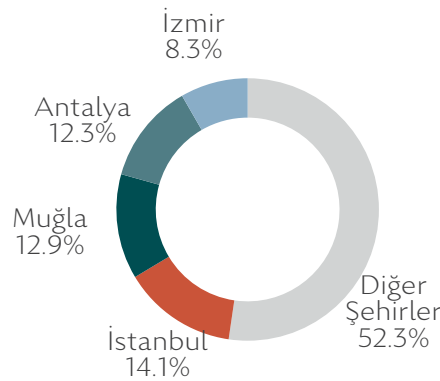


1.946,798
%2,5 ▲

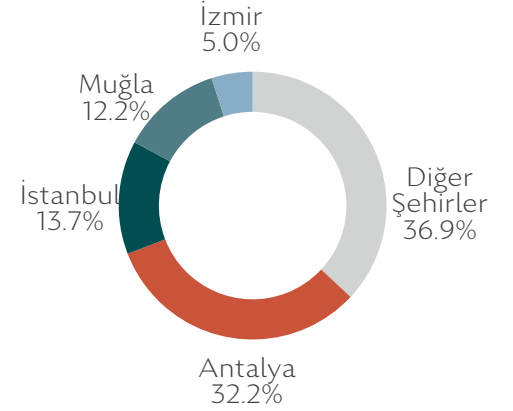
oranlar Aralık 2022 ve Haziran 2023 arasındaki karşılaştırmayı içermektedir

2023 yılının ilk yarısı itibarıyla Türkiye 900.000'den fazla oda ve 1,9 milyon yatak sayısı ile 20.838 otele ev sahipliği yapmaktadır. Aynı dönemde Türkiye'de otel pazarında toplam 28 adet 5 yıldızlı otel açılışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında açılan önemli oteller arasında The Peninsula (İstanbul, 177 oda) ve The X Belek Hotel (Antalya, 400 oda) yer almaktadır. Buna ek olarak yılın geri kalanında toplam 44 adet 5 yıldızlı otelin tamamlanması beklenmektedir.

İllere Göre Otel Tesisleri Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı



2Y 2023 Görünümü

Oda fiyatlarındaki keskin artışın ardından fiyat düzenlemeleri yapılabileceğini tahmin ederken, Türkiye otel pazarında işletmecilerin operasyonel karlılıklarını ve marjlarını hala istedikleri seviyede tutma imkanının bulunduğunu düşünüyoruz.

Orta sınıf otellerin artan eğlence ve dinlenme talebinden faydalanmayı sürdürmesi beklenirken, Bodrum, Antalya ve İstanbul'daki lüks segment otellerinin küresel alandaki rekabet gücüne odaklanması beklenmektedir.

Yılın geri kalanında turizmde hedeflenen rakamların gerçekleşme ihtimali yüksek görünmektedir. Mevsim ortalamalarının üzerindeki sıcaklıklar yüksek sezonu Kasım ayına kadar genişletebilir ve doluluk oranlarına da pozitif katkı sağlayabilir.

Uzun vadede, ülkenin gastronomi, sağlık, eğitim, doğa ve kültürel olanaklarını ön plana çıkararak ürünlerin çeşitlendirilmesi, Türkiye'nin küresel otel pazarında konumlandırılmasında önemli bir rol oynayacaktır.



Talep ▲



Yeni Arz ▲



Doluluk Oranı >



ADR >



RevPAR >

▲ artış

> sabit

▼ düşüş

Konut Pazarı Görünümü

VS Partners Araştırma | 2023 Yarıyıl

Konut Pazarı Görünümü

Bir önceki yıl yükselen inşaat maliyetleri, arz yönlü kısıtlar ve yüksek enflasyon ortamında yatırım tercihleri konut pazarındaki yükseliş eğiliminin temel öncüleri olmuştur. Satış fiyatlarında kaydedilen artışların yanı sıra toplam konut satış adetlerinin de önemli bir artış kaydetti. Ancak konut pazarındaki ivme 2023 yılının ilk yarısında yavaşladı.

Konut üretiminde toparlanmanın ilk sinyalleri gözlenmeye başladı. Yılın ilk yarısında inşaat ruhsatı alan toplam konut sayısı Türkiye’de %17, İstanbul’da ise %67 oranında bir artış kaydedildi ancak bu rakamlar hala konut ihtiyacının altında kalmaya devam ediyor. Diğer yandan yapı kullanma izin belgesi alan kont sayısı hem Türkiye genelinde hem de İstanbul’da geçen yıla göre %24 düşüş gösterdi.

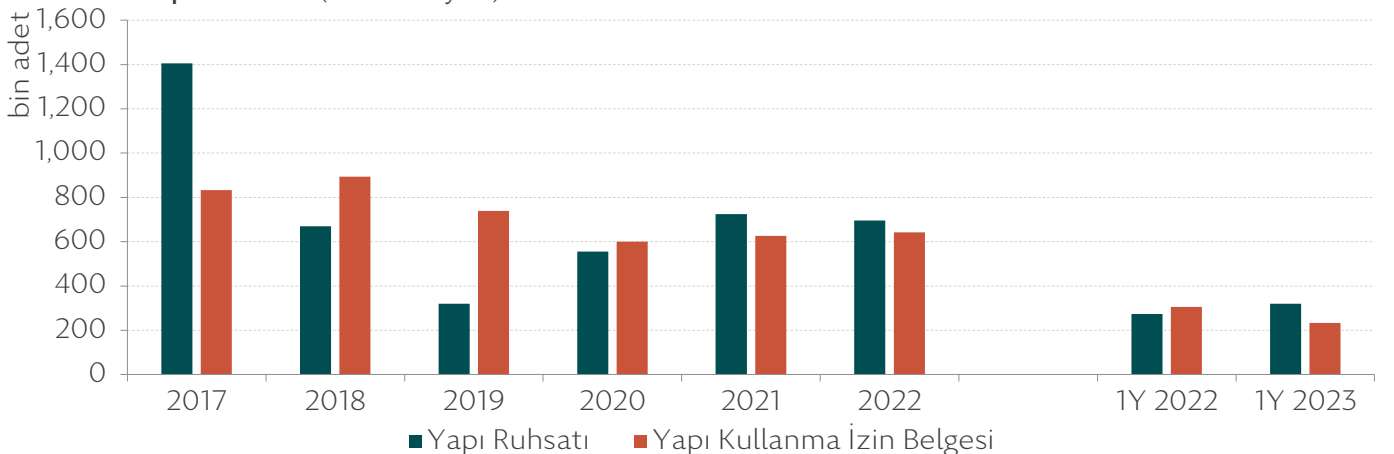
Diğer yandan, inşaat maliyet endeksi depremten etkilenen alanlardaki yeniden yapılanma faaliyetleri ile talepte yaşanan ani artışın etkisiyle yükseliş eğilimine devam ederek, Haziran 2023’te yıllık bazda %49,3 ve aylık bazda %4,4 artış gösterdi. Ek olarak, Türkiye genelinde konut satış fiyatları oldukça yüksek enflasyon oranlarının da etkisiyle yıllık %95,6 artış göstererek, dünya çapında en yüksek artışın kaydedildiği ülke oldu.

Seçim döneminde bekle ve gör stratejisi, takvim etkileri ve yükselen fiyatların alıcı havuzunu daraltması, konut pazarında yavaşlama etkilerine neden olarak toplam konut satışlarının Türkiye’de %22 ve İstanbul’da %28 oranında düşmesine neden oldu. Ancak, 5 ay arka arkaya düşüş kaydedilmesinin ardından toplam konut satış

adedi Temmuz ayında yıllık bazda %17 artış gösterdi. Yüksek finansman maliyetinin yanı sıra, krediye erişimde yaşanan sıkıntılar Türkiye konut pazarındaki en önemli gündem maddeleri olarak öne çıktı. Son iki yılda düşüş eğiliminde olan ipotekli konut satışları, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %29 oranında düşüş göstererek, toplam satışlar içindeki payı geçen yılki %23 seviyesinden %21 seviyesine geriledi.

Yabancılar yapılan satışlarda da yıllık bazda %46 oranında düşüş kaydedilerek yılın ilk yarısında toplam satılan konut adedi 19.275 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı %3,4’e düşerken, Ruslara satılan konut adedi yıllık bazda %10,4 oranında artış göstererek yabancılar yapılan satışlar içinde %32,2 ile en yüksek payı aldı.

Yapı İzinleri (daire sayısı)



Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatı



319.500 daire
yıllık %17 ^

Yapı Kullanma İzin Belgesi



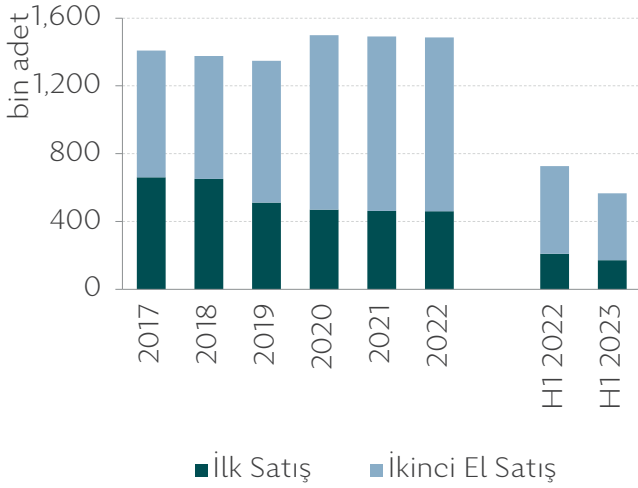
233.018 daire
yıllık %24 ^

İnşaat Maliyet Endeksi

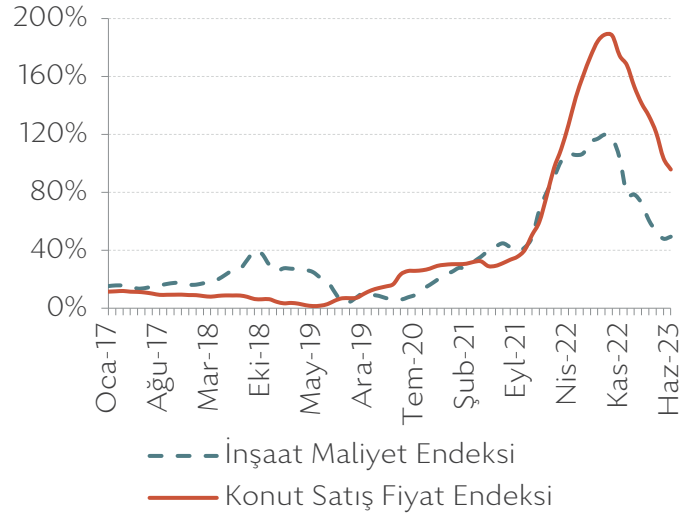


917.5
yıllık %49,3 ^

Toplam Konut Satış Sayısı



Konut Satış Fiyatları ve İnşaat Maliyeti



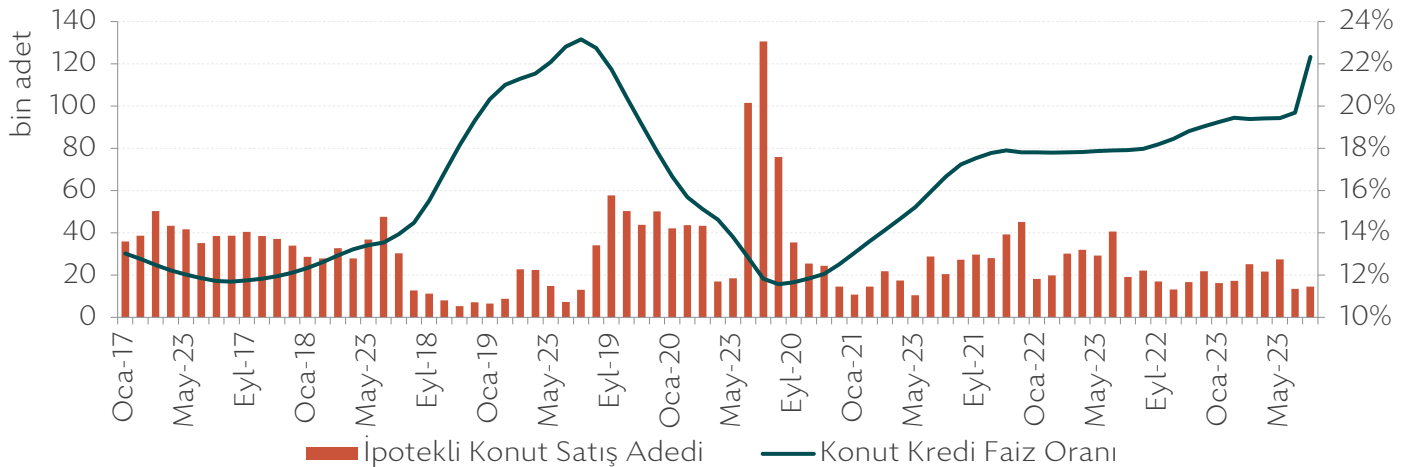
Kaynak: TÜİK

Kaynak: TCMB, TÜİK

Konut Satışlarına Göre İlk Beş Şehir, 1Y 2023

bin adet	96,5	İstanbul	57,6	Ankara	32,2	Antalya	30,8	İzmir	20,5	Bursa
yıllık değişim		▼ %28,1	▼ %13,2	▼ %15,8	▼ %28,3	▼ %22,4				

İpotekli Konut Satışları



Kaynak: TCMB, TÜİK

Konut Satış Fiyatı Endeksi



920,5
%95,9 yıllık ▲

Toplam Konut Satış Adedi



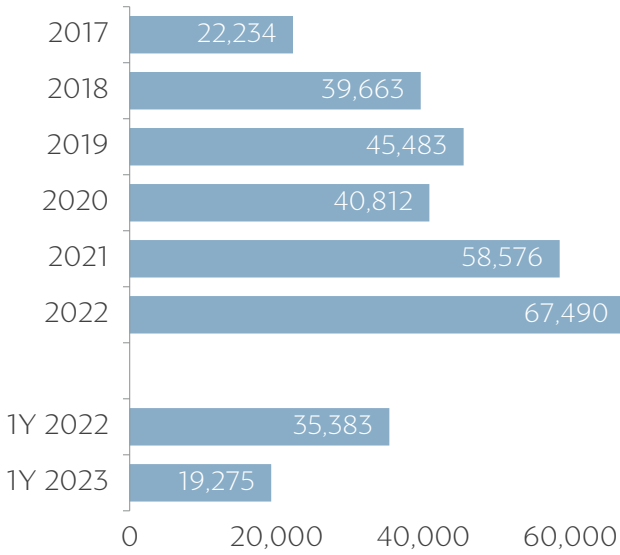
565.779 daire
yıllık %21 ▼

Yabancılar Yapılan Konut Satış Adedi



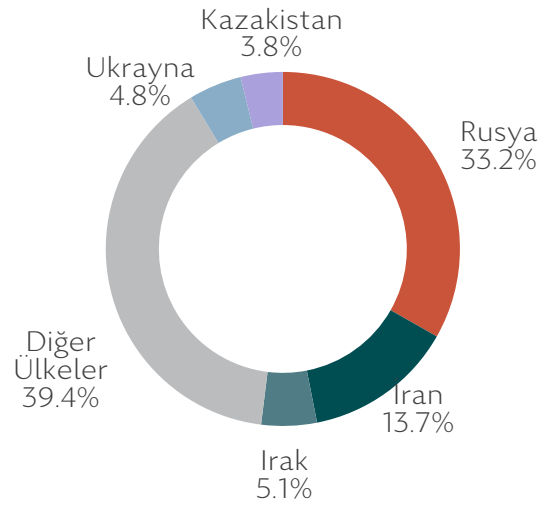
19.275
yıllık %45 ▼

Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları



Kaynak: TÜİK

Milliyetlere Göre Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

2Y 2023 Görünümü

Geçen yıl konut satış fiyatlarındaki ivmelenme yavaşlarsa da, enflasyon ve inşaat maliyetlerindeki artışlar nedeniyle yılın devamında daha az oranlarda artışlar yaşanacağını tahmin ediyoruz.

İpotekli satışlar düşüş özellikle para politikasındaki sıkılaşma ve alınan diğer önemler nedeniyle düşüş göstermeye devam edebilir. Ek olarak, özellikle depremler

sonrasında daha çok artan arz yönlü baskıların konut pazarında orta vadede en önemli zorluk olması bekleniyor. Bu nedenle, yüksek riskli alanlarda depreme dayanıklılık önlemleri ile bina yenilemeleri artış gösterebilir.

Pazarda oldukça ihtiyaç duyulan ve konut ihtiyacına çözüm olabilecek alternatif

finansman kaynakları, erişilebilir konut çözümleri ve kentsel dönüşümde devlet destekleri gibi konuların Türkiye konut pazarında ana gündem maddeleri olması beklenmektedir. Diğer yandan, konut arzını arttırmak amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu regülasyonlarına tabii şirketlerin geliştirme faaliyetlerine yönelik yapısal değişimler gündemde yer alabilir.

Notlar





Value
Solution
PARTNERS

Araştırma ve pazar analizi ile gayrimenkul stratejinizi nasıl destekleyebileceğimizi öğrenmek için lütfen iletişime geçin:

Araştırma Yazarı

Rabia Kurban

Araştırma Müdürü

+90 (212) 350 1705

+90 (535) 311 7353

rabia.kurban@vspartner.com.tr

Mirşad Kent

Direktör

Varlık Yönetimi

Value Solution Partners

Maslak Link Plaza, Ayazağa Mah.

Eski Büyükdere Cad. No: 3/5 34398

Maslak - İstanbul, Türkiye

T: +90 (212) 350 0800

F: +90 (212) 350 0806



Daha fazla
araştırma raporumuz için
lütfen QR kodu okutun

VSP Hakkında

Value Solution Partners, Jones Lang Lasalle (NYSE:JLL) 'nin Türkiye'deki Preferred Partneri'dir, Jones Lang Lasalle 280'den fazla kurumsal ofisi, 80'den fazla ülkedeki operasyonları ve 70.000'den fazla küresel işgücü ile bir Fortune 500 şirkettir.

Value Solution Partners gayrimenkul ve yatırım sektöründe uzman bir profesyonel hizmetleriyle Endüstriyel, Ticari, Konut ve Otel Gayrimenkulleri dahil olmak üzere çeşitli varlık türlerinde faaliyet gösterip ve satın alma, inşaat, yerleşim ve yatırım alanlarına özel hizmetleriyle müşterilerinin verimliliğini en üst seviyeye taşımaktadır.

VSP, yenilikçi teknolojileri veri analiziyle birleştirerek iş ortaklarına çözüm odaklı fırsatlar sunar.

VSP'nin misyonu en iyi hizmeti sunmak, fark yaratmak ve sürdürülebilir projelerle büyük başarılarla imza atmaktır.

Daha fazla bilgi ve yatırım kararlarına rehberlik etmek için özel olarak tasarlanan valuesolutionpartners.com 'u ziyaret edebilirsiniz.

COPYRIGHT © VALUE SOLUTION PARTNERS, 2023

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmış olup, raporun konusu ile ilgili öngörülmesi mümkün olmayan konuların tam bir analizini içermemektedir. İşbu rapor hazırlanırken, güvenilir olduğu varsayılan kaynaklar esas alınmış olup, iş bu kaynaklardan alınan bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliğine ilişkin herhangi bir taahhütte bulunmamaktayız. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki beyanlar, bazı riskler ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.