

BRIDGE

Ağustos, 2021 / Sayı 15

DENGE
DEĞERLEME



Latif AKSOY
Denge Değerleme
Genel Müdür Yrd.

DENGE
DEĞERLEME

İzmir'de Pandemi Sürecinde Gayrimenkul Yatırımcısına En Çok Kazandıran İlçe, Çeşme – Alaçatı...

Denge Değerleme olarak İzmir Pandemi Öncesi ve Sonrası Yazlık Gayrimenkul İlçe Raporu'nu açıkladık. Rapora göre pandemi ile birlikte İzmir'in gözde tatil beldeleri Çeşme, Urla, Seferihisar ve Foça olurken, yaz-kış yaşama konseptine olan talep, gayrimenkul sahiplerinin yüzlerini güldürmeye bu yıl da devam ediyor.

Pandemi ile birlikte yazlık konutlarımızda artık sadece tatillerde değil yaz-kış oturmaya başladık. Eskiden sadece 3-4 aylık sezonda kiraya verilebilen evler yıl boyunca hatırı sayılır oranda kira getirmeye başlayınca; özellikle denizde kıyası olan tatil beldelerindeki yazlık konutların hem kira hem de metrekare satış bedelleri büyük oranda arttı.

Tatil Beldelerinde Yaz-Kış Yaşamayı Çok Sevdik!

Ülkemizin en çok tercih edilen tatil beldelerine sahip İzmir bu yıl da yatırımcıların ve tatilcilerin gözbebeği olmaya devam ettiği. Ününü renkli gece yaşantısına, sörf tutkunları için ideal yapıya sahip koylarına ve zengin kültürüne borçlu olan İzmir, Çeşme bölgede en çok değer kazanan belde oldu. Pandemi sonrası Alaçatı Port Bölgesinde satış fiyatları 60 bin TL/ m² 'ye kadar yükseldi. Yerli ve yabancı çok sayıda ünlünün uğrak tatil mekânı olan Çeşme'de en popüler yerler Alaçatı ve Ilica Mahalleleri olurken, Alaçatı'nın en özel projelerinde biri olan Alaçatı-Port bölgesinde ve Ilica Plajı'ndaki Şantiye Evleri olarak bilinen bölgede satış fiyatları artan taleple birlikte 40.000 TL/ m² ile 60.000 TL/ m² aralığında gelişti. Dalyan, Çiftlikköy ve Reisdere Mahallelerinin de en çok tercih edilen bölgeler arasında yer aldı. Pandemi öncesi Alaçatı ve Ilica bölgelerinde evlerin ortalama birim satış fiyatlarının 8.000 TL/ m² ile 12.000 TL/ m² aralığında olan fiyatlar, 2021 yaz sezonu itibariyle 18.000 TL/ m² ile 23.000 TL/ m² aralığına gelmiştir. Dalyan, Çiftlikköy ve Reisdere Mahallelerinde ise fiyatlar 15.000 TL/ m² ile 20.000 TL/ m² aralığına ulaştığı görülmektedir. Çeşme'de denize sıfır olarak tabir edilen ya da çok yakın konumda olan manzaralı evlerin günlük kiralari 2.000-TL ile 3.000-TL arasında, sezonluk kira fiyatları ise yaklaşık 200.000 TL -300.000 TL aralığında seyrediyor. Denize daha uzak mesafedeki iç bölgelerde ise günlük kiralari 1.000-TL ile 1.500-TL, sezonluk kiralama fiyatları ise 100.000 TL-200.000 TL aralığında seyrediyor. Urla, yaz-kış yaşama konseptine uygunluğu ile son yılların en çok göç alan bölgesi oldu.

SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilen, RICS Royal Institute of Chartered Surveyors'a akredite olan Denge Değerleme tarafından hazırlanan İzmir Pandemi Öncesi ve Sonrası Yazlık Gayrimenkul İlçe Raporu'na göre kentte gayrimenkul sahiplerinin yüzünü güldüren diğer bir belde de Urla. İzmir merkeze 30 dakika uzaklığı ile son yılların en çok göç alan yazlık beldesi olan Urla yaz kış konseptinde yaşama geçiş için en elverişli beldeler arasında yer alıyor.

Urla'da pandemi öncesi ortalama birim satış fiyatları 4.000 TL/ m² ile 8.000 TL/ m² aralığında olan daire fiyatları, 2021 yaz sezonunda 7.000 TL/ m² ile 10.000 TL/ m²'ye kadar yükseldi. Bu bölgede de müstakil villa tarzı evlere olan ilgi büyük. Bu da haliyle metrekare fiyatlarına yansımış durumda. Urla'nın halk arasında İstanbul mahallesi olarak adlandırılan Güvendik Mahallesi ise site şeklinde müstakil villa tarzı evlerin satış fiyatları artan taleple birlikte 30.000 TL/ m² ile 40.000 TL/ m² aralığına kadar çıktı.

İskele, İçmeler, Zeytinlanı, Kekliktepe ve Kuşçular Mahallelerinde, fiyatlar 15.000 TL/ m² ile 20.000 TL/ m² aralığına geliyor. Bu bölgeler ayrıca tarla ve arsa yatırımcılarının da ilgi odağı konumunda. Urla'da yazlık evlerin günlük kiralari ise 500-TL/ m² ile 1.000-TL/ m² arasında, sezonluk kira fiyatları ise yaklaşık 75.000 TL -150.000 TL aralığında seyrediyor. Seferihisar'da sezonluk kira fiyatları 50.000-100.000 TL/ m² aralığında seyrediyor.

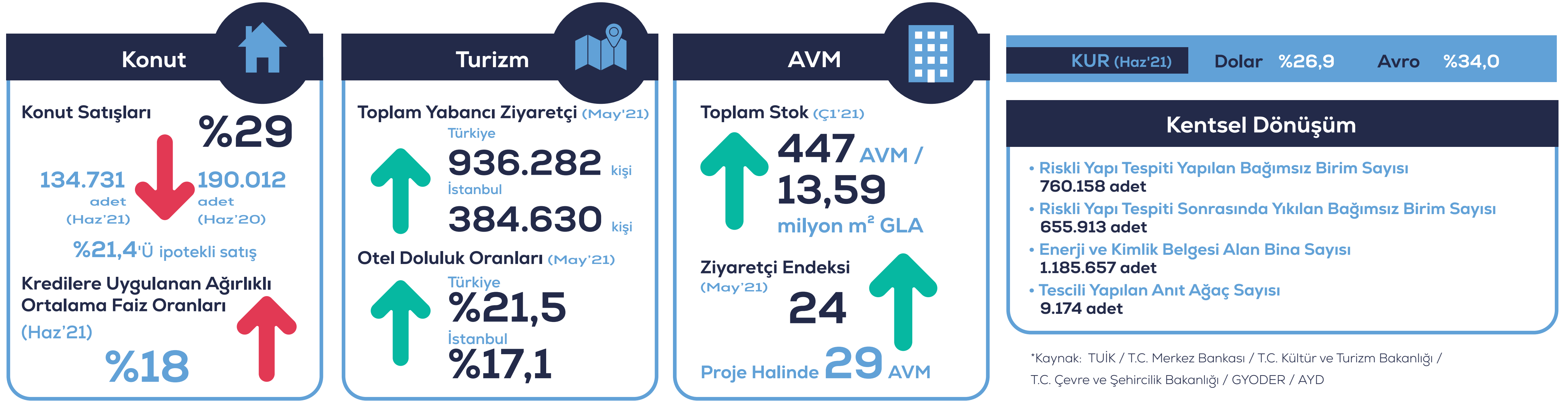
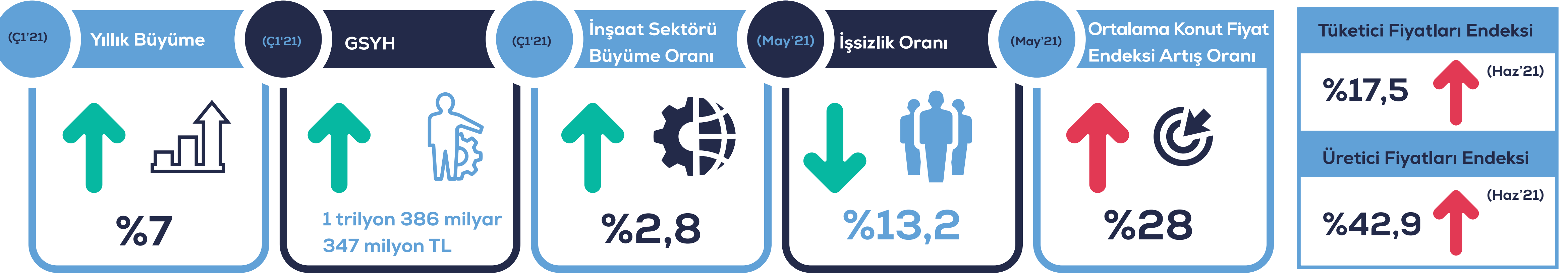
Ülkemizin ilk yavaş şehri (Cittaslow) Seferihisar da yine İzmir'e yakınlığı ile taticilerin ve yatırımcıların alım ve kiralama yaptığı tatil bölgeleri arasında ön sıralarda yer alıyor. İzmir merkeze 40-45 dakika mesafedeki Seferihisar'da pandemi öncesi ilçe merkezinde bulunan dairelerin ortalama birim satış fiyatları 3.000 TL/ m² ile 5.000 TL/ m² arasında alıcı bulurken, 2021 yaz sezonu itibariyle 5.000 TL/ m² ile 8.000 TL/ m² aralığına yükseldi. İlçenin en popüler mahallesi olan Sığacık'ta ise daire fiyatları 2021 yaz sezonu itibariyle 8.000 TL/ m² ile 12.000 TL/ m², müstakil villa tarzı evlerde ise yine artan taleple birlikte 13.000 TL/ m² ile 18.000 TL/ m² aralığını gördü. Tarla ve arsa yatırımcılarını açısından da ciddi bir potansiyele sahip durumdaki Seferihisar'da yazlık evlerin günlük kiralari ise 300-TL/ m² ile 1.000-TL/ m², sezonluk kira fiyatları da yaklaşık 50.000 TL -100.000 TL aralığında geliyor.

Tarihi dokusu ile Foça'da müstakil villa tarzı evlere olan talep arttı!

İzmir'in en eski yerleşim beldelerinden biri olan Foça ise tarihi dokusu ve merkeze bir saatlik mesafede olması ile dikkatleri üzerine çekiyor. Eski ve Yeni Foça olarak ikiye ayrılmış bir yapıya sahip olan beldede pandemi öncesi ilçe merkezindeki daire ortalama birim satış fiyatları 4.000 TL/ m² ile 8.000 TL/ m² aralığında değişirken, 2021 yaz sezonu itibariyle 7.000 TL/ m² ile 12.000 TL/ m²'den alıcı bulmaya başladı. Eski ve Yeni Foça'da müstakil villa tarzı evlere olan yüksek taleple birlikte ortalama birim fiyatlar 12.000 TL/ m² ile 20.000 TL/ m² aralığına kadar çıktı. Foça'da yazlık evlerin günlük kiralari 250-TL/ m² ile 750-TL/ m² arasında, sezonluk kira fiyatları ise yaklaşık 40.000 TL -80.000 TL bant aralığında değişiyor.

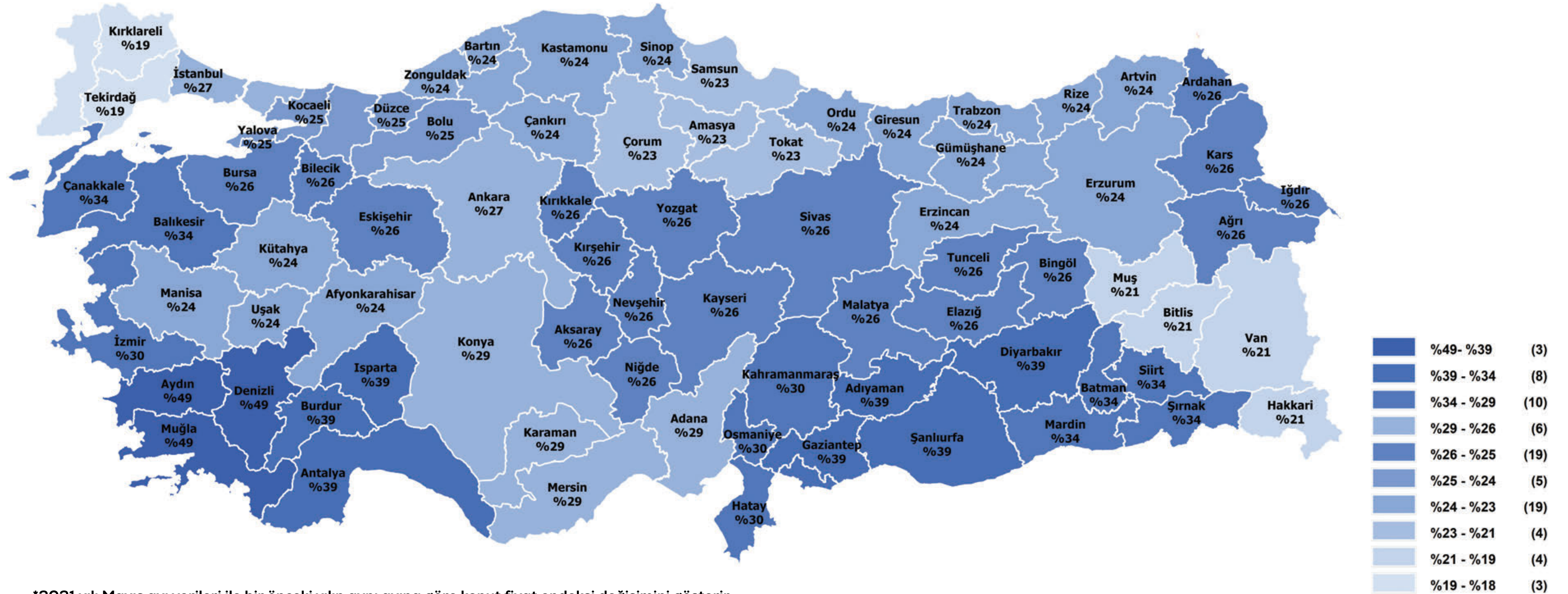


Ekonomik Veriler



İllere Göre Değer Değişim Oranı

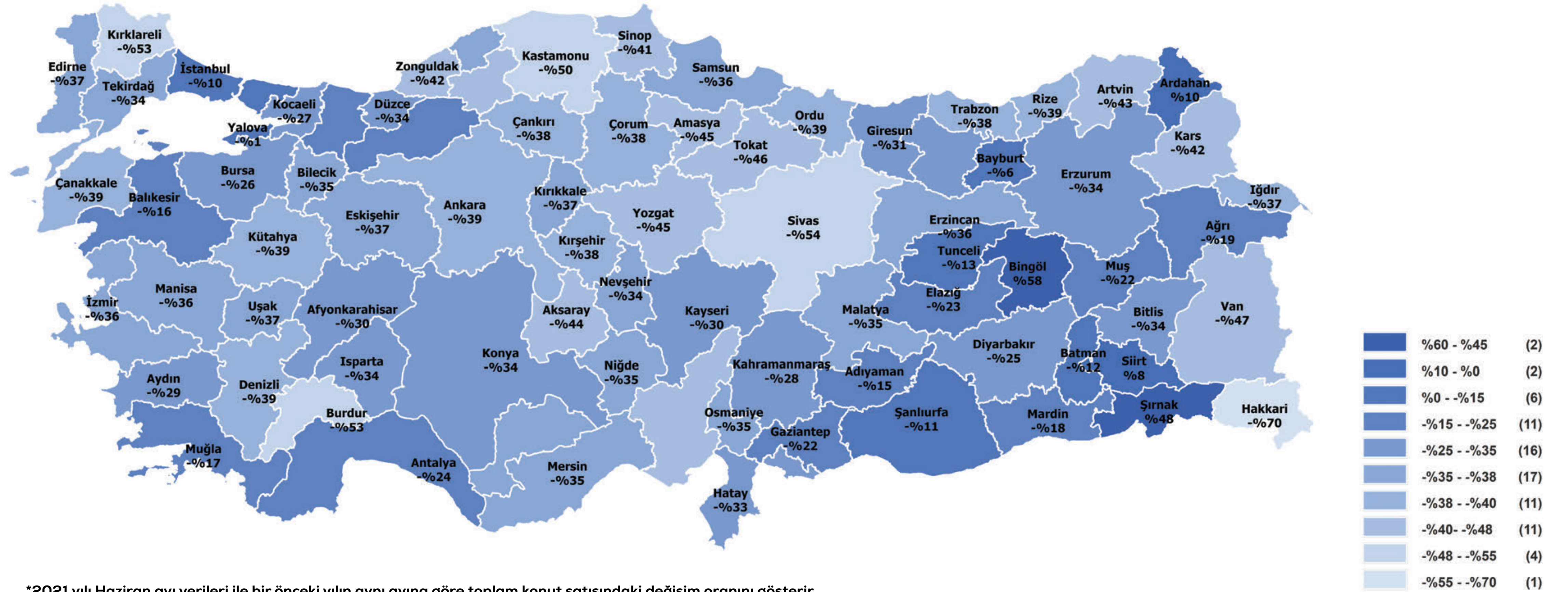
2020 yıl ile güncel mayıs ayı verileri dikkate alındığında Türkiye ortalamasının **%28** oranında bir önceki ayda olduğu gibi artış olduğu görülmektedir. Gayrimenkul satış oranlarındaki azalmaya rağmen enflasyon oranının üzerinde değerlerin artıyor olması; yeni konut yapımının azaldığı, ertelenen inşaat maliyetlerinin değerlere yansıdığını göstermektedir.



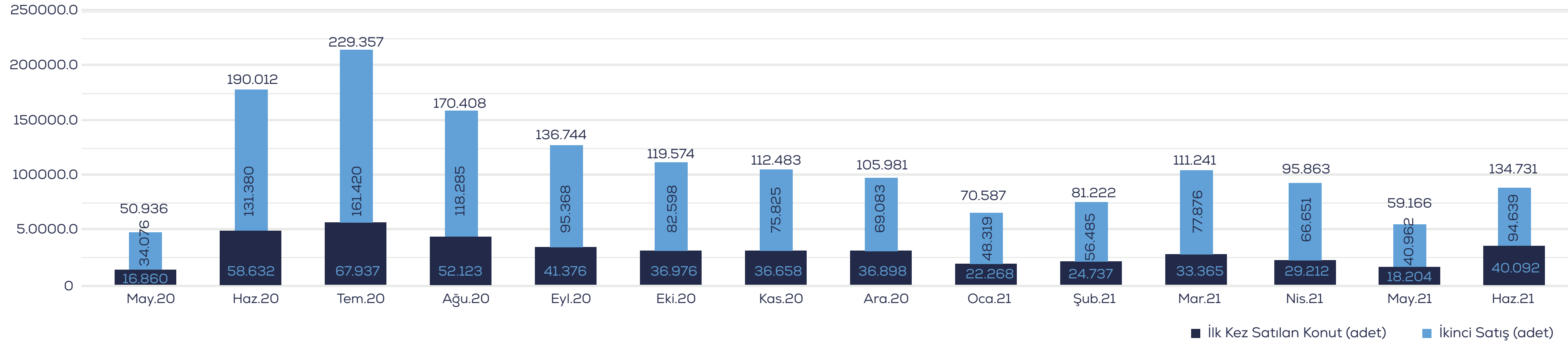
*2021 yılı Mayıs ayı verileri ile bir önceki yılın aynı ayına göre konut fiyat endeksi değişimini gösterir.

İllere Göre Konut Satışındaki Değişim Oranı

2020 yılı haziran ayı ile güncel haziran ayı verileri dikkate alındığında kapanma ve kısıtlamalara rağmen Türkiye ortalamasının **%29** oranında azalmış olduğu görülmektedir. Konut arzının piyasa ihtiyaçlarının altında olması, sokağa çıkma yasağı etkisinin konut satış sayılarına olumsuz yansımaları olduğunu göstermektedir.

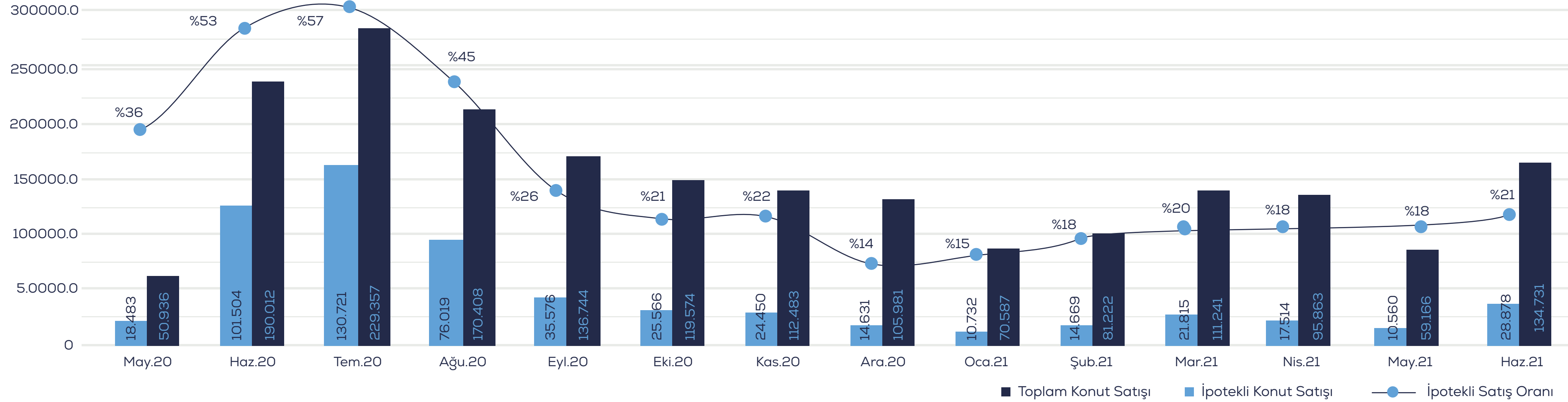


Türkiye Geneli Konut Satış Rakamları



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2021 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%32** azalış gösterdi.

İkinci el konut satışları ise 2021 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%28** azalış gösterdi.



Türkiye genelinde; 2021 Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre **%72** azalış gösterdi.

İpotekli konut satışının tüm satışlar içerisindeki payı ise **%21,4** olarak gerçekleşti.

Kaynak: TUIK

Türkiye Geneli Yabancıya Satış Rakamları



Türkiye genelinde;
2021 Haziran ayında
yabancılar tarafından yapılan
konut satışları bir önceki
yılın aynı ayına göre
%185 arttı.

2021 Haziran ayında,
yabancıya yapılan konut
satışlarının tüm satışlar
içerisindeki payı ise
%3,5 olarak
gerçekleşti.

Yabancıya Satışta İlk 5 İl

İstanbul

Antalya

Ankara

Mersin

Sakarya

Türkiye'den Konut Alan İlk 5 Ülke Vatandaşı

İran

İrak

Rusya Federasyonu

Afganistan

Almanya

*Kaynak: TÜİK



Firuz BAĞLIKAYA
TÜRSAB Başkanı



Pandemi Sonrası Dönemde, Turizm Sektörü Nasıl Etkilenecek?

2019 yılı sonunda ortaya çıkan Covid-19 pandemisi, sağlık başta olmak üzere dünya ekonomisini ve diğer pek çok alanı son derece olumsuz etkiledi. Dünya ekonomisi, pandemi nedeniyle yüzyılın en büyük kriziyle karşı karşıya kaldı. Pandemi ile mücadelede kısıtlamaları beraberinde getirirken, seyahat yasakları uygulanmaya başladı, sınır kapıları kapandı. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü uluslararası turizm hareketlerinde yaşanan düşüşün, 2020 yılında küresel GSYH'de 2,4 trilyon dolar kayba neden olduğunu açıkladı. Aşılama sürecinin hız kazanmasıyla birlikte turizmde kısmi bir hareketlenme başlamış olsa da küresel ekonomide turizmdeki gerilemeden kaynaklı gelir kaybının sürmesi bekleniyor. Bu çerçevede UNWTO, 2021 yılı sonunda küresel GSYH'de 1,8 trilyon dolarlık bir kaybın daha yaşanmasını öngörüyor. Bu verilerin de ortaya koyduğu üzere pandeminin en çok etkilediği sektörlerin başında turizm geliyor.

Pandemi; yaşanan maddi kayıpların ötesinde turizmde çok köklü ve yapısal değişimleri de beraberinde getirmiş durumda. Pandemi süreci, gündelik yaşama dair ezberlerimizi bozarken hayatımızın her alanında çok derin izler bırakıyor. İş yapış modellerinden tüketici beklentilerine kadar birçok alanda köklü değişimler yaşanırken "yeni normal" kavramı hayatımızın bir parçası oldu.

Değişen tüketici tercihleri farklı turizm türlerini öne çıkarmaya başladı. İnsanların kalabalık yerlerden uzak durma eğilimi eko turizm, doğa turları, kamp-karavan ve villa turizmi gibi alanlara olan ilgiyi artırdı. Kendi araçlarıyla daha yakın yerleri, doğayla baş başa kalacakları bölgeleri, konaklama açısından da küçük ve butik otelleri tercih edenlerin oranı yükseldi. Bu dönemde büyük otellerden ziyade butik oteller, ev turizmi, villa kiralama, küçük gruplarla yat turları ve karavan gibi konaklama üniteleri de yoğun ilgi görmeye başladı. Organize turlar ve transferlerde ise daha küçük araçlarla ve daha dar gruplarla gerçekleştirilen turlar öne çıktı.

Pandemi ile yaşanan bu değişikliklerin tüketiciler üzerinde kalıcı etkileri olacağı öngörülüyor. Tüketici tercihlerinde birinci sırada gelen temizlik ve hijyen pandemi sonrası da önemini koruyacaktır. Öte yandan insanların yurtiçinde tatile ilgisi de artarak devam edecektir. Bu süreçte tüketicilerin destinasyon ve kurum bazlı şeffaflık ve hızlı geri bildirim talepleri de ciddi biçimde arttı. Bu beklenti önümüzdeki dönemde daha da öne çıkacaktır. Pandemi döneminde tüketicilerin çevre ve sürdürülebilirlik konusunda duyarlılığının artıyor. Bu çerçevede önümüzdeki süreçte; sosyal sorumluluk projeleri, yeşil teknoloji ve karbon ayak izini azaltmaya yönelik çevre projeleri tüketiciler tarafından daha çok dikkate alınacaktır.

Pandemi dönemiyle birlikte uzun anlatım ve tanıtımlardan hoşlanmayan, bunun yerine hrap bilgiler isteyen sabırsız bir tüketici kitlesi oluşmuş durumda. Dolayısıyla, bu yeni beklentileri karşılayacak nitelikte hedef odaklı net ve anlaşılabilir mesajlar içeren tanıtımlar giderek daha da önem kazanıyor.

Pandemiyle beraber önem kazanan bir diğer alan ise dijitalleşme oldu. Dijitalleşmede 10 yıllık gelişmeyi bir yıl gibi kısa bir sürede yaşadık. Bu süreçte birçok kurum ve kuruluşun evden çalışma kararı alması ile uzaktan çalışmayı kolaylaştıran online platformlara ilgi arttı. Toplantılar, seminerler online düzenlendi. Konserler online yapılırken müzeler online gezildi. Bu alana yönelik yatırımlar artarak devam ediyor. Dolayısıyla dijitalleşme ile ilgili uygulamaların önümüzdeki dönemde sektörümüzde daha belirgin bir şekilde ön plana çıkacağını öngörüyoruz.

Operasyonel süreçlerde mobil entegrasyon, mesajlaşma platformları ve chatbotlar, yapay zekâ, nesnelerin interneti ve sanal gerçeklik gibi teknolojilerin kullanımının artacağı düşünülüyor. Yapılan araştırmalar chatbot hizmetlerinin müşteri memnuniyetini % 85'e varan oranda artırdığını gösteriyor. Yine "live stream" videoların satın almada % 80'e varan oranlarda etkili olduğu da araştırmalarda ortaya çıkmış durumda. Çevrimiçi hale gelen cihazların sayısının giderek artması ve nesnelerin interneti gibi kavramların daha da ön plana çıkması ile birlikte turizm şirketleri, gerçek zamanlı müşteri deneyimlerini gözleme ve müşteri tabanlarını genişletme imkanına kavuşmuş durumda. Bunun sonucunda, önümüzdeki süreçte turizm alanında müşteri memnuniyeti ve beklentilerini ölçme olanakları daha da genişleyecektir. Böylelikle turizm pazarında yepyeni ürün ve paket sunumlarının önü de açılmış olacak.

Artırılmış Gerçeklik (Augmented reality) benzeri uygulamalar ise destinasyon tanıtımı ve pazarlaması noktasında önemli katkılar sağlıyor. Artırılmış gerçeklik; turistlerin seyahatlerini kolaylaştırmak, seyahat deneyimlerini zenginleştirebilmek, karar verme sürecini hızlandırmak ve memnuniyetlerini artırmak amacıyla uygulanıyor. Birçok destinasyon artırılmış gerçeklik yöntemiyle şehrin önemli noktalarını, eski ve yeni haliyle, özel bilgileriyle tanıtabiliyor.

Pandemi sürecinde yaşanan bu hızlı değişimler bundan sonraki dönemlerde daha da keskinleşecek bir rekabet ortamına zemin hazırladı. Turizm sektörünün yeni döneme hazır ve güçlü girebilmesi için bu dönemdeki değişim ve gelişmelerin çok iyi analiz edilmesi, turizm sektörüne yön verecek strateji ve politikaların bu çerçevede belirlenmesi gerekiyor. Bunu yaparken de turizmdeki tüm paydaşların bir bayrak yarışındaymışçasına takım ruhuyla yola çıkarak ortak akıl ve vizyonla hareket etmesi ise büyük önem taşıyor.

Yeni dönemin kazananları, bu büyük değişime en hızlı şekilde uyum sağlayanlar olacaktır.





Fethah TAMİNCE
Rixos Hotels
Yönetim Kurulu Başkanı

RIXOS
HOTELS

Pandemi Döneminden Turizm Sektörü Nasıl Etkilendi?

İki yıla yaklaşan bir süreden beri tüm dünyada devam etmekte olan salgın sürecinde, en çok etkilenen sektörlerin başında şüphesiz turizm geliyor. Özellikle, sınırların kapanması ile birlikte ülkeler arası hava ulaşımının durması ve şehirlerarası dolaşımın kısıtlanması insanların seyahat etmelerine olanak sağlamıyor. Bu süreçte pek çok otel kapalı kalıyor, havayolu şirketleri, seyahat acenteleri, taşıma hizmetleri gibi turizm paydaşı olan pek çok sektör de ekonomik anlamda ciddi zorluklarla mücadele ediyor. Daha önce de krizler yaşadık, ancak ilk defa bu denli büyük bir krizle karşı karşıyayız.

Türkiye’de Kültür ve Turizm Bakanlığı’mızın hızla uygulamaya aldığı “Güvenli Turizm Sertifikası”nı önemli buluyorum. Sertifika sahibi oteller, pandemiye karşı alınan önlem ve düzenlemelerle ilgili olarak sıklıkla denetleniyor. Tatil yapmak isteyen insanlar için önemli bir güvence sunuyor. Türk turizm sektörü hijyen konusunda gereken hassasiyeti gösteren iyi otellere sahip. Aynı zamanda turizm çalışanlarının büyük oranda hızla aşılması da güvenli turizm adına bizleri bir adım öne taşıdı. Rixos Hotels olarak bu süreçte, farklı ülkelerde faaliyet göstermemizin avantajlarından yararlandık. Farklı ülkelerde alınan önlemleri uygulayarak, başarılı uygulamaları ve deneyimleri diğer otellerimize de taşımayı hızla başardık.

Bu süreçte hem çalışanlarımızı, hem de misafirimizi korumak birinci önceliğimiz. Bugüne kadar bizleri sadakatle tercih eden çalışan ve misafirlerimize, marka olarak biz nasıl bir sadakat sunacağız, onları nasıl olumsuz etkilerden nasıl koruyacağız diye düşünüyoruz. Tesislerimizde konaklayan misafirlerimiz için yeni konseptler, ürünler ve hizmetler geliştirmeye devam ediyoruz. Tatilleri süresince sağlıklı ve doğal beslenmeleri, açık alanlarda oluşturduğumuz alanlarda spor yapmaları, doğa ile iç içe yaşayabilmeleri için yeni alanlar ve aktiviteler geliştirdik ve geliştirmeye de devam ediyoruz.

Krizden, pandemiden daha tehlikeli olan, umutsuzluktur. O nedenle, pandemi sürecinde tesisleri kapatıp, oturup beklemek yerine, çalışanlarımızı kendilerini geliştirmelerini sağlayacak eğitimler için teşvik ediyoruz ve destekliyoruz, tesislerimizi yenileyip, hizmet ve ürünlerimizi yeni oluşan şartlara ve pandemi sonrasına uygun olarak güncelliyoruz. Türkiye’deki turizm tesisleri ve oteller, yeşil alanları, büyük bahçeleri ile, denize yakın konumları ile büyük bir avantaja sahip. Pandemi sonrasında Türk turizmi, eski günlerine hızla dönecektir ve bu krizin yaralarını sarmaya başlayacaktır.



DENGE

DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

dengedegerleme.com