YEAR
2022

TÜRKİYE GAYRİMENKUL PAZARI GÖRÜNÜMÜ 2022

OCAK 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

İçindekiler

EKONOMİK GÖRÜNÜM 2

OFİS PAZARINA BAKIŞ 6

PERAKENDE PAZARINA BAKIŞ 10

SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARLARINA BAKIŞ 16

KONUT PAZARINA BAKIŞ 20

OTEL PAZARINA BAKIŞ 24

ÖĞRENCİ YURTLARINA BAKIŞ 31

EKONOMİK GÖRÜNÜM

PAZAR GÖSTERGELERİ

GSYH

Üç çeyrekte de kaydedilen ekonomik büyümenin ardından, yıl sonu büyüme oranlarının pozitif olacağı öngörülmektedir.

TFE

Yıl içinde artıp Aralık'ta düşüş göstermesinin ardından bu eğilimin devam etmesi beklenmektedir

FAİZ ORANLARI

Temmuz ayına kadar faizin sabit tutulmasının ardından, 4 kez faiz indirimi uygulanarak Aralık ayında %9'a indirilmiştir.

İŞSİZLİK

İşsizlik oranının Kasım ayında bir önceki yıla göre azalma kaydedilirken, yıl sonunda sabit kalması beklenmektedir.

Türkiye ekonomisi büyüme eğilimini devam ettireceği öngörülmektedir

Türkiye ekonomisi, birinci çeyrekteki %7'lik büyümenin ardından, ikinci çeyrekte de %7,7 oranında bir büyüme kaydetmiştir. 3. çeyrekte ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,9 ile büyüme trendini devam ettirmiştir. Bununla birlikte, Türkiye 2022 ekonomisi için yapılan tahminlerde; Moody's Analytics tahminini yukarı yönlü %4,5'ten %5,3 olarak değiştirirken, 2023'te %2'lik bir büyüme öngörmüştür. IMF ise, Türkiye'nin 2022 büyüme tahminini %4 büyüme oranından %5'e yukarı yönlü revize ederken, 2023 büyüme tahminini %2,9'dan %2,3'e indirmiştir. Fitch Ratings, Türkiye'nin 2022'de %5,3 oranında büyüyeceğini, 2023 yılında ise büyüme oranının %2,9'a ulaşmasını beklediğini belirtmiştir.

Seçim sonrası belirsizliklerin azalmasının ekonomiye olumlu yansıması beklenmektedir

2022 yılında enflasyonun artış eğiliminin devam edeceği endişesiyle FED başta olmak üzere birçok ülke politika faizi artış kararı açıklarken döviz arzı üzerindeki baskı devam etmiştir. TCMB ise politika faiz oranını Temmuz ayına kadar %14'te sabit tutmuş, sonrasında Aralık ayına kadar 4 kez faiz indirimine giderek %9'a kadar düşürmüştür. Dolar kuru ise yılın ilk yarısında sert yükselişlerle eğilimini devam ettirmiş ve Temmuz ayında 17.36 seviyesine ulaşmıştır. Yılın ikinci yarısında ise daha stabil ilerleyerek Aralık ayında 18.69 seviyesinde yılı kapatmıştır. 2023 yılında yapılması planlanan Türkiye Genel Seçimleri'nin ise 2023 yılının ilk yarısında ekonomi üzerinde etkisini belirsizlik ile göstermesi beklenirken, ikinci yarıda seçimlerin tamamlanmasıyla pozitif etki etmesi beklenmektedir.

Ekonomik Büyüme (3.Ç)

%3,9

Kur

16,59	**17,53**
%86,4 Yıllık	**%66** Yıllık
%4 3 ay	**%5** 3 ay

Enflasyon

İşsizlik (Ekim)

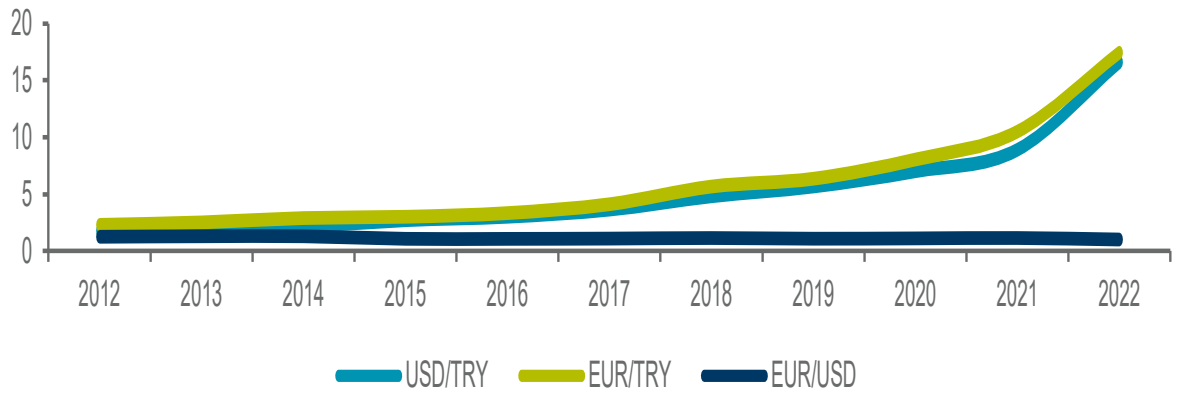
%10,2

Enflasyon düşüşe geçti fakat artan enerji ve emtia fiyatları baskı yaratmaya devam ediyor

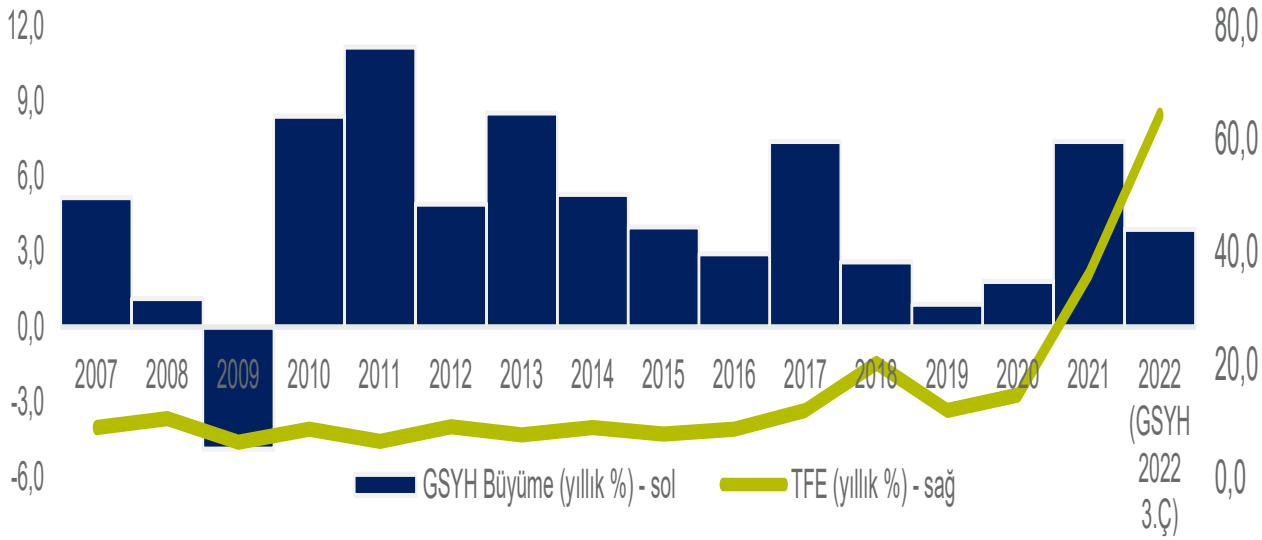
2022 yılı, pandemi döneminde uygulanan gevşek para politikası, devlet destekleri gibi uygulamaların ve yine pandemi döneminde yaşanan arz-talep dengesizliklerinin ekonomik faturasının ödendiği bir yıl olmuştur. Tedarik zincirindeki bozulma, hammadde krizi ve artan likidite sorunları sonucunda yüksek enflasyon ile birçok ülke yüz yüze gelmiştir.

2022 yılı başında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı ile enerji ve emtia fiyatlarında görülen tarihi zirveler de bu problemi daha da derinleştirmiştir. Türkiye'de ise enflasyon mevsim etkilerinin üzerinde bir oranla yükselmiş ve Ekim ayında yıllık %85,51 ile zirveyi görmüştür. Ekim ayından sonra yavaşça azalmaya başlayarak Aralık ayında %64,27'ye kadar gerilemiştir. Yıl içinde enflasyonun olumsuz etkisini azaltmak amacıyla Temmuz ayında asgari ücrete 2. kez zam uygulanmış ve %25 oranında arttırılarak net asgari ücret 5.500 Türk Lirası belirlenmiştir. 2023 yılı için ise %54,5 oranında artış ile net asgari ücret 8.506 Türk Lirası olarak belirlenmiştir. Tahminler doğrultusunda 2023 yılında enflasyonun düşmesi beklenmekte fakat yine çift haneli seviyelerde kalacağı öngörülmektedir.

DÖVİZ KURU PERFORMANSI



EKONOMİK DÖNEM PERFORMANSI



EKONOMİK ÖZET

EKONOMİK GÖSTERGELER	2018	2019	2020	2021	2022	2023T	2024T
GSYH Büyüme (yıllık değişim,%)	2,6	0,9	1,8	11	5,3*	2,3	2,3
Uluslararası Doğrudan Yatırım (yıllık değişim, %)	17,3	-30,5	-16,2	-12,1	4,9**	-	-
Sabit Sermaye Yatırımları (yıllık değişim, %)	-0,3	-12,4	7,2	7,2	0,9	0,4	5,9
Sanayi Üretim (yıllık değişim, %)	1,6	-0,6	1,6	17,8	5,2	1,1	1,9
İşsizlik Oranı (%)	12,7	13,1	13,2	11,2	10,2	9.99	10.03
TFE (yıllık değişim, %)	20,3	11,8	14,6	36,08	64,27	25,5	15,3
€ : ₺ (ortalama)	5,69	6,36	8,04	10,49	17,33	21,57	24,90
$: ₺ (ortalama)	4,84	5,68	7,02	8,90	16,59	19,89	21,64
Politika Faizi (ortalama)	15,5	20,6	10,2	17,6	12,6	9,0	9,0
Faiz Oranları: 10 yıl (%)	15,9	15,8	12,8	17,1	18,4	9,2	9,4

T: Tahmini
Kaynak: Moody's Analytics
*3.çeyrek
**Kasım

EKONOMİK VE POLİTİK GÖSTERGE

Nüfus: 84.7 milyon (2021)
GSYH: ABD$ 642 milyar (2022 1.Ç.-3.Ç.), ABD$ 815 milyar (2021)
İktidar: Adalet ve Kalkınma Partisi
Cumhurbaşkanı: Recep Tayyip Erdoğan

OFİS PAZARINA BAKIŞ

PAZAR GÖSTERGELERİ

BİRİNCİL KİRALAR

Kısa ve orta vadede dolar bazında artışın devam etmesi beklenmektedir.

BİRİNCİL GETİRİ ORANLARI

Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalması beklenmektedir.

ARZ

Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte pazara girecek en büyük arzı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi oluşturmaktadır.

TALEP

Kiralama işlemlerinde geçen yıla kıyasla bu sene yaşanan artış eğilimi sürekliliğini korumaktadır.

Genel Bakış

Arzın kısıtlılığı ile boşluk oranları son sekiz yılın en düşük seviyesine geriledi

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeili firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Ofis birincil kiraları %60 artış ile $ABD bazında beş yılın en yüksek seviyesine ulaştı

2022 yılında artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ve ABD$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artmasıve erişebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanları (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %59 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumun birincil kiralar üzerinde dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam

Kullanıcı Odağı

Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talep arttı

2022 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı

6,46 milyon m²

Boş Alan

%15,7

İşlem Hacmi

517 Bin m²
12 ay

164 Bin m²
2022 4.Ç.

Birincil Kira

MİA
$35
₺650/m² aylık

MİA DIŞI
$17
₺315/m² aylık

Birincil Getiri Oranı

MİA
%7,75

MİA DIŞI
%8,25

Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığına %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleştirilmiştir.Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. Önümüzdeki dönemde seçim sürecine kadar yavaşlama beklenmekte, ardından biriken taleple beraber işlemlerde hızlanma olacağı öngörülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m^2, Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m^2, Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m^2, A+Live), Serviced Office (7.200 m^2, Quasar), Eren Holding (5.050 m^2, Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m^2, Quasar), Bilgili Holding (3.500 m^2, Galataport) ve GSK (1.750 m^2, River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının sonunda boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - ARALIK 2022

BÖLGE	₺ M²/AY	ABD$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD$ FT²/YIL	1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	650	35	411	39.0	59,1	0,0
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	465	25	294	27.9	108,3	2,6
İstanbul (Maslak)	372	20	235	22.3	53,8	-6,5
İstanbul (Anadolu Yakası)	315	17	199	19.0	6,3	-7,4
İzmir	242	13	153	14.5	8,3	-1,5
Ankara	205	11	130	12.3	10,0	-6,0

BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI - ARALIK 2022

BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2022 4.Ç.	2022 3.Ç.	2021 4.Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,75	7,75	7,75	8,00	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	8,25	8,25	8,25	8,25	7,25
İstanbul (Maslak)	8,00	8,00	8,00	8,50	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,75	7,75	7,75	8,50	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	9,75	9,25
Ankara	9,25	9,25	9,25	9,60	9,00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

Genel Görünüm

Yeni ve yüksek teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü veya Ar-Ge merkezinin imkanlarından faydalanarak işlerini geliştirme imkanlarının olduğu,aynı zamanda da belli teşvik programlarından yararlanma avantajlarının olduğu teknoparkların popülerliği günden güne artmaktadır. Özellikle Ar-Ge birimine sahip uluslararası firmaların merceğinde olan ve kısıtlı arza sahip bu alanlara yeni yatırımların hızlandığı görülmektedir. Bu yatırımlardan; İstanbul'da bu sene açılışı gerçekleşen Vadistanbul'da yer alan Bilişim Vadisi aynı yıl içinde %100 doluluk oranına ulaşırken, yine 2022 yılında Maslak 1453'te açılan Yıldız Teknopark kısa sürede yüksek doluluk oranlarına ulaşmıştır.

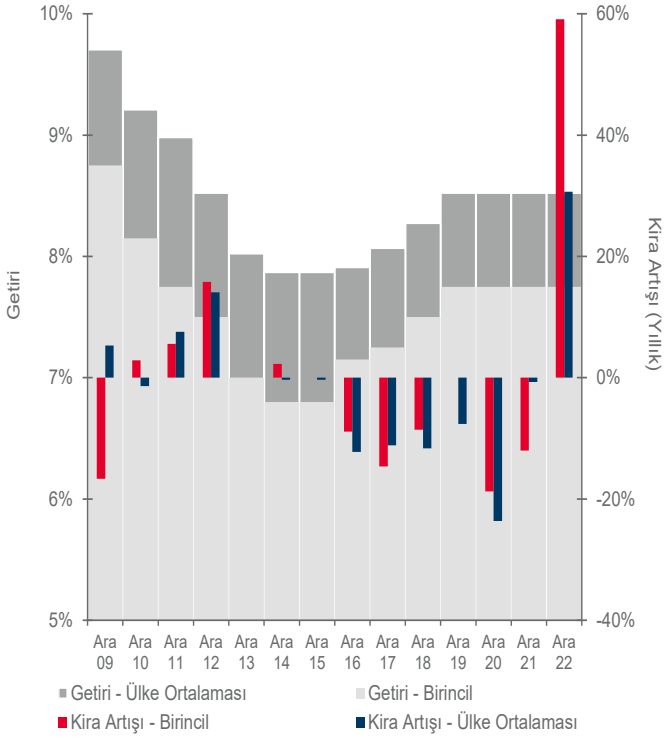
Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan 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 %60'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofis boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonnu yaparak ortak çalışma alanlarını arttırma stratejisi izlemektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m^2 arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI

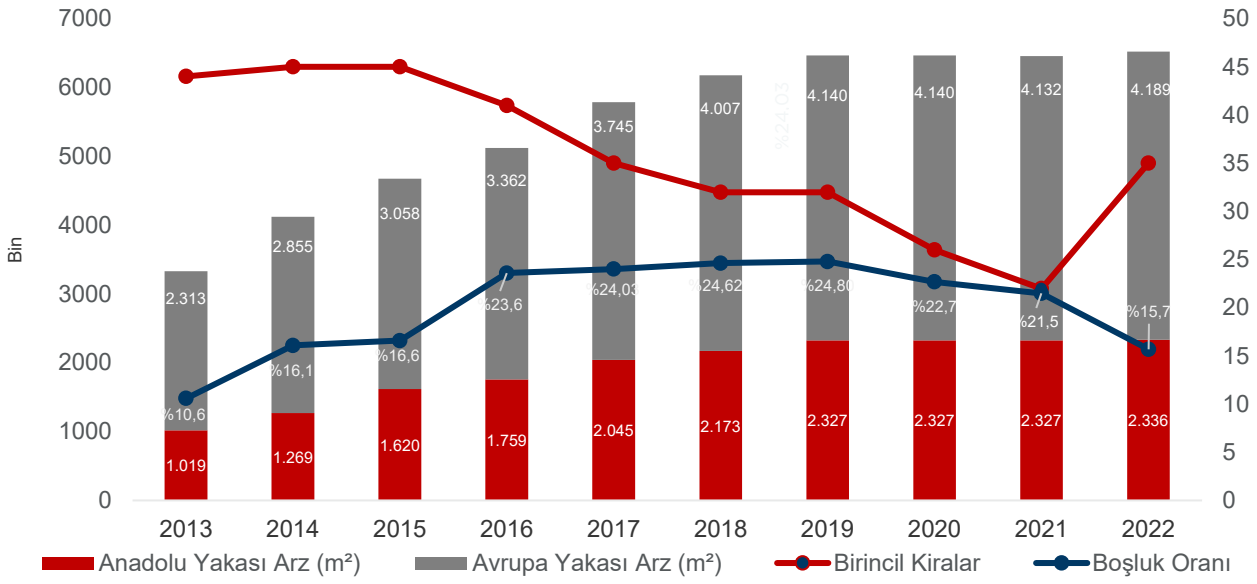


Boşluk oranları 2014 yılı oranlarına geriledi

Ayrıca, pandemi sonrası artan ofis talebiyle birlikte boşluk oranları yüzde 15,7'ye gerileyerek 2014 yılı oranlarına yaklaştı.

Yatırım Odağı

2022 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmemiştir. Yılın ikinci yarısında ise Alarko GYO'ya ait Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin 39.6 Milyon bedel karşılığında Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem yılın son çeyreğinde gerçekleşen GSK'nın mülkiyetinde olan ve İstanbul Levent'te bulunan 5.040 m^2'lik 1.Levent Plaza B Blok'un, Türk yatırımcıya satışı olmuştur. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.



PERAKENDE PAZARINA BAKIŞ

PAZAR GÖSTERGELERİ

BİRİNCİL KİRALAR

Artan talep ve kısıtlı arz neticesinde dolar bazında artan birincil kiraların bu eğilimi devam ettirmesi beklenmektedir.

BİRİNCİL GETİRİ ORANLARI

Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalması beklenmektedir.

ARZ

Kısıtlı olsa da inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla orta-uzun vadede arzın artması beklenmektedir.

TALEP

Perakendeci talebindeki artış devamlılığını sürdürmektedir.

Genel Bakış

2022 yılında perakende pazarındaki talebin artışı dikkat çekmektedir. Pandemi sonrası yabancı ziyaretçi sayılarının neredeyse pandemi dönemi öncesini yakalaması da yükselen talebin bir diğer sebebidir. Enflasyon ve dalgalı kur seyrinden dolayı artan maliyetler sektörü etkilemeye devam etse de; gerek alışveriş merkezleri gerekse birincil caddelerde ciddi doluluk oranlarına ulaşıldığı gözlemlenmiştir. Arzın kısıtlı olduğu perakende pazarındaki bu talep artışına karşı kiralarda hem ABD$ hem bazında ciddi artış yaşanmaktadır. Özellikle, İstanbul ana caddeleri birincil kira seviyesine bakıldığında dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine oranla %76,5 oranında ciddi bir artış kaydedildiği görülmektedir. Aynı şekilde iyi performans gösteren alışveriş merkezlerinde de ciddi kira artışları kaydedilmektedir.

Fiziksel perakendeye olan güçlü talepile birlikte 2022 yılında, ziyaretçi sayıları ve cirolardaki artış ön plana çıktı

AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Kasım 2022'de alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %140,4 ile Kasım ayı enflasyonu olan %84,4'ün üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksinde ise önceki yıla göre tüm kategorilerde belirgin bir artış kaydedilmiştir. Özellikle teknoloji kategorisi %171 oranında artış ile ilk sırada yer almıştır. Sonrasında ayakkabı kategorisi %149 ve giyim kategorisi %138 oranında artış ile teknoloji kategorisini takip etmiştir. Bir önceki aya göre bakıldığında ise teknoloji kategorisi %21,6'lık artış ile yine ilk sırada yerini alırken; hipermarket kategorisi %1,1 ile düşüş kaydeden tek sektör olmuştur. Kasım 2022'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %1,1'lik hafif bir düşüş gerçekleşmiştir. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında %16'lık artış kaydedilmiştir. Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %12,1 ve %125,4 artış kaydetmiştir. Sektörlere göre satış hacminde en fazla artış %33,7 oranı ile bilgisayar, kitap ve iletişim aygıtlarında kaydedilmiştir. Sektörlere göre perakende cirosunda ise %148,6'lık artış ile online alışveriş ilk sırada yer alırken, %148,2'lik artış ile otomotiv yakıtı onu takip etmiştir. Bununla beraber, tüketici güven endeksi Haziran ayında 63.4 ile en düşük seviyeyi gördükten sonra toparlanarak Kasım ayında yılın zirvesi olan 76.6'ya yükselmiştir. Aralık ayında ise %1,3'lük bir düşüş ile 75.6 kaydedilmiştir.

AVM Arzı

13,9 milyon m²

444 AVM

1.000 Kişi Başına AVM Alanı

165 m²

Birincil Kira (Cadde)

$150

₺2.790/m² aylık

İSTANBUL

Birincil Kira (AVM)

$140

₺2.600/m² aylık

İSTANBUL

Birincil Getiri Oranları

AVM **%8,00**

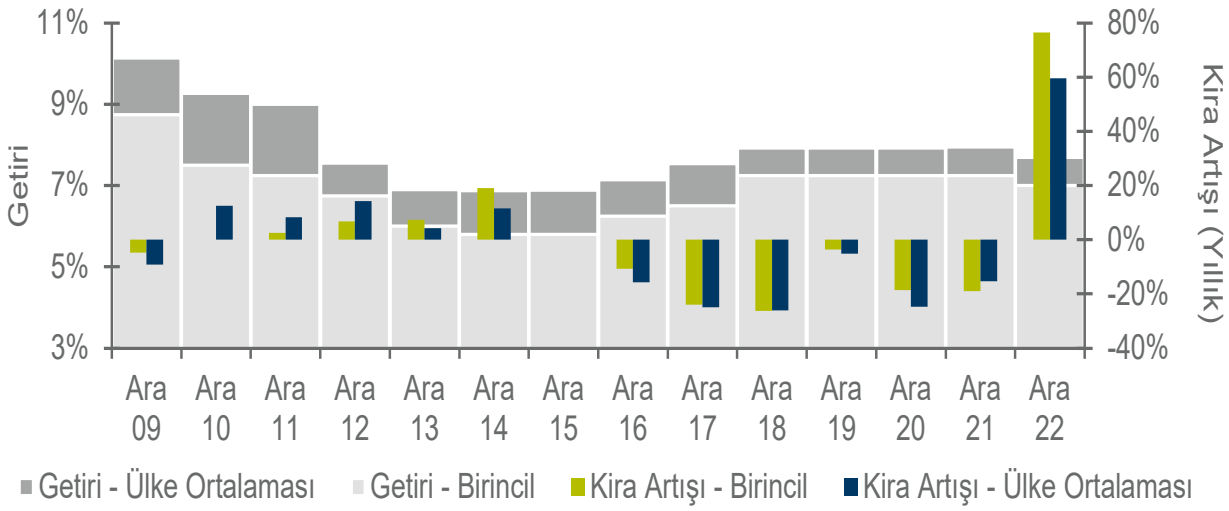
CADDE **%7,00**

Kullanıcı Odağı

2022'nin ilk yarısında yeni mağaza açılışları ivme kazanmış ve ikinci yarısında yatırımcıların boş mağaza bulmakta zorlanmalarına rağmen büyüme stratejilerini devam ettirdikleri gözlemlenmiştir. Ayrıca, 2022 yılında Türkiye pazarına sığamayan birçok Türk markasının yurt dışında büyüme stratejileri geliştirmeye başlaması dikkat çekmektedir.

Mağaza boşluklarının azalması ve talepte yaşanan ivmelenmenin etkileri sürekliliğini korumuştur. Bunun yanı sıra yeme-içme sektörü markaları perakende alanlarında ön plana çıkmış; birçok yerli ve yabancı markanın gerek cadde gerek alışveriş merkezlerinde genişlediği görülmüştür. Yeme-içme alanları sosyalleşme alanı fonksiyonu ile ön plana çıkarak perakende alan konseptlerinin merkezi haline gelmiştir. Bu markalara örnek olarak ünlü İtalyan restoranı Cipriani, İstanbul şubesini Park Hyatt Maçka Palas'ta açtığını duyurmuştur. Diğer yandan 2022 yılının başında Frankie, Galataport'ta açılışını gerçekleştirirken ve ünlü Meksika restoranı Ranchero Fişekhane'de yeni şubesinin açılışını duyurmuştur. New York merkezli zincir mağaza Magnolia Bakery ilk şubesinin açılışını Vadistanbul AVM'de gerçekleşmiştir. Kanyon AVM'de ise yeni nesil pub konseptine sahip JJ Pub ile ortak deneyim alanına sahip olan Zuhal Müzik iş birliği ile yeni mekanın açılışını gerçekleştirmiştir. Önümüzdeki dönemde yeme-içme sektörünün yerli ve yabancı markalar eşliğinde popülerliğini arttırması beklenmektedir. Diğer taraftan 2022 yılında diğer kategorilerden mağaza açılışları gerçekleşmiştir. Ayakkabı kategorisinden İtalyan markası Golden Goose Zorlu Center'da yeni mağazasının açılışını gerçekleştirmiştir. Giyim kategorisinden Les Benjamins ise Bağdat Caddesi'nde flasgship (amiral gemisi) mağazasının açılışını duyurmuştur. Yine giyim kategorisinden Beymen Galataport mağazasının açılışını gerçekleştirmiştir. Yılın son çeyreğinde açılan mağazalardan ise Givin sürdürülebilirlik temalı ikinci mağazasının açılışını Kanyon'da gerçekleştirmiştir. Boyner, daha önce Bağdat Caddesi'nde deneyim mağazası konsepti ile açtığı mağazaya yenilerini ekleyerek Viaport AVM ve Pangaltı'da yeni mağaza açılışlarını gerçekleştirmiştir. Böylece, Boyner ile ülkeye gelen İngiliz kahve zinciri Costa Coffee Türkiye'deki ilk mağazasını Bağdat Caddesi'ndeki Boyner Cadde'de, ikinci mağazasını Pangaltı'da ve üçüncü mağazasını Beşiktaş'ta açmıştır. Yerli kahve markası Espressolab ise Avrupa'nın en büyük kahve deneyim merkezini Espressolab Roastery adıyla Merter'de açtığını duyurmuştur. Yapı market kategorisinden MR.DIY ise bir yıl içinde 28 mağazaya ulaştıklarını ve büyüme stratejilerini devam ettireceklerini açıklamıştır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - ARALIK 2022

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	2.790	150	1.765	167	76,47	-4,62
İzmir	1.300	70	822	78	66,67	-5,92
Ankara	1.395	75	882	84	41,51	-8,19

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - ARALIK 2022

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2022 4. Ç.	2022 3. Ç.	2021 4. Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	7,00	7,25	7,25	7,50	5,80
İzmir	8,00	8,25	8,25	8,50	7,50
Ankara	8,00	8,25	8,25	8,50	7,00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	**2022 4. Ç.**	**2022 3. Ç.**	**2021 4. Ç.**	**10 YIL YÜKSEK**	**ÇEYREK**
Türkiye	8,00	8,00	8,00	8,00	7,00

Yatırım Odağı

Perakende yatırım faaliyetlerinde yılın ilk yarısında büyük çaplı yatırım işlemi olarak; Sakarya'da yer alan ve Klepierre'e ait olan Ada Outlet'in satışı ve Multi'nin portföyündeki Forum Trabzon AVM'nin Artaş Grup'a satışı gerçekleşmiştir. Ayrıca, Nidapark Kayaşehir Projesi'nde yer alan Kayaşehir AVM'deki 76 adet bağımsız bölüm 300 Milyon bedel karşılığı İsra Group İnşaat A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Yılın ikinci yarısında ise Silivri Maxi City AVM'nin Nata Holding'e satışı gerçekleşmiştir. Ek olarak, Metro Properties ve Fiba Commercial Properties'e ait M1 Gaziantep AVM'nin satışı yılın son çeyreğinde kayda geçen işlemlerdendir. Orta vadede yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

Genel Görünüm

- Küresel alanda perakende de yaşanan tedarik zinciri sorunu ve artan üretim maliyetleri sonucunda rekabetçi yapısıyla ön plana çıkan Türk perakende markaları yurtdışı genişleme stratejilerini devam ettirmektedir. 2022 yılında hazır giyim markası DeFacto Gürcistan, Mısır, Katar ve Bosna Hersek'te mağaza açılışlarını yaptığını duyurmuş ve yurt dışı pazarlarda 50'ye yakın yeni mağaza yatırımı gerçekleştireceğini açıklamıştır. Kiğılı ise Azerbeycan'da 5. mağazasını açarken, Hırvatistan ve Irak'ta ilk mağazalarını açtığını duyurmuştur. Altınyıldız Classics ise Romanya'da 17. mağazasını açmıştır. Karaca mağazası Londra'da ilk mağazasını açtığını duyurmuştur. Yeme – içme sektöründen Tavuk Dünyası yurt dışı pazarlardaki büyümesini 'Gagawa' markasıyla devam ettirirken, Avrupa'daki ilk restoranını İspanya Madrid'de açtığını duyurmuştur. Doğtaş, Fransa'daki dördüncü mağazasını Paris'te açarken; Colin's Mısır'da açtığı dört yeni mağaza ile faaliyet gösterdiği ülke sayısını 39'a çıkardığını açıklamıştır. Önümüzdeki dönemde de Türk perakende markalarının yurt dışı yatırımlarını hızlandırması beklenmektedir.

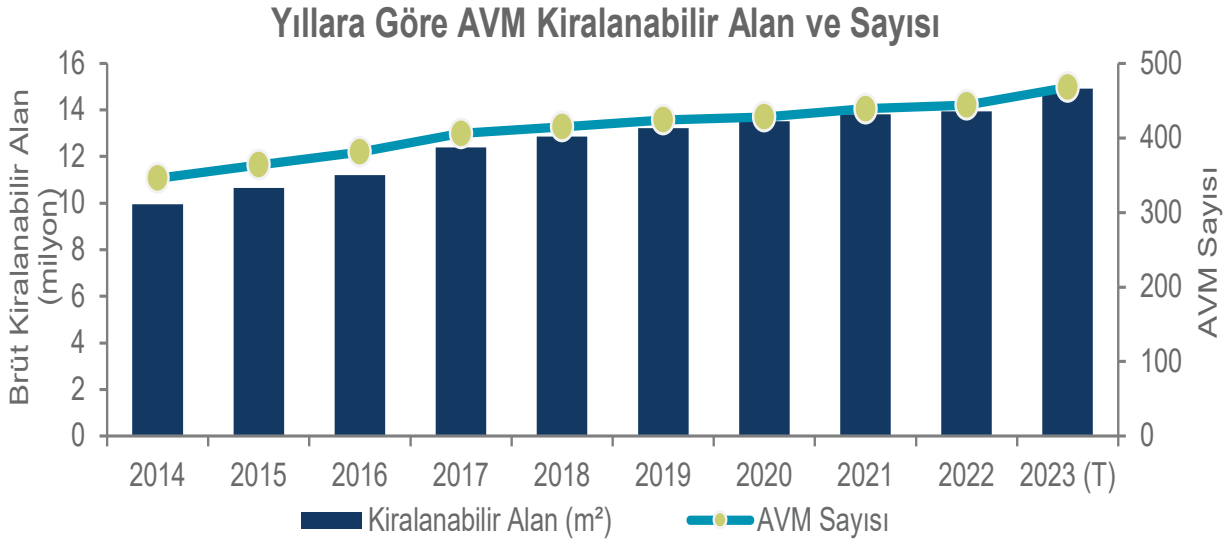
- 2022 yılında Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok yabancı şirket yatırım amacıyla Türkiye'yi merceğine almıştır. Özellikle Rusya'da yer alan ABD menşeli perakende markalarının Türkiye pazarında genişleme planlarını açıklaması dikkat çekmiştir. Ayrıca, Rusya'dan çıkan birçok yabancı firmanın yerini, yaptıkları yatırımlarla Türk firmalar almaya başlamıştır. Yılın ilk yarısında, giyim kategorisinden Marks & Spencer, Rusya'dan çekildiğini açıklarken, Rusya operasyonunu Fiba Holding'e devrettiğini duyurmuştur. Yine giyim kategorisinden Reebok ise Rusya birimininin Türkiye menşeli ayakkabı zinciri FLO tarafından satın alındığını duyurmuştur. Savaşın devam etmesi ile birlikte kısa ve orta vadede yapılan yatırımların artacağı öngörülmektedir.

- AYD'nin verilerine göre 'Efsane Cuma' indirimlerinde AVM'lerde kapı girişlerinin yüzde 5, ciroların ise yüzde 6,5 arttığı kaydedildi. Özellikle yerli markalarda, cirolarda artış olurken adet bazında geçen senelerin altında kalındığı gözlemlenmiştir. Diğer yandan, birçok uluslararası markanın Türkiye mağazasının 'Efsane Cuma'da dünya geneli ciro sıralamalarında ilk 10'a girdiği kaydedilmiştir.

- 2022 yılında Ticaret Bakanlığı tarafından, alışveriş merkezleri arasındaki uygulama birliğinin sağlanması amacıyla ortak kullanım alanlarından elde edilen gelirler ile bu alanlara ilişkin giderlerin kapsamının belirlendiği yönetmelik açıklanmıştır. Yeni yönetmelikle beraber ortak giderlerin hazırlandığı raporlar daha net bir hale gelirken, bunların kiracılarla dönemsel olarak paylaşılması zorunlu hale getirilmiştir. Diğer yandan karara AVM yatırımcıları pazarlama ve yönetim bütçesi açısından itiraz etmiş ve tartışmalara neden olmuştur.

- Perakende pazarında fırsatçı yatırımcıların artan satılık gayrimenkullere göstereceği ilginin ikincil şehirlerde bulunan alışveriş merkezleri dahil olmak üzere, önümüzdeki dönemlerde de hareketliliğini sürdürmesi beklenmektedir.

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARLARINA BAKIŞ

BİRİNCİL KİRALAR

Kiralarda Türk Lirası ( ) ve Dolar ($) cinsinden kısa ve orta vadede artış eğilimi devam etmektedir.

BİRİNCİL GETİRİ ORANLARI

Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalacağı öngörülmektedir.

ARZ

İnşaat maliyetlerinin artışına rağmen lojistik tesis geliştirme faaliyetleri ivme kazanmıştır. Kısa ve orta vadede arzın artması beklenmektedir.

TALEP

Rusya- Ukrayna savaşı ve yakın kıyı kavramının hala ön planda olması ile artan talebin bu eğilimini sürdüreceği öngörülmektedir.

Genel Bakış

Türkiye'nin avantajlı konumu lojistik sektörüne ivme kazandırmaya devam ediyor

Ocak – Kasım 2022 döneminde ihracat ticaret hacmi bir önceki yılın aynı dönemine göre %14 oranında bir artışla ABD$231,3 milyar olarak gerçekleşmiştir. İthalat ticaret hacmi ise aynı dönemde bir önceki yıla göre %36,6 artışla ABD$331,1 milyar olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte, Ocak – Kasım 2022 döneminde dış ticaret açığı %153,4 oranında önemli bir artışla ABD$99,9 milyara ulaşmıştır. 2022 yılında yaşanan enflasyonist baskı imalat sektörünü olumsuz etkilemiştir ve fiyat dalgalanmalarına bağlı olarak taleplerde düşüş gözlemlenmiştir. Kasım ayında ölçülen 45,7 PMI değeri, Aralık ayında yükselerek 48,1 kaydedilmiştir. Böylece Haziran ayından beri düşüşte olan imalat endeksinde; istihdamdaki artış ve enflasyonist baskının bir önceki dönemlere göre ılımlı seyretmesi ile kısmi iyileşme gözlemlenmiştir.

Kullanıcı Odağı

Metrekare kiralama başına fiyatlar yıllık bazda %133 artarak ₺140'ye tırmandı

Mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri yılın son çeyreğinde bir önceki yıla oranla %60 artış kaydetmiş olup yaklaşık 83.100 m² olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında toplam işlem hacmi 453.631 m²'ye ulaşmıştır. Yılın ilk yarısında kiralama işlemlerinin %60'ı gerçekleşirken, %40'ı yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Mevcutta nitelikli depo arzı kısıtlı olup, kullanıcılar tarafından büyük kapalı alana sahip depolara olan talep fazladır. Bu nedenle 2022 yılının son çeyreğinde artan taleple ve kısıtlı arz neticesinde birincil kiralarda bir önceki yıla oranla %15.8'lik önemli bir artış kaydedilmiştir Ayrıca, enflasyon baskısı ve inşaat maliyetlerinin artması da kira oranlarındaki yükselişin bir diğer sebebi olmuştur. Bu net artışın kısa ve orta vadede depo ihtiyacına yönelik talebin sürekliliği ile devam edeceği öngörülmektedir. Yılın son çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri 3.parti lojistik ve bilişim teknolojisi sektörlerinde yer alan firmalardan oluşmaktadır. Kaydedilen büyük kiralama işlemleri arasında; DHL (40.000 m², Kocaeli/Çayırova), UPS (27.000 m², Kocaeli/Çayırova) ve Ingram Micro (7.500 m², Kocaeli/Gebze) yer almaktadır.

Birincil Kira

$7,50

₺140/m² aylık

Birincil Getiri Oranı

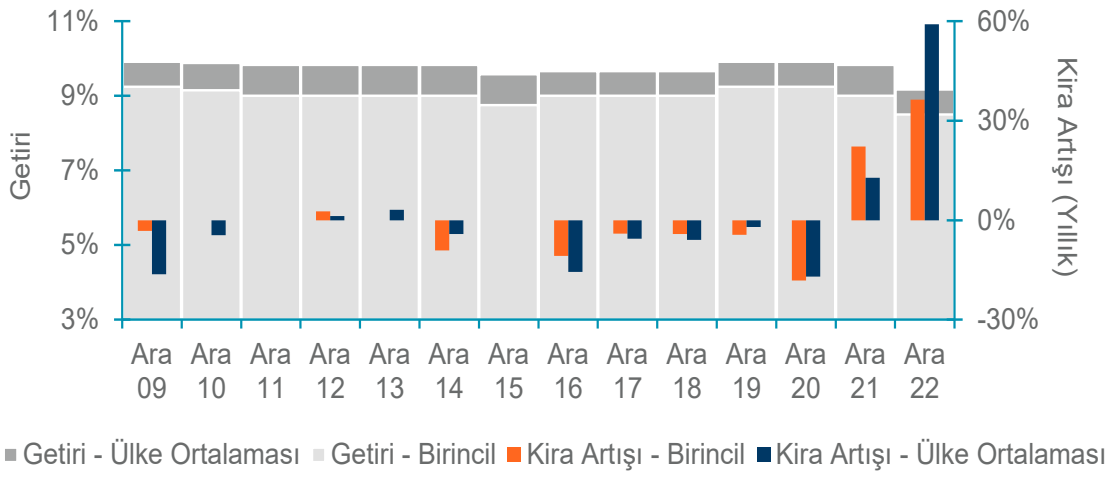
%8,50

İşlem Hacmi

454 Bin m²
12 ay

83 Bin m²
2022 4.Ç.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - ARALIK 2022

LOJİSTİK BÖLGELER	₺ M²/AY	ABD$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul	140	7,50	90	8,36	36,36	4,56
Ankara	93	5,00	60	5,57	81,82	7,39

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - ARALIK 2022

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2022 4.Ç.	2022 3.Ç.	2021 4.Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	8,50	8,50	9,00	9,25	8,50
Ankara	9,50	9,50	10,25	10,25	9,50

Yatırım Odağı

2022 yılında, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri genel olarak hareketli geçerken pandemi sonrası toparlanma beraberinde temel olarak arsa ve fabrika satın alımlarından oluşmaktadır.

Dördüncü çeyrekte en büyük yatırım işlemleri arasında; Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait İstanbul Ümraniye'de yer alan arsa ve fabrika (18.328 m²) alanının İstanbul Silah ve Savunma Sanayi Ticaret A.Ş.'ye 401 milyon bedel karşılığı satışı yer almaktadır. Ayrıca Kayseri'de yer alan Süntaş Sünger ve Yatak San.Tic.A.Ş. 'ye ait fabrika ve arsa (29.809 m²) 85.2 milyon bedel karşılığında Yataş Yatak Ve Yorgan Sanayi Ticaret A.Ş'ye satışı gerçekleşmiştir.

Genel Görünüm

- Pandemi döneminde yaşanan tedarik zinciri sorunları neticesinde yakın kıyı kavramı ortaya çıkmış ve Türkiye jeopolitik konumunun gücüyle avantajlı konuma gelmiştir. Pandemi sonrası dönemde ise navlun fiyatlarındaki sert düşüşe rağmen yakın kıyı kavramı popülaritesini kaybetmemiştir. Çin-Tayvan geriliminin yaşanması ve Çin'in 'Kovid Sıfır Politakası' izleyerek tekrar tam kapanmaya gitmesi üreticileri endişelendirmiş ve yakın kıyı stratejilerini devam ettirmişlerdir. Ayrıca Rusya-Ukrayna savaşından dolayı enerji sıkıntısı yaşayan Avrupa ülkelerinin aksine Türkiye'nin güvenli enerji tedarikine sahip olması uluslararası yatırımcılar için bir fırsat haline gelmiştir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye pazarına yeniden giriş yapan Çinli otomotiv üreticisi Chery, önümüzdeki dönemde Türkiye'de üretim tesisi kurmayı planladığını açıklamıştır. Amazon ise Türkiye'deki ilk lojistik merkezini Tuzla'da hizmete aldığını duyurmuştur.

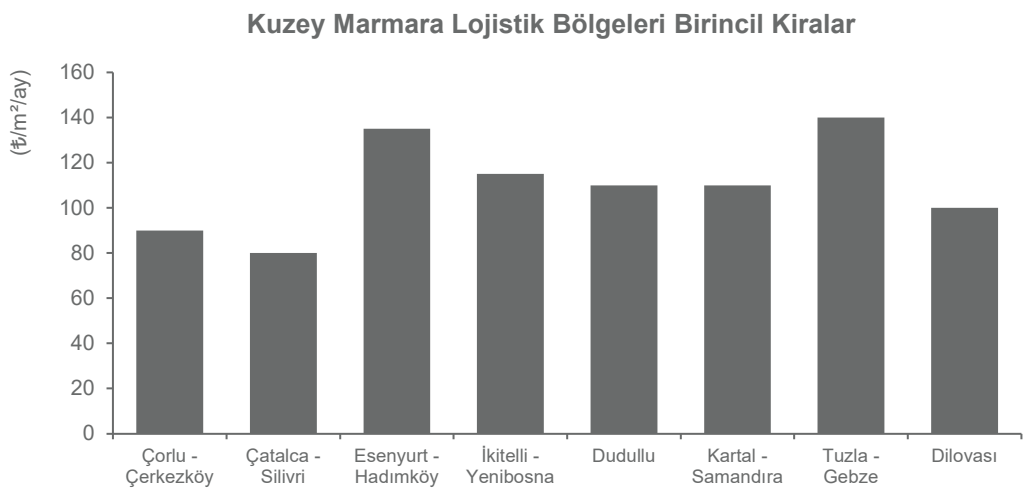
- Rusya–Ukrayna savaşının başlamasının ardından bu bölgede yer alan birçok üretici Türkiye'yi merceğine almıştır. Özellikle bu şirketlerin ihracat hacimleri fazla olduğundan serbest bölgelerde yer alan lojistik ve sanayi alanlarına talepleri diğer bölgelere oranla daha fazladır. Kara lojistiği için konum itibariyle Avrupa'ya erişim avantajı olan bölgelerde sanayi ve lojistik alanlarına olan talep hareketlilik kazanmıştır ve orta vadede bu hareketliliğin artması beklenmektedir.

- Yükselen enflasyon ile beraber üreticilerin depolama ihtiyacının artmasıyla lojistik tesislere olan talep ivme kazanmıştır. Bunun yanı sıra, artan inşaat maliyetleri ile beraber birincil kiraların giderek yükselmesi kullanıcıları önceden sözleşme süreçlerini tamamlamaya itmektedir. 2021 yılından itibaren yükselişte olan birincil kiralar, bu çeyrekte dolar bazında geçen çeyreğe oranla %36.4 oranında artarak 4 kez üst üste artış yakalamıştır. Bu bağlamda arz sıkıntısı ve giderek artan talep karşısında kısa-orta vadede birincil kiraların artışının devam etmesi öngörülmektedir.

- Nitelikli depo arzının kısıtlı olması ve yüksek talebi karşılayabilmek için kiracılar proje geliştiricileri ile birlikte build to suit modeline yönelmektedir. Ayrıca, yüksek talep ve giderek artan kira oranları yatırımcıların yeni alanlarda geliştirme faaliyetleri yürütmesini teşvik etmektedir. Bursa TEKNOSAB ve Kocaeli Dilovası'nda yeni kurulan küçük ve büyük ölçekli OSB'ler dikkat çekmektedir. Önümüzdeki dönemde artan talebe paralel yatırımcıların bu eğilimini sürdürmesi beklenmektedir.

- Sanayi ve lojistik alanlarındaki yatırımların yılın ilerleyen dönemlerinde gelişmeyi sürdürmesi beklenmektedir

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



KONUT PAZARINA BAKIŞ

PAZAR GÖSTERGELERİ

	TOPLAM KONUT SATIŞI	İPOTEKLİ SATIŞ	YABANCILARA SATIŞ
2021	1,49 Milyon	295.000	59.000
2022	1,48 Milyon	280.000	67.000

Genel Bakış

Yabancıya konut satışlarında rekor yıl

2022 yılında Türkiye konut pazarı, yabancılara konut satışında yakaladığı artışla ön plana çıkmıştır. Yabancılara satış bir önceki yıla kıyasla %15,2 oranında artarak 67.490 olarak gerçekleşmiş olup, İstanbul ilk sırada yerini almıştır. İkinci sırada yer alan Antalya ise geçen seneye oranla %77 artış ile tüm iller arasında yabancıya konut satışında en yüksek artışı yakalayan il olmuştur. Uyruklarına göre yabancılara konut satışlarına gelindiğinde ise; Rusya 16.312 konut ile geçen seneye oranla 3 kat artış ile geçen senenin birincisi İran'ı geçerek ilk sırada yerini alırken, İran 8.223 konut ile ikinci sıraya düşmüştür. İran'ı sırasıyla; Irak (6.241), Almanya (2.705), Kazakistan (2.702) ve Ukrayna (2.574) takip etmiştir. Türkiye toplam konut satışları ise geçen yıla oranla %0,4 gibi kısıtlı bir azalmayla 1,48 milyon kaydedilmiştir. İpotekli satışta ise %4,8 oranında bir düşüş gerçekleşerek 280.320 kaydedilmiştir. Birinci el konut satışları bir önceki yıla göre %0,3 oranında, ikinci el konut satışları ise %13,1'lik bir düşüş göstermiştir. Yapı izinlerinde Ocak – Kasım 2022 döneminde, yapı ruhsatlarının daire sayısı yaklaşık 414.998 olarak kaydedilirken, geçen yılın aynı periyoduna göre %14'lük bir azalma görülmüştür. Yapı kullanma izninde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre daire sayısında %6 oranında artış gerçekleşerek 442.430 olarak kaydedilmiştir. Yapı ruhsatında toplam yüzölçümü 89,5 milyon m^2 kaydedilirken ve yapı kullanma izin belgesinde toplam yüzölçümü 87,4 milyon m^2 kaydedilmiştir.

Konut Satışları

1.48 Milyon
12 ay

İpotekli Satış

2022 280 Bin
%-4,8 Yıllık

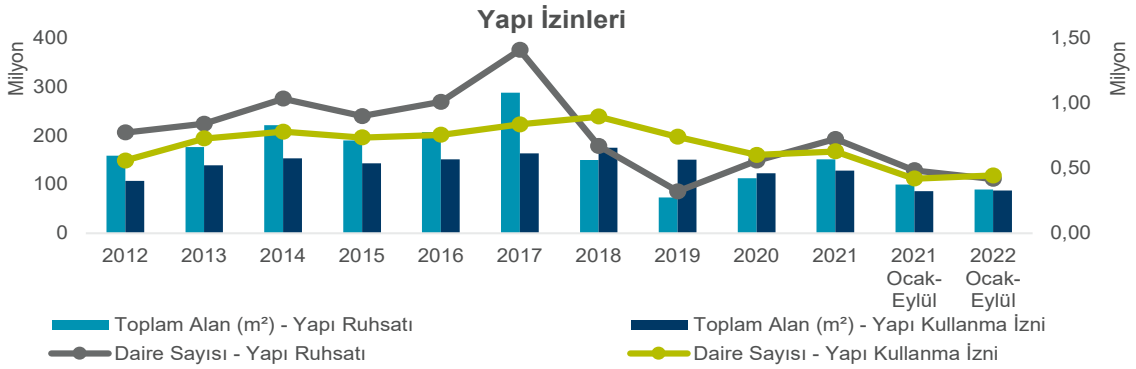
2022 4.Ç. 22 Bin
%-52 Yıllık

Yabancılara Konut Satışları

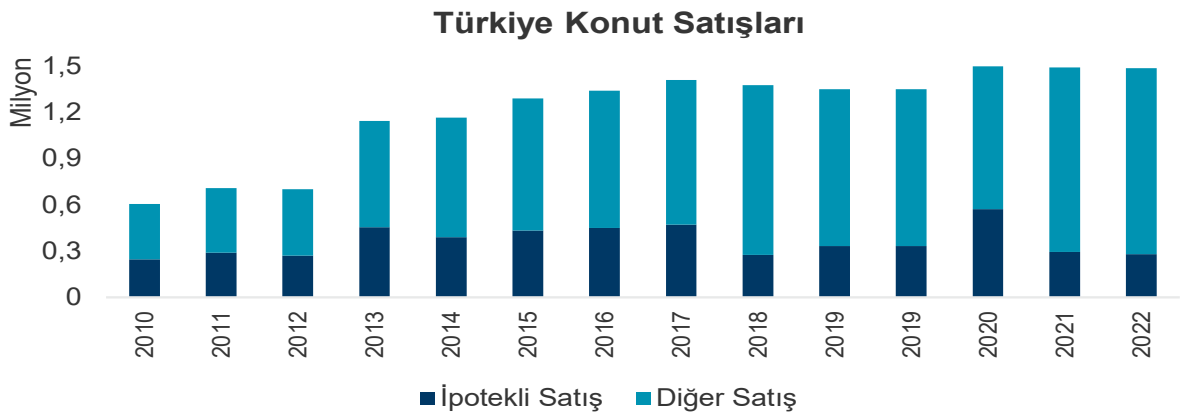
2022 67.490

2021

YAPI İZİNLERİ

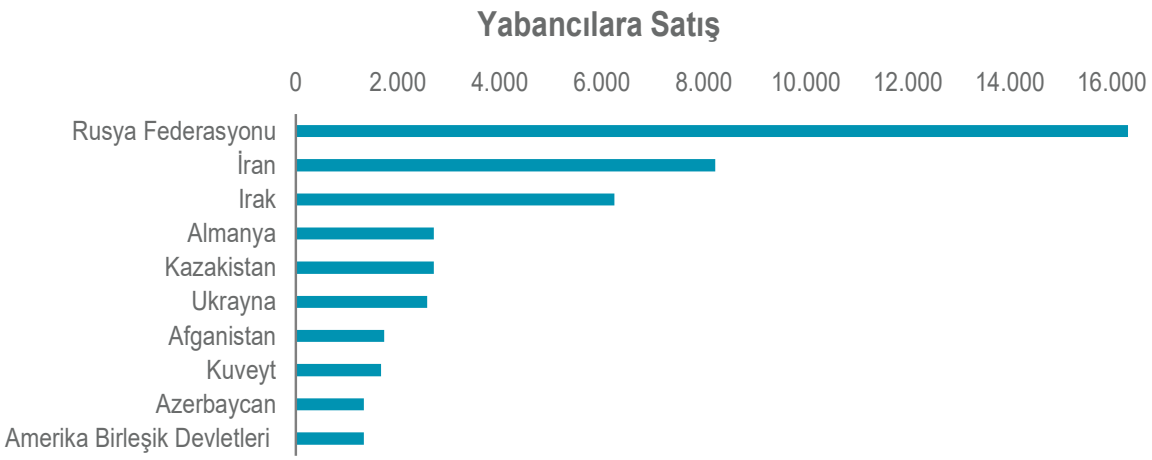


TÜRKİYE KONUT SATIŞLARI



KONUT SATIŞLARI	2022					
	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir	Antalya	Bursa
Toplam Satış	1.485.622	259.654	126.166	83.502	80.459	54.277
Birinci El Satış	460.079	71.052	24.947	23.281	26.169	17.487
İkinci El Satış	1.025.543	188.602	101.219	60.221	54.290	36.790
İpotekli Satış	280.320	48.113	31.960	17.182	8.417	11.102
Yabancılara Satış	67.490	24.953	2.687	1.322	21.860	2.002

YABANCILARA SATIŞ (2022)



OTEL PAZARINA BAKIŞ

	DOLULUK	ODA FİYATI	ODA BAŞINA GELİR	YABANCI ZİYARETÇİ
TÜRKİYE	%66,7 / 12 ay %28 / Yıllık	€118 / 12 ay %43 / Yıllık	€78 / 12 ay %84 / Yıllık	42,16 M / 11 ay %85/ Yıllık
İSTANBUL	%74,7 / 12 ay %37/ Yıllık	€144 / 12 ay %57/ Yıllık	€102 / 12 ay %103 / Yıllık	14,71 M / 11ay %63/ Yıllık

Performans

Otel doluluk oranlarındaki artışlar yüzde 30'lara yaklaştı

Turizm sektörü, pandeminin etkisini yitirmesi ile yeniden yüksek performans göstermeye başladı. Şubat ayında başlayan Ukrayna-Rusya savaşına rağmen turizm sektörü pandemi öncesi dönem yoğunluğuna geri döndü. Türkiye 2022 yılı otel dolulukları bir önceki yılın aynı dönemine göre %28 artarak %66,7 kaydedilirken bu oran, İstanbul'da %74,7 olarak gerçekleşmiştir. Ortalama günlük satılan oda bedeli ise artış göstererek, 2022 yılında Türkiye'de ve İstanbul'da sırasıyla €118 ve €144 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa'da ise 2022 yılında; ortalama doluluk oranı %65 ve ortalama günlük satılan oda bedeli ise €132 olarak gerçekleşirken, Türkiye'de aynı dönemde kaydedilen oda fiyatı Avrupa'nın gerisinde kalmıştır.

Arz

2022 yılında Türkiye genelinde tesis sayısı 4.801'e ulaşırken, 5 yıldızlı otel sayısı turizm belgeli işletme tesislerinin %13,4'ünü oluşturmaktadır. İstanbul'da işletme belgeli tesis sayısı 682'e yükselirken, 5 yıldızlı otel toplam tesis sayısının %18'ini oluşturmaktadır.

Ziyaretçiler

Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı Ocak-Kasım 2022 döneminde bir önceki yıla oranla %85 artarak 42,16 milyon kaydedilmiştir. İstanbul'a ise geçen yıla oranla %63 oranında artışla 14,7 milyon gelen yabancı ziyaretçi sayısı kaydedilmiştir. Bununla birlikte, geçen yılın bir önceki dönemine göre en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında %89'luk artış ile Almanya (5.481.385) birinci, %9'luk artış ile Rusya (4.945.198) ikinci, %872'lik artış ile de İngiltere (3.301.112) üçüncü sırada olup İngiltere'ye sırasıyla Bulgaristan ve İran izlemektedir.

Toplam Turist Sayısı

TÜRKİYE		İSTANBUL	
42.16 milyon 11 ay	%85 Yıllık	14.7 milyon 11 ay	%63 Yıllık

Ortalama Oda Fiyatları

TÜRKİYE		İSTANBUL	
€118 12 ay	%43 Yıllık	€144 12 ay	%57 Yıllık

Ortalama Doluluk Oranı

TÜRKİYE		İSTANBUL	
%66,7 12 ay	%28 Yıllık	%74,7 12 ay	%37 Yıllık

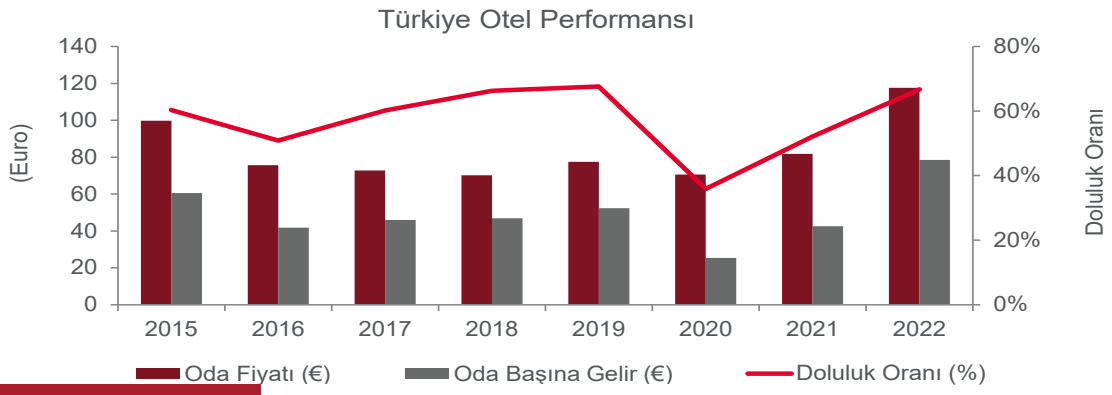
5 Yıldızlı Otel Sayısı

TÜRKİYE		İSTANBUL	
854	%13 Yıllık	129	%1 Yıllık

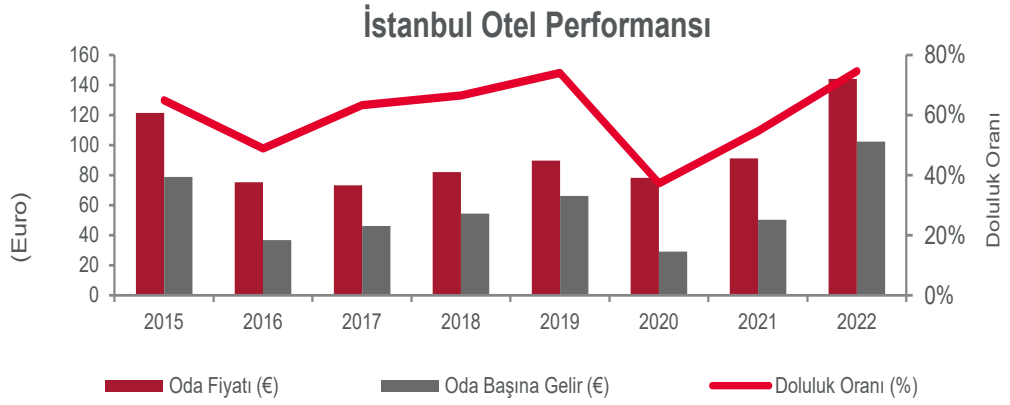
Yolcu Trafiği

2022 yılında yolcu trafiğinde önemli ölçüde artış olmuştur. Türkiye genelinde toplam yolcu sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,1 oranında artarak 182,3 milyon kaydedilmiştir. 2022 yılında İstanbul Havaalanı'ndaki toplam yolcu trafiği 64,5 milyon olarak kaydedilirken, Sabiha Gökçen Havaalanı'ndaki toplam yolcu trafiği 30,7 milyon olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yıla göre sırasıyla %59 ve %47 oranlarında önemli bir artış yakalamıştır.

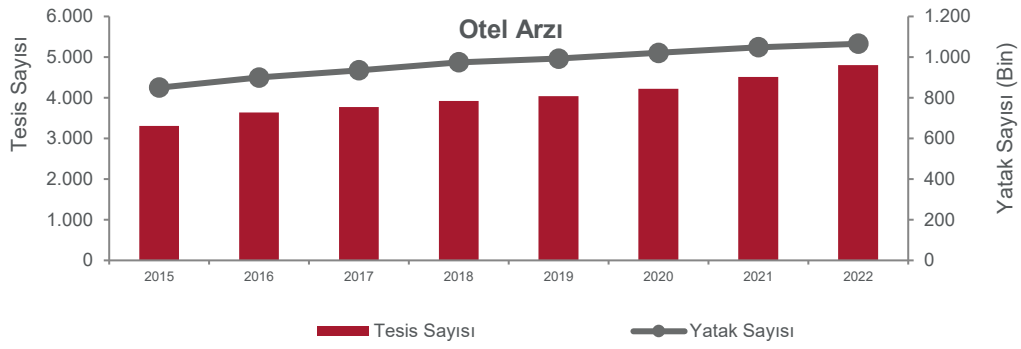
TÜRKİYE OTEL PERFORMANSI



İSTANBUL OTEL PERFORMANSI



OTEL ARZI



ÖĞRENCI YURDU

GENEL BAKIŞ

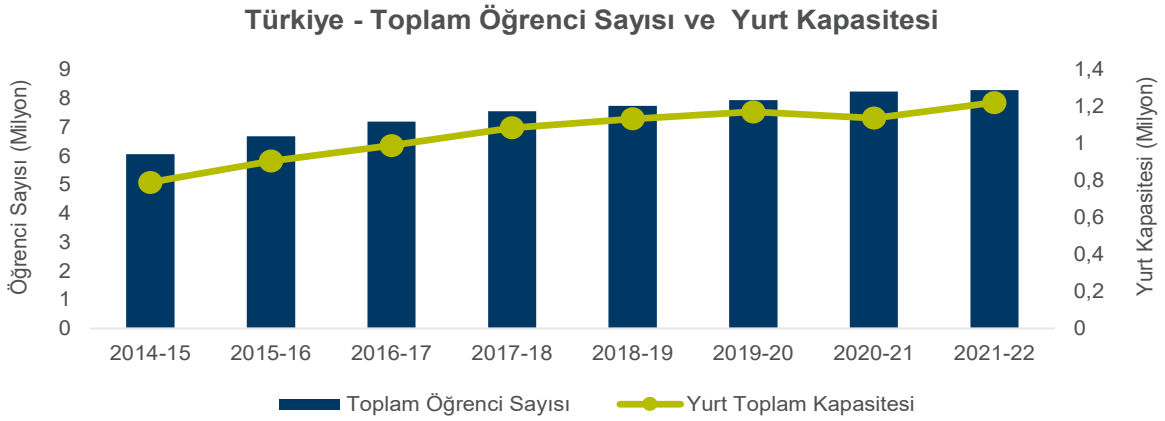
	TOPLAM ÖĞRENCI SAYISI:	TOPLAM YURT SAYISI:	TOPLAM YURT KAPASITESI:
2020-2021	8,24 Milyon	5.179	1.14 M
2021-2022	8,29 Milyon	5.468	1.22 M

GENEL BAKIŞ

Yurt sayıları öğrenci sayısını karşılamıyor

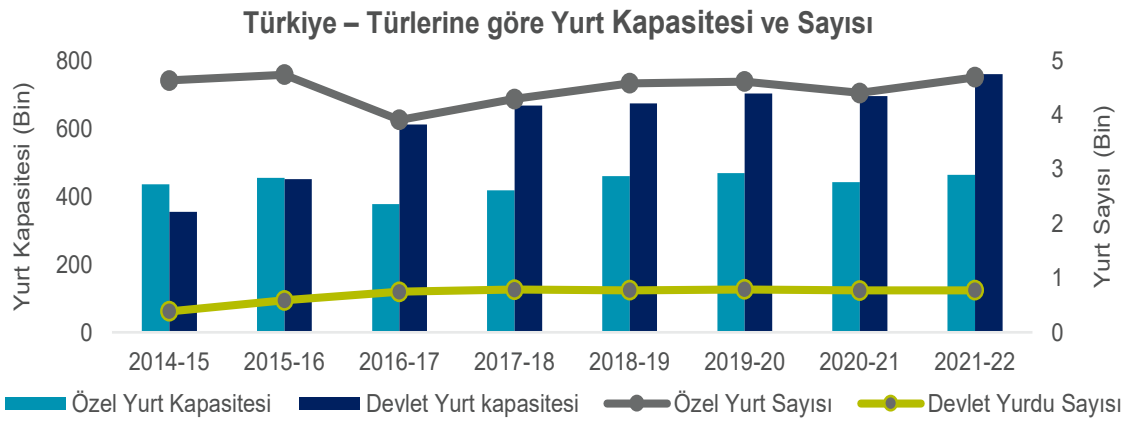
Geçmişten beri süregelen yurt problemi yine 2022 yılının gündemlerinden biri olmuştur. Enflasyonun giderler üzerindeki artan baskısı ve ev kiralarındaki artış neticesinde öğrencilerin yurtlara olan talebi artmış fakat yeterli stok olmadığı gerçeğiyle öğrenciler tekrar yüz yüze kalmıştır. Türkiye geneli 2021-2022 öğretim yılı içerisinde toplam öğrenci sayısı geçen seneye oranla %1 artarak 8.29 milyon kaydedilmiştir. Ayrıca, Türkiye geneli toplam yurt sayısı bir önceki seneye göre %5.6 oranında artarak 5.468 olmuş ve buna bağlı olarak toplam yurt kapasitesi de %7.4 oranında artarak 1.23 milyona çıkmıştır. Toplam yurt arzı içerisinde devlet yurt kapasitesinin oranı %62, özel ve vakıf yurtları kapasitesi oranı ise %38 olarak kaydedilmiştir. İstanbul'da ise 2021-2022 öğretim yılında geçen sene 625 olan toplam yurt sayısı 682'ye yükselmiştir. Toplam yurt kapasitesi ise %10 oranında artarak 130.439 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da 2021-2022 öğretim yılı içerisinde örgün öğretimde yer alan toplam öğrenci sayısı da %3 oranında artarak 824.517 olmuştur. Bu bağlamda 2022 yılında da öğrenci yurt sayıları kapasiteleri toplam öğrenci sayısının altında kalmıştır.

TÜRKİYE - TOPLAM ÖĞRENCİ SAYISI VE YURT KAPASİTESİ

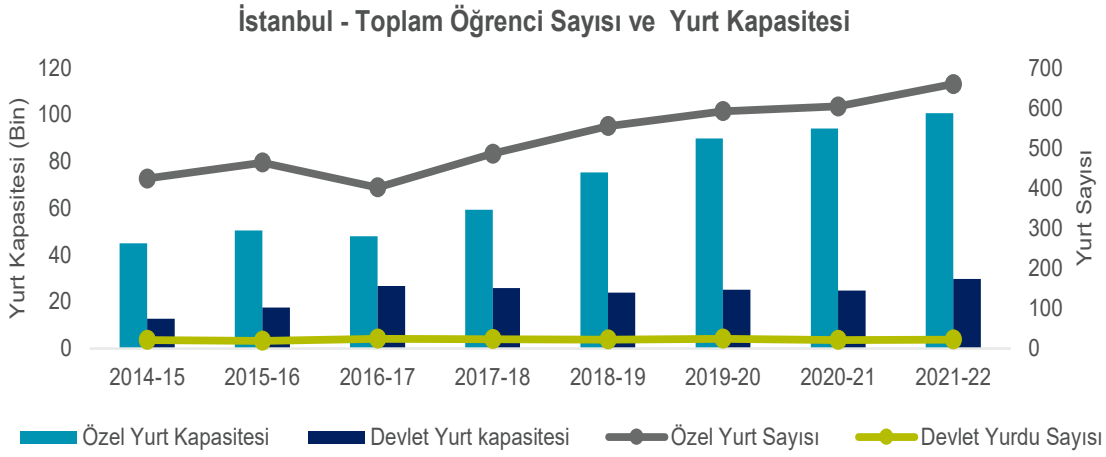


	2022			
	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
Toplam Kapasite (Yurt Sayısı)	1.223.203 (5.468)	130.439 (682)	63.849 (345)	40.230 (209)
Devlet Yurtları	759.838 (776)	29.794 (22)	31.095 (33)	19.668 (19)
Özel Yurtlar	463.365 (4.692)	100.645 (660)	32.754 (312)	20.562 (190)

TÜRKİYE - TÜRLERİNE GÖRE YURT SAYISI VE YURT KAPASİTESİ



İSTANBUL - TÜRLERİNE GÖRE YURT SAYISI VE YURT



TUĞRA GÖNDEN

Yönetim Kurulu Başkanı

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00
tugra.gonden@cushwake.com

GİZEM NAZ İNCİ

Danışman, Araştırma

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00
Gizem.Inci@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilmek amacıyla hazırlanmış olup, özelliklerine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. Işbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2022 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 60 ülkede bulunan 400 ofis ve 50.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunmaktadır. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri, global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi, kiracı temsilciliği ile değerleme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2020 yılında elde ettiği 7,8 milyar dolarlık gelirle dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da @CushwakeTurkiye'i takip edebilirsiniz.

Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini arttırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporları üretiyoruz. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.

Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için web sitelerimizi ziyaret ediniz. **www.cushmanwakefield.com**

River Plaza, Buyukdere Cd., Bahar Sk, No:13, Kat 15, Levent 34394, İstanbul

CUSHMAN &
WAKEFIELD