

AVRUPA GAYRİMENKUL PİYASASI

2023 DEĞERLENDİRMESİ

EUROPEAN REAL ESTATE MARKET

OUTLOOK 2023

DENGE
DEĞERLEME





AVUSTURYA



“

Avusturya'da konut fiyatları, sıkılaştırılan kredi politikalarının Avrupa kıtası genelindeki emlak piyasalarındaki yavaşlamayı şiddetlendirmesiyle geçen yılın sonunda on yıldan fazla bir süredeki en sert düşüşünü yaşadı.

Avusturya Merkez Bankası'ndan alınan verilere göre, konut fiyatları dördüncü çeyrekte önceki üç aya göre %1,9 düşerek 2011'den bu yana en yüksek düşüşünü kaydetti. Bu da 2022 yılının yıllık artış hızını iki yıl aradan sonra tekrardan tek haneli rakamlara çekti ve %5 olarak gerçekleşti.

Avusturya'da Ev Fiyatları 4. Çeyrekte On Yıllık Dönemin En Büyük Düşüşünü Gerçekleştirdi

Avusturya mali piyasalarını düzenleyen kurumlar tarafından açıklanan daha sıkı konut finansmanı kuralları, dünya genelinde artan faiz oranlarının bir sonucu olarak piyasadaki yavaşlamayı artırıyor. Bankalar ve Avusturya hükümeti, kredi sınırlamalarının yürürlüğe girmesinden sadece aylar geçmişken, tekrardan gözden geçirilmesi çağrısında bulundu. Viyana'daki eski apartman dairelerinin fiyatları %3,2 düşüşle üç ayda bir en büyük düşüşü gösterirken, başkent dışındaki yeni daireler ise yükselmeye devam etti.

AUSTRIA

Austrian home prices tumbled the most in more than a decade at the end of last year, as tighter credit rules exacerbated a continent-wide slowdown in property markets.

Residential real-estate prices slipped 1.9% in the fourth quarter from the prior three months, the most since 2011, according to data from the Austrian National Bank

”

Austrian Home Prices Dropped Most in Decade in 4Q

Tighter mortgage rules announced by Austria's financial regulator are augmenting a market slowdown that's a result of rising interest rates across the globe. Banks and Austria's government have called for a review of the loan limitations just months after they entered into force.

Prices for old-build apartments in Vienna showed the biggest quarterly decline, down 3.2%, while new flats outside the capital continued to rise.



BELÇİKA

Belçika Konut Piyasası Zayıf Talep ve Fiyat Düzeltmesi Görecek

Belçika konut piyasasında, yüksek faiz oranları nedeniyle, Ocak 2023'te geçen yılın aynı ayına göre %45 daha konut kredisi kullanıldığı ve talebin düştüğü görülüyor. Fiyatların bu yıl %0,5 oranında düzeltilmesi ve gelecek yıl yalnızca %1 artması beklenirken, gerçek fiyat düzeltmesinin 2022 ile 2024 arasında %11'e ulaşması bekleniyor.



Reel Fiyat Düzeltmesi 2022 ile 2024 Arasında %11'e Kadar Ulaşabilir

Keskin bir şekilde yükselen faiz oranlarına ve ekonomik belirsizliğe rağmen, konut fiyatları 2022'de hızlı bir şekilde artmaya devam etti ve 2022 yılı geneli için fiyat artışı %5 civarında gerçekleşti. Ancak, artan faiz oranlarının etkisini bu yıl içerisinde göstermesi ve konut fiyatlarında bu yıl %0,5'lik hafif bir düşüş gerçekleşmesi ön görülüyor. Daha yüksek faiz oranlarının etkisi gelecek yıl da hissedilecek ve 2024'te güçlü bir toparlanma pek mümkün görünmüyor. Konut fiyatlarının tekrar enflasyondan daha hızlı yükselmesi muhtemelen 2025 yılına kadar sürecek. Bunun oldukça istisnai bir durum olduğu söylenebilir. Son yıllarda düşen faiz oranları, konut fiyatlarındaki keskin artışın ana itici güçlerinden biriydi, ancak bu eğilim, faiz oranlarının artmasıyla 2022'nin başından bu yana tersine döndü. Bu, gerçek fiyat düzeltmesini daha da artıracaktır. Bu nedenle, Belçika emlak piyasasında büyük (nominal) bir fiyat düşüşü beklemiyor olsak da, 2022'den 2024'e gerçek fiyat düşüşü (enflasyona göre ayarlanmış) yaklaşık %11'e ulaşabilir.

“

Mortgage Talebi 17 Yılın En Düşük Seviyesine Geriledi

Mortgage faizlerindeki keskin artış nedeniyle, son aylarda kredi talebi ciddi bir şekilde düştü. Verilen ipotek sayısı, 2022'de sert bir düşüşün ardından Ocak ayında daha da düştü. Bu yılın Ocak ayında, geçen yılın aynı ayına göre %45 daha az konut kredisi verildi. Bu rakam, 17 yılı aşkın süredir en düşük ay ve kredi talebi şu anda 2009 mali krizinden bile daha düşük seviyede.

BELGIUM

Belgian Housing Market To See Weaker Demand And Price Correction

The Belgian housing market is cooling due to higher interest rates, with 45% fewer mortgages granted in January 2023 than in the same month last year. Prices are expected to correct by 0.5% this year and rise by only 1% next year, while the real price correction could reach 11% between 2022 and 2024

Real Price Correction May Reach Up To 11% Between 2022 and 2024

Despite sharply higher interest rates and economic uncertainty, house prices have continued to rise sharply in 2022, and the growth is likely to be around 5% for all of 2022. However, this is largely due to a strong first half of the year. As we will only feel the full impact of higher interest rates this year, we forecast a slight 0.5% decline in house prices this year. The effect of higher interest rates will still be felt next year as well, making a strong rebound in 2024 unlikely. It will probably take until 2025 for house prices to rise faster than inflation again. This is a rather exceptional situation. In recent years, declining interest rates were one of the major drivers of the sharp rise in house prices, but this trend has reversed since early 2022, with interest rates rising. This does increase the real price correction further. So while we do not expect a large (nominal) price fall in the Belgian property market, the real price fall (adjusted for inflation) from 2022 to 2024 could reach around 11%.



Mortgage Production Drops To Lowest Level in 17 Years

Due to the sharp rise in mortgage rates, demand for credit has fallen sharply in recent months. The number of mortgages granted, after falling sharply in 2022, declined further in January. In January this year, 45% fewer mortgage loans were granted than in the same month last year. This figure is the weakest month in more than 17 years and demand for credit is currently even lower than during the 2009 financial crisis.

”

DANİMARKA

Danimarka'da Konut Fiyatları 2023'te Yaklaşık Yüzde 10 Düşebilir

Danimarka merkez bankası Nationalbanken tarafından yapılan tahminler, konut fiyatlarının bu yıl yüzde 9,4 oranında düşebileceğini öngörüyor.

Eylül 2022'den önceki tahminin mevcut yıl için yüzde 5,6'lık bir düşüş öngördüğü göz önüne alındığında, yeni tahmin ise merkez bankasının 2023'teki konut fiyatı eğilimleri konusunda artan karamsarlığını gösteriyor. Raporda, Merkez Bankası, tahmin edilen eğilimin "satıcıların, alıcıların istekli olduğu ve hızlı faiz oranlarındaki artışlarla ilgili olarak ödemeyi göze alabilecekleri ile ilgili olarak talep fiyatlarını yeterince düşürmediği bir piyasayı yansıttığını" yazıyor.

“

“Son aylarda daha da artan faizler nedeniyle büyük düşüşler oldu. Bu, fiyatlarda daha fazla düşüşün beklendiğini gösteriyor” deniliyor.

Nationalbanken, Aralık ayında gösterge faiz oranını yüzde 0,5 artırarak yüzde 1,75'e yükseltti.

Merkez bankasına göre gelecek yıl emlak fiyatlarında “teknik bir düşüş” görülebilir ve bu, %0,3 gibi çok daha ılımlı bir seviyede olacak. Nationalbanken tahminlerine göre, bu yıl Aralık ayında konut fiyatlarının dip seviyeyi görmesi bekleniyor. Bu tahminlerin gerçekleşmesi durumunda fiyatlar 2020 seviyelerine geri dönecektir.

Sonrasında, gayrimenkul fiyatlarının tekrardan artması bekleniyor, ancak bu artışın 2023'teki düşüşünden daha düşük bir oranda gerçekleşmesi ve bunun sonucu olarak, 2024'teki ortalama konut fiyatının 2023 ortalamasının altında kalması bekleniyor. Nationalbanken, 2025'te ev fiyatlarının önceki yıla göre daha yüksek bir ortalama seviyede geri döneceğini öngörüyor.

DENMARK



Danish House Prices Could Fall By Nearly 10 Percent in 2023

A new forecast by Denmark's central bank Nationalbanken predicts that house prices could fall by 9.4% this year.

The new forecast shows increased pessimism from the central bank over house price trends in 2023, given the previous forecast from September 2022 predicted a drop of 5.6% for the current year.

In the forecast, the National Bank writes that the predicted trend “reflects a market where sellers have not sufficiently reduced asking prices in relation to what buyers are willing to and can afford to pay in relation to the steep interest rate increases”.

“There have been large knockdowns [due to interest, ed.] which have increased further in recent months. That indicates that further falls in price await,” it said. Nationalbanken raised its lead interest rate in December by 0.5% to 1.75%.

Next year could also see a “technical decrease” in property prices according to the central bank, and this will be at a far more modest level of 0.3%. An actual bottoming-out of house prices is expected in December this year, Nationalbanken forecasts. At this point, prices will be back at 2020 levels should the latest prognosis bear out.

Property prices will subsequently begin to increase again but at a lower rate than their decrease during 2023. As such, the average house price in 2024 will be less than the average for 2023.

2025 will see a return to house prices at a higher average level than the prior year, Nationalbanken predicts.



FRANSA

FRANCE

“

2023'te Fransa emlak piyasasına bakıldığında, üç ana faktör göze çarpıyor: enflasyon, artan faiz oranları ve daralan arz. Ancak Fransa'daki konut piyasasının, özellikle tarihsel bir perspektiften bakıldığında güçlü kalmaya devam etmesi bekleniyor. 2023'te Fransa'da konut fiyatları biraz dengelenmesi ve gayrimenkul satış sayısının yıllık bazda 1 milyonun biraz üzerine çıkması bekleniyor. Fransız emlak piyasasında Covid-19 kısıtlamalarının ardından yaşanan patlamanın sonrası 2023 yılı bir 'yumuşak iniş' yılı olarak görülecektir.

Fransa'da Yaşam Maliyeti 2023 Yılında Artmaya Devam Ediyor

2023 yılı boyunca, Ukrayna savaşı/Enerji krizinin neden olduğu yaşam maliyeti baskılarının devam etmesi bekleniyor ancak Fransa'nın bu baskıları şimdiye kadar iyi şekilde idare ettiği ve Kasım 2022'de enflasyonun yalnızca %6,15'e ulaştığı görülüyor (İngiltere'de %9,30 ve Almanya'da %10,0). Bu durumda, Fransa'nın yerel arzi karşılamak için enerjisinin yalnızca %18'ini ithal etmeye ihtiyaç duyması ve ayrıca 2022'de enerji fiyat artışlarını %4'ün altında tutmak için büyük devlet müdahalesi gerçekleştirilmesi katkı sağladı.

2023 Yılında Faiz Oranları Artmaya Devam Edecek

2022 boyunca, Fransa'da Mortgage faiz oranları Aralık 2021'deki %1,1'lik 50 yılın en düşük seviyesinden Aralık 2022'de %2,5'e yükseldi. Oranların 2023'te yaklaşık %3,5'e ve 2024'te %2,75'e yükselmesi bekleniyor [KAYNAK: Fransa Faiz Oranları 2023 www.tradingeconomics.com].

Bunun, ev satın alacak yatırımcıların satın alma gücü üzerinde de bir etkisi olacaktır, ancak muhtemelen ilk kez alıcılar için daha fazla olacaktır. Ev fiyatlarının son 5 yılda keskin bir şekilde arttığı göz önüne alındığında, mevcut ev sahiplerinin satın alımlar için kullanabilecekleri daha yüksek birikimleri olacaktır. 2022'de Hükümet, Fransa'da yeni konut kredilerini maksimum 25 yıla sınırlayan yeni bir yasa çıkardı (daha önce 35 yıldan fazla bir kredi alabiliydiniz) ve ödünç alınabilecek miktar (ücretler ve sigorta dahil) borçlunun aylık gelirinin %35'i ile sınırlıdır. Dolayısıyla bu mevzuat değişikliklerinin 2023 yılında konut satış sayılarında düşüşe yol açacağı ancak oranların 5 yıl öncesine göre yüksek kalmaya devam edeceği düşünülüyor.

2023 Yılında Faiz Konut Kredileri

Kasım 2022'de Banque de France, Fransız konut kredilerinin toplam miktarının +%5,7 arttığını bildirdi. Kasım 2022'de yeni konut kredilerinin toplam değeri 18,3 milyar Euro oldu (Mayıs 2021'deki 21,1 milyar Euro'ya kıyasla). Önceki yıllarda, Fransa'da verilen yeni konut kredilerinin yaklaşık %30'u, mevcut ipoteklerin yeniden düzenlenmesi şeklindeydi. Ancak Kasım 2021'de verilen yeni kredilerin yalnızca 2,3 milyar Euro'su (veya %12,5'i) mevcut kredi yapılandırılmasından kaynaklandı. Diğer ilginç bir gerçek ise, yeni kredilerin %50'den biraz daha azının ilk kez alıcılara verilmiş olması (yeni kredilerin %48'i) olarak göze çarpıyor.

If you look at the French Property Market in 2023, there are 3 immediate challenges that come to mind: inflation, rising interest rates and tightening supply. But the housing market in France will remain strong, especially when viewed from a historical perspective. During 2023, house prices in France will stabilise a bit (perhaps growth will drop below 5%) and the number of property sales will remain just above 1 million during the year. If anything, 2023 will be seen as a 'soft landing' year, as the explosion in the French property market after the Covid-19 confinements, gives way to a more level of activity.

”

Cost Of Living Pressures in France 2023

During 2023, there will be the continued cost of living pressures caused by the Ukraine war/Energy crisis, but it can be supposed that France has handled these pressures pretty well so far, with inflation only reaching 6.15% in November 2022 (compared to 9.3% in the UK and 10.0% in Germany). The situation is helped by France only needing to import 18% of its energy to meet domestic supply and also by the massive state intervention to keep energy price increases below 4% in 2022.

Rising Interest Rates France 2023

During 2022, Mortgage interest rates have risen in France, from a 50-year low of 1.1% in December 2021 to 2.5% in December 2022. Rates are expected to rise to around 3.5% in 2023 and 2.75% in 2024 [SOURCE: France Interest Rates 2023 www.tradingeconomics.com].

This will also have some impact on the affordability of house buyers, but probably more for first-time buyers. Given that house prices have risen sharply over the last 5 years, existing homeowners will have higher levels of capital to use for purchases. In 2022, the Government introduced a new law in France that restricted new mortgage loans to a maximum of 25 years (previously you could obtain a loan over 35 years) and the amount that can be borrowed (including for fees and insurance) is to be capped at 35% of the borrower's income. So it is believed that these regulatory changes will lead to a reduction in the number of house sales in 2023, but the rates will still remain high compared to 5 years ago.

Housing Mortgages in France 2023

In November 2022, the Banque de France reported that the total amount of French housing loans rose by +5.7%. The total value of new housing loans in November 2022 stood at €18.3 billion, (compared to €21.1 billion in May 2021). In previous years, almost 30% of new housing loans issued in France were re-negotiations of existing mortgages, as borrowers sought to take advantage of historically low interest rates. But in November 2021, only €2.3 billion (or 12.5%) of new loans issued resulted from re-negotiations of existing loan commitments. The other interesting fact, is that just under 50% of the new loans were issued to first time buyers (48% of new loans), which is a welcome trend.

ALMANYA



Almanya'da Konut Fiyatlarındaki Düşüş, Gayrimenkul Piyasasının Yıllardan Beri Süregelen Yükseliş Trendinin Sonunu İşaret Ediyor

Almanya'da konut fiyatları, 2022'nin ikinci yarısında 20 yıldan fazla bir sürenin en büyük altı aylık düşüşünü yaşadı ve bu durum, faiz oranlarındaki yüksek artışın, Avrupa'nın en büyük emlak piyasasında on yıldır süren yükselişi nasıl birdenbire sona erdirdiğini gösteriyor. 700 kredi kuruluşundan veri toplayan Alman Pfandbrief Bankalar Birliği (VDP), dördüncü çeyrekte konut fiyatlarının bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,8 düştüğünü söyledi. 2022'nin son altı ayında kaydedilen kümülatif yüzde 2,5'lik düşüş, VDP'nin 2003'te veri toplamaya başlamasından bu yana görülen en büyük düşüş oldu.

Faizlerdeki artışın sonucu olarak yükselen borçlanma maliyetleri, birçok Avrupalıyı ev satın almaktan caydırıyor ve konut kredisi talebinde keskin bir düşüşe yol açıyor, bu da fiyatları aşağı çekiyo ve kiralari yükseltiyor. Almanya'da ve Avrupa'nın büyük bir bölümünde ticari gayrimenkul fiyatları daha da hızlı düşerken, yeni ev, ofis ve mağaza inşaatlarında da keskin bir düşüş yaşanıyor. Avrupa'nın büyük bir bölümünde ev fiyatları son 10 yıldır yükseliyor. Almanya'da sadece son yedi yılda yüzde 60'tan fazla arttı. Ancak Avrupa Merkez Bankası, Rusya-Ukrayna arasındaki savaşın yol açtığı rekor enflasyonla mücadele etmek için faiz oranlarını artırmaya başladığından beri bölgenin gayrimenkul piyasasında durum tersine döndü.

Almanya'da ikinci ve üçüncü çeyrekler arasındaki yüzde 0,8'lik düşüş, 2010'dan bu yana bankalar tarafından Alman konut fiyatlarında kaydedilen ilk düşüş olurken, dördüncü çeyrekte de düşüş devam etti. VDP'nin verileri, ticari gayrimenkul fiyatlarının yüzde 5 ve perakende sektöründeki gayrimenkul fiyatlarının yüzde 8 düşmesiyle, son altı aylık rakamlarda konut dışı mülklerde devam eden bir düşüşü gösterdi. Ancak bankacılar, Almanya'daki konut fiyatları yüzde 15'e kadar düşse bile, Almanya'daki konut kredilerinin ortalama vadesinin 14 yıl olması nedeniyle, bunun finansal sistem veya hane halkı için çok fazla strese neden olmayacağından eminler.

“

Avrupa Merkez Bankası geçen ay mevduat faizini yarım puan artırarak yüzde 2,5'a yükseltti ve önümüzdeki ay da benzer bir miktarda artırmayı planladığını söyledi.

GERMANY

Germany's Biggest House Price Fall in Decades Marks End Of Property Boom

German house prices suffered their biggest six-month fall in more than 20 years in the second half of 2022, underlining how an unprecedented rise in interest rates has brought an abrupt end to the decade-long boom in Europe's largest property market. The Association of German Pfandbrief Banks (VDP), which collects data from 700 credit institutions, said residential property prices had fallen 1.8 per cent in the fourth quarter, compared with the previous quarter. The cumulative 2.5 per cent fall recorded over the final six months of 2022 was the biggest since VDP started collecting the data in 2003.

Higher borrowing costs are deterring many Europeans from buying a house, leading to a sharp drop in demand for mortgages, which is driving down prices and pushing up rental costs. Commercial property prices are falling even faster in Germany and much of Europe, while construction of new houses, offices and shops is also in sharp decline. House prices have been surging upward for the past 10 years in much of Europe. In Germany, they rose more than 60 per cent in only the past seven years. But the region's property market has gone into reverse since the European Central Bank started raising interest rates last summer to tackle record inflation driven by Russia's invasion of Ukraine.

The fourth-quarter fall in Germany followed a 0.8 per cent drop between the second and third quarters, which was the first decline in German house prices recorded by the banks since 2010. VDP's data showed a continuing decline in non-residential property in the latest six-month figures, with commercial real estate prices falling 5 per cent and those for retailing properties by 8 per cent. However, bankers are confident that even if German house prices fall as much as 15 per cent, it will not cause much stress for the financial system or for households, because the average maturity on a German mortgage is about 14 years.

The ECB last week raised its deposit rate by half a percentage point to 2.5 per cent and said it intended to raise it again by a similar amount next month, which would take euro area borrowing costs to their highest level since the 2008 financial crisis.

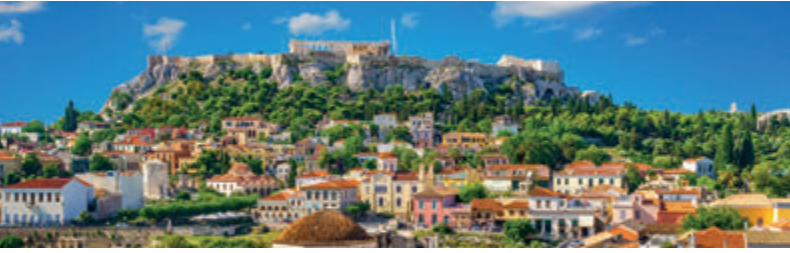
”



YUNANİSTAN

Yunanistan gayrimenkul piyasasının gelişimi, iyimser görüntü oluşturuyor.

Gayrimenkul piyasasında, 2018'den bu yana yeniden gözle görülür bir yükseliş gerçekleşiyor. Son yıllarda fiyatlar güçlü bir şekilde arttı. Son 4 yıllık süreçte gayrimenkul fiyatları, uzun süren ekonomik krizin neden olduğu %40'lık değer kaybının yaklaşık yarısını telafi etti. Yüksek gelir grubuna hitap eden lokasyonlarda ise fiyatlar daha da güçlü bir şekilde arttı. 2010'dan 2018'e kadar olan mali kriz, aynı zamanda, artan taleple bağlantılı olarak, şimdi sıfır/lüks mülk sıkıntısına yol açan çok düşük bir inşaat üretimine neden oldu.



Yunanistan bir kez daha ulusal ve uluslararası yatırımcılar arasında çok popüler ve ekonomik kriz sonrası yatırımcının uyguladığı bekle ve gör yaklaşımı- özellikle birincil konut piyasasında- yerini artık cazip yatırımlara büyük ilgiye bırakıyor. Diğer Avrupa ülkelerine göre ılımlı seyreden emlak fiyatları, adaların yanı sıra Atina ve Selanik metropollerine olan talebi tetikliyor.

“

Pandemi krizinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın neden olduğu alıcıların piyasada geçici olarak kısıtlanması da geçen yıldan bu yana iz bıraktı. Bunun sonucu olarak, inşaat maliyetlerindeki artış, artan faiz oranları ve artan enflasyonist baskıyla karşılaşıldı.

Ancak uygulamada, faiz oranlarındaki artışın farklı etkileri oldu: Artan mortgage faiz oranları, borç alan için maliyetleri artırdı, ancak öte yandan, yatırımcıda gayrimenkul yatırımı yoluyla enflasyondan korunma arzusu daha da arttı. Halihazırda satışların yaklaşık %25'i konut kredisi ile gerçekleştirilirken, 2023 yılı için yeni konut kredisi talebinin son aylarda faiz oranlarındaki artış nedeniyle gerilemesine rağmen yeni konut kredilerinde yaklaşık %30 artış öngörülüyor. Bu bağlamda, Yunan devletinin 2023 yılında Altın Vize programına hangi koşullar altında devam edeceği de merak konusu oldu. Şimdiye kadar Yunanistan'da AB üyesi olmayan vatandaşların oturum alabilmesi, kendileri ve aileleri için diğer tüm Schengen ülkelerine seyahat etme hakkı veren izin için en az 250.000 Euro tutarında bir mülke yatırım yapması gerekiyordu. Halihazırda, altın vize programının iki farklı kategoriye ayrılması planlanıyor: Bazı büyükşehir bölgelerinde atın vizeye hak kazanmak için 500.000 Euro'luk yatırım gerekirken, daha az tercih edilen bölgelerde ise vize avantajlarından yararlanmak için 250.000 Euro'luk yatırım tutarı şartı devam edecek. Son olarak, rekabetçi işgücü maliyetleri ve iyi eğitilmiş, çok dil bilen işgücü, Yunanistan'ı yatırımcı açısından cazip bir konum haline getiriyor. Son birkaç yıldaki reformlar bürokrasiyi azaltmış ve böylece onay prosedürlerinin daha hızlı işlenmesini sağlamıştır. Ayrıca, asıl ikametgahlarını Yunanistan'a taşıyan yabancılar gelecekte de vergi avantajlarından yararlanmaya devam edecekler.

GREECE

A look at the development of the Greek real estate market gives cause for optimism.

The market has been on a noticeably rising course again since 2018. Prices have risen strongly in recent years. On average, over the last four years, properties have recovered about half of the 40% loss in value caused by the prolonged financial crisis. In premium locations, prices have risen even more strongly. The financial crisis from 2010 to 2018 also resulted in a very low level of construction activity, which, in conjunction with the increased demand, is now leading to a shortage of new/prime properties.

Greece is once again very popular with national and international investors, and the wait-and-see attitude - especially in the primary residence market - is gradually giving way to great interest in attractive investments. The real estate prices which remain moderate compared to other European countries trigger the demand for the metropolitan areas of Athens and Thessaloniki as well as on the islands.

The temporary restraint of buyers on the market caused by the pandemic crisis as well as the war in Ukraine has also left its mark since last year. The consequences included a rise in construction costs, increased interest charges and rising inflationary pressure.

”



In practice, however, the rise in interest rates has had different effects: Increasing mortgage interest rates have increased the costs for the borrower, but on the other hand, the desire to hedge against inflation through the property has become greater. Currently, about 25% of sales are transacted via a mortgage loan. For 2023, an increase in new mortgage loans to about 30% is estimated, although the demand for new mortgage loans has declined in recent months due to the rise in interest rates. In this context, it also remains to be seen under which conditions the Greek state will continue the Golden Visa programme in 2023. Until now, non-EU citizens in Greece had to invest at least 250,000 euros in a property in order to obtain a residence permit for themselves and their family, which also entitles them to travel to all other Schengen states. Currently, it has been decided to proceed in two categories: In certain metropolitan areas, 500,000 euros of investment are required to qualify for the Golden Visa, while in less frequented locations only 250,000 euros are sufficient to enjoy the benefits of the visa.

Last but not least, competitive labour costs and well-trained, multilingual staff make Greece a potential nearshoring location. The reforms of the last few years have reduced bureaucracy and thus, also led to faster processing of approval procedures. In addition, foreigners who move their primary residence to Greece will continue to enjoy tax benefits in the future.

İTALYA



“

İtalya ve uluslararası gayrimenkul piyasası için 2022 yılı, enflasyona bağlı belirsiz koşullar ve Ukrayna'daki savaş nedeniyle bazı zorluklarla sona erdi. Ancak İtalya'nın gayrimenkul piyasası için yeni başlayan bu 2023'ten beklentiler nedir?

İtalya'da Gayrimenkul Fiyatları ve 2023'te Konut Kredisi Faizleri

Konut kredisi faizlerinin yüzde 1'in altına indiği altın çağı artık sona ermiş görünüyor. 2022 yılının ortalarında başlayan yükseliş trendi, 2023 yılında da sürecek gibi görünüyor.

İtalya'da Vergi Avantajları

İtalya, özellikle emeklilik yıllarıdaysanız, yaşamak ve yatırım yapmak için hala en iyi yerlerden biridir. İkametinizi Güney İtalya'ya taşımanız halinde, 2019'da uygulamaya konulan ve emekli maaşları ve diğer yabancı gelirler üzerindeki vergilendirmeyi %7 ile sınırlayan alternatif bir vergi rejiminden yararlanmaya devam edebilirsiniz.

ITALY

For the Italian and the international real estate market the year 2022 ended with some shocks due to uncertain conditions related to inflation and the war in Ukraine. But what to expect for this 2023 that has just begun for Italy's property market?

”

Property Prices in Italy And Mortgage Rates in 2023

The golden age of mortgage rates that were below one per cent now seems to be over. The new year seems to continue an upward trend that started in mid-2022.

Tax Bonuses in Italy

Italy is still one of the best places to live and invest especially if you are in your retirement years. As a matter of fact, you could still benefit from an alternative tax regime introduced in 2019 that caps taxation on pensions and other foreign income at 7% if you move your residency to Southern Italy.



HOLLANDA

Geçen yıl ABN AMRO, Hollanda'daki ev fiyatlarının 2023'te %2,5'e kadar düşeceğini tahmin ederken, Hollanda bankasının daha yakın tarihli tahminleri, ev fiyatlarının başlangıçta beklenenden daha hızlı düşeceğini ve bir ev satın alma maliyetinin Hollanda'da bu yıl %6 oranında düşeceğini ön görüyor.

“

Hollanda konut piyasasında yaklaşık on yıl süren önemli fiyat artışlarının ardından, 2022 yılının son çeyreği Hollanda'da konut fiyatları için bir dönüm noktası oldu; Hollanda İstatistik Kurumu (CBS) ve gayrimenkul danışmanları birliği NVM'den alınan en son rakamlar, 2022'nin dördüncü çeyreğinde konut fiyatlarının ortalama %2,4 düşüşünü gösteriyor.



Bu düşüş kesinlikle hem ABN AMRO hem de Rabobank tarafından geçen sonbaharda yayınlanan tahminlerle aynı çizgide, ancak ABN AMRO yakın zamanda tahminlerini revize ederek, konut piyasasındaki fiyatların 2023'te ortalama %6 ve 2024'te %4 düşeceğini bildirdi. Bankanın tahminleri olasılık dışı olmasa da ABN AMRO tarafından bildirilen rakamların diğer Hollanda bankaları tarafından şimdiye kadar tahmin edilenlerden önemli ölçüde yüksek olduğunu belirtmekte fayda var. Örneğin ING, konut fiyatlarının bu yıl sadece %2 düşeceğini söylerken, Hollanda Merkez Bankası 2023 ve 2024 yılları toplamında %6'lık bir düşüş öngörüyor.

Bu Yıl Hollanda Konut Piyasası İçin Bir Dönüm Noktası Mı?

ABN AMRO, bu önemli düşüşü bir dizi faktöre bağlıyor; en önemlisi, konut kredilerindeki yüksek faiz oranları ve Hollanda'daki maaşlı çalışanların satın alma gücünün düşmesi. Alıcılar artık satın alma konusunda daha sabırlı davranmaya, seçeneklerini değerlendirmeye ve mülkün kalitesini daha kapsamlı bir şekilde analiz etmeye daha meyilli olduğundan, konut satın alınırken overbidding yani istenilen fiyatın üzerine çıkma dönemi sona eriyor gibi gözüküyor.

THE NETHERLANDS

While last year saw ABN AMRO predict that house prices in the Netherlands would fall by up to 2,5% in 2023, more recent forecasts by the Dutch bank show that house prices are falling faster than initially expected and that the cost of buying a house in the Netherlands will actually fall by 6% this year.

After about a decade of significant price hikes on the Dutch housing market, 2022 Q4 has been a turning point for house prices in the Netherlands; the most recent figures from Statistics Netherlands (CBS) and the real estate association NVM show that in the fourth quarter of 2022 house prices fell by an average of 2,4 %.

This drop is certainly in line with the forecasts published by both ABN AMRO and Rabobank last autumn, but ABN AMRO has recently revised its predictions. Now, the major Dutch bank reports that prices in the housing market will fall by an average of 6% in 2023 and 4% in 2024.

While the bank's predictions aren't outside of the realm of possibility, it's worth noting that the figures reported by ABN AMRO are significantly higher than those forecasted so far by other Dutch banks. ING, for example, says house prices will fall by just 2% this year, while the Dutch Central Bank predicts a drop of 6% over the course of 2023 and 2024 combined.

Does This Year Mark A Turning Point For The Dutch Housing Market?

ABN AMRO attributes this significant drop to a number of factors, most notably the high-interest rates on mortgages and the fact that salaries in the Netherlands aren't keeping up with rising costs. The trend of overbidding on properties also seems to be dying out, with buyers now more inclined to take their time, consider their options and analyse the quality of the property more thoroughly.

”



PORTEKİZ

Lizbon'da tek odalı bir daire kiralamak, ortalama bir vatandaşın aylık gelirinin yaklaşık %65'ine mal oluyor. Avrupa'nın en zorlu konut piyasalarından biriyle karşı karşıya kalan Portekiz hükümeti, kiralari sübvansane etmeyi önerdi ancak eleştiriler bunun kiralari daha artıracağıni ve ev sahiplerinin lehine sonuçlanacağıni söylüyor.

“

Portekiz'in en popüler emlak platformlarını ziyaret edip Lizbon'da odalı bir daire ararsanız, ayda 700 €'ya yirmi beş metrekarelik bir stüdyo daireden daha ucuzunu bulamazsınız. Aynı bölgede, penceresi bulunmayan otuz metrekarelik dairelerin ayda 800 Euro kira bedeli olduğu görülüyor.



Öte yandan, her iki daire de konumu, nispeten iyi durumu ve fiyatı nedeniyle onları sunanlar tarafından "kelepir" olarak kabul ediliyor. Ancak Lizbon'un ayda 1.500 Avro'nun biraz altında olan ortalama maaşlarıyla, insanların aylık en az yarısını yalnızca barınma ihtiyacı için ayırması gerekiyor. Bu tutarla, elektrik, su ve internet gibi olanakların dahil olmadığını belirtmekte fayda var. Eurostat rakamlarıysa, başkentte tek yatak odalı bir daire kiralamanın (eski şehir merkezinin turizmle şişirilmiş fiyatları hariç) bir Lizbonlunun maaşının ortalama yüzde 65'ini gerektirdiğini gösteriyor. Astronomik konut maliyetleriyle ünlü bir şehir olan Londra'da dahi bu sayı oran % 40 seviyesinde.

PORTUGAL



Renting a one-bedroom apartment in Lisbon costs a massive 65% of the average resident's wage. Faced with one of Europe's worst housing markets, Portugal's government has proposed to subsidize rents – but critics say it's another handout to landlords.

If you visit Portugal's most popular property search engine and look for a one-bedroom flat in Lisbon, you'll find nothing cheaper than a twenty-five square meter (eighty-two square foot) studio for €700 a month. There's barely any space around the bed, and even less in the bathroom. An ever-so-slightly larger flat in the same area goes for €800 a month; in return for the extra five square meters (16.4 square feet) you'll get little natural light, and the bedroom is entirely windowless.

”

Both these flats are considered "bargains" by those offering them because of their location, relatively good condition, and price. But with Lisbon's average salaries at just under €1,500 a month, each listing demands devoting half of one's earnings to securing shelter alone. That's without the cost of amenities such as electricity, water, and internet. In fact, Eurostat figures show that renting a one-bedroom apartment in the capital (not including the tourism-inflated prices of the old city center) demands on average 65% of a Lisboner's wages. In London, a city infamous for its extortionate housing costs, the number is closer to 40%. The same shocking phenomenon is witnessed in most of Portugal's cities – and it's getting worse. Shortly after Christmas, a survey by real estate agency Imovirtual found that tenancies had risen nearly 50 percent between 2021 and 2022. The average rent in the capital is now at over €2,000 a month. In the city of Évora, an hour and a half south of Lisbon, rents had soared 127.3 percent in just twelve months. They're now around €1,355 monthly. Meanwhile, Portugal has the tenth-lowest average income of the European Union, with the typical full-time worker earning €1,600 a month before taxes. Minimum wage is €880 a month.

İSPANYA

Faiz oranlarındaki artış ve daha sıkı kredi koşulları nedeniyle İspanyol emlak piyasasında bir gerileme bekleniyor ve bu durum emlak fiyatlarının bu yıl durgunlaşmasına neden olabilir. Ancak, global ekonomik kriz sırasında görülene benzer bir çöküş pek olası görünmüyor. Güçlü talep sayesinde pazarın hala Avrupa Birliği ortalamasının üzerinde performans göstermesi bekleniyor.



Konut Fiyatları Artışı Gelecek Yıl Duracak

Eurostat rakamlarına göre, faiz oranlarındaki keskin artışta ve ekonomik belirsizliğe rağmen İspanya'daki konut fiyatları 2022'de ortalama %7,4 arttı. Ancak, bu eğilimin 2023'te sona ermesi bekleniyor. Düşen faiz oranlarının olumlu rüzgarı geçtiğimiz yıl tersine döndü. Ayrıca, 2023 yılında kredi koşullarının daha da sıkılaşacağı ve faiz oranlarının artmaya devam ederek emlak piyasasının ivmesini yavaşlatacağı öngörülmektedir. Emlak fiyatlarının 2023 yılı boyunca durgun seyredeceği ve yılın ilk yarısında olası bir düşüş olacağı tahmin ediliyor. Nominal fiyat düşüşü sınırlı olsa da, reel olarak fiyat düşüşünün çok daha büyük olması muhtemel: enflasyona göre ayarlanmış konut fiyatlarının 2022'den 2024'e kadar üç yılda %7 düşmesi bekleniyor.

“

Son 10 yılda, konut kredisi faiz oranlarının sürekli olarak düşmesi, hane halkının borçlanma kapasitesinin gelir artışını geride bırakacak şekilde artmasına neden oldu. Ancak, bu eğilim geçen yıl faiz oranlarındaki keskin artışla aniden sona erdi. Geçmişin aşırı düşük faiz oranlarına geri dönme ihtimalimiz düşük olduğundan, bu, son on yılda görülen hızlı fiyat artışının sonu olabilir.

Artan Konut Kredisi Faizlerine Göre Gayrimenkul Talebi 2022'de Güçlü Kaldı

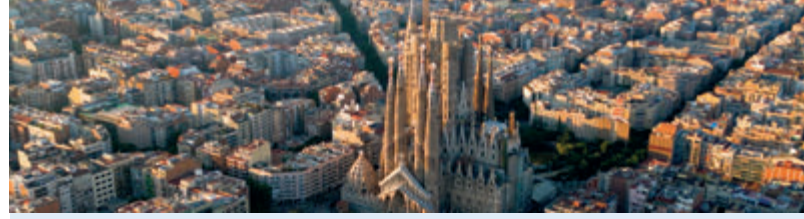
Konut kredisi faiz oranlarındaki önemli artışa rağmen, olağanüstü güçlü bir yıl olan 2021'e kıyasla işlem sayısında %16'lık artış ve konut kredisi hacminde %11'lik artışla 2022'de gayrimenkule olan talep güçlü kaldı. Verilen konut kredisi sayısı, 2022 boyunca sürekli olarak beş yıllık ortalamasının üzerinde seyretti. Ocak ayı rakamları da Ocak ayında konut kredisi üretiminin son yılların ortalamasının üzerinde olduğunu gösteriyor. Aynı durum alım-satım işlemleri sayısı için de geçerlidir. Diğer Avrupa Birliği ülkeleriyle karşılaştırıldığında, İspanya'da konut talebi bir önceki yaz sezonundan bu yana nispeten daha az düştü. Bu birkaç faktöre bağlanabilir. Birincisi, İspanya'nın nüfusu diğer birçok avro bölgesi ülkesinden daha hızlı arttı ve bu da konut talebinde daha güçlü bir artışa yol açtı. İkincisi, İspanya, konut talebini artıran, özellikle Birleşik Krallık ve Kuzey Avrupa'dan gelen uluslararası alıcılar için rağbet gören bir yer. Üçüncüsü, İspanya'nın GSYİH büyümesi, 2015'ten bu yana diğer birçok büyük avro bölgesi ekonomisinden daha iyi performans gösterdi. Ayrıca 2022'de büyüme oranları, avro bölgesi ortalamasının önemli ölçüde üzerindedir. İspanya'da 2015'ten bu yana diğer büyük avro bölgesi ekonomilerinden daha hızlı düşen işsizlikteki önemli düşüşle birlikte güçlü İspanya GSYİH büyümesi de konut talebini artırdı.

SPAIN

A downturn is expected in the Spanish property market due to the rise in interest rates and tighter credit conditions, which could cause property prices to stagnate this year. However, a crash like the one seen during the financial crisis seems unlikely. The market is still expected to outperform the eurozone average thanks to robust demand.

House Price Growth To Stall Next Year

Despite the sharp rise in interest rates and economic uncertainty, Spanish house prices rose by an average of 7.4% in 2022, Eurostat figures show. However, this trend is expected to end in 2023. The favourable tailwind of falling interest rates has reversed over the past year. Moreover, it is anticipated that credit conditions will become stricter, and interest rates will continue to increase in 2023, ultimately slowing down the property market's momentum. It is forecasted that property prices will remain stagnant throughout 2023, with a possible decline in the first half of the year. While the nominal price decline will be limited, the price decline in real terms is likely to be much larger: inflation-adjusted house prices are expected to fall by 7% in three years, from 2022 until 2024.



Over the past 10 years, mortgage lending rates have fallen continuously, resulting in an increase in household borrowing capacity that has outpaced income growth. However, this trend ended abruptly last year with a sharp rise in interest rates. Since we are unlikely to return to the extremely low-interest rates of the past, this may mark the end of the rapid price growth seen over the past decade.

”

Property Demand Remained Strong in 2022 Despite Rising Mortgage Rates

Despite a significant rise in mortgage rates, demand for real estate remained strong in 2022, with a 16% surge in the number of transactions and an 11% uptick in mortgage production compared to 2021 which was also an exceptionally strong year. The number of mortgage loans granted remained consistently higher than the five-year average throughout 2022. The January figures also show that mortgage production in January was still above the average of recent years. The same is true for the number of transactions. Compared to other eurozone countries, demand for housing in Spain has fallen relatively less since the previous summer season. This can be attributed to several factors. First, Spain's population has grown faster than in many other eurozone countries, which has led to a stronger increase in housing demand. Second, Spain is a sought-after location for international buyers, especially from the UK and northern Europe, driving up housing demand. Third, Spain's GDP growth has outperformed that of most other major eurozone economies since 2015. Also in 2022, growth rates were significantly higher than the eurozone average. Strong Spanish GDP growth, coupled with a significant drop in unemployment, which has also fallen faster in Spain than in other major eurozone economies since 2015, has also fuelled demand for housing.

İSVİÇRE

2023'te İsviçre gayrimenkul piyasası: Faiz oranlarındaki artışlar talebi frenliyor.

Geçen yılki faiz oranlarındaki artışlar, İsviçre gayrimenkul piyasasındaki talebi bastırdı. Bu arada, inşaat faaliyetleri yavaş ilerlediği için yeni daire sıkıntısı yaşanıyor. 2023 Credit Suisse gayrimenkul piyasası araştırması, bu trendlerin kiralık daireler ve sahibi tarafından kullanılan evler için piyasada nasıl çok farklı bir etkiye sahip olduğunu gösteriyor.

Satın Almak, Kiralamaktan Çok Daha Pahalı Hale Geldi

2022'de konut kredisi faiz oranlarındaki artışın tetiklediği, sahibi tarafından kullanılan ev piyasası şu anda bir tersine dönüş yaşıyor. Mülk sahipleri, on yıldır eşi benzeri görülmemiş derecede düşük ipotek oranlarından memnun olsalar da, oranlar geçen yıl iki katından fazla arttı. 13 yıl sonra satın almak, tekrar kiralamaktan daha pahalı hale geldi. Tümü, konut mülkünün yıllık maliyetinin benzer kiralık dairelerden %47 daha yüksek olduğunu söyledi. Başka bir deyişle, sahiplik primi çok büyük ölçüde geri döndü.

Konut Fiyatlarının 2023'te Artması Beklenmiyor

Arz kıtlığı nedeniyle, konutlar yakın zamana kadar çok daha pahalı hale geldi. Ancak fiyat artışı 2022 yazında zirvesini geçti. Kat mülkiyeti için %5,2 ve müstakil konutlar için %5,5 artışla fiyat artışı 2022'nin 4. çeyreğinde yüksek seviyede kaldı. 2023 yılında, apartman daireleri için %0,5 ve müstakil konutlar için %1,5 ile fiyat artışlarının daha düşük olması bekleniyor.

İnşaattaki Durgunluk Kira Fiyatlarını Artırıyor

Öte yandan, kiralık konuta olan talep geçen yıl artmaya devam etti. Bunun için üç sebep var. İsviçre'de ekonomi sağlamlığını koruyor. Yurt dışından göç, son zamanlarda keskin bir şekilde arttı. İsviçre'deki inşaat durgunluğuyla birleştiğinde bu, kiralık konut piyasasında daha düşük arz anlamına geliyor. Özellikle büyükşehir merkezleri, 2022'de inşaatı onaylanan kiralık apartman dairelerinde yıllık %38 düşüşle en büyük düşüşü kaydetti.

SWITZERLAND

The Swiss real estate market in 2023: Interest rate hikes put the brakes on demand.

Last year's interest rate hikes stifled demand in the Swiss real estate market. Meanwhile, there is a shortage of new apartments, as construction activity is slow. The 2023 Credit Suisse real estate study shows how these trends have a very different impact on the market for rental apartments and owner-occupied homes.

Buying Has Become Much More Expensive Than Renting

The market for owner-occupied homes is currently undergoing a reversal of fortune, triggered by the spike in mortgage interest rates in 2022. Although owners delighted with unprecedentedly low mortgage rates for a decade, the rates have more than doubled over the past year. After 13 years, buying is more expensive than renting again.

Housing Prices Not Likely To Rise in 2023

Due to the shortage of supply, residential property had become much more expensive until recently. However, price growth passed its peak in the summer of 2022. With an increase of 5.2% for condominiums and 5.5% for single-family dwellings, price growth remained at a high level in Q4 2022. In 2023, price increases are expected to be lower, at 0.5% for condominiums and 1.5% for single-family dwellings.

Construction Slump is Driving Up Rental Prices

Meanwhile, demand for rental housing has continued to grow in the past year. There are three reasons for this. The economy in Switzerland remains robust. Immigration from abroad has risen sharply as of late, with fewer foreign citizens moving away. Combined with the construction slump in Switzerland, this means lower availability in the rental housing market. Metropolitan centers in particular recorded the biggest decline in rental apartments approved for construction in 2022, down 38% year on year. Relative to the absorption seen in recent years, rental housing production is likely to be too low in the majority (65 of 110) of regions in the coming one to two years.

As a result, vacancy rates in many places have fallen sharply and rents are becoming significantly more expensive. These trends will continue in 2023. Higher rents are likely to mitigate the risk of interest-related valuation adjustments for residential investment prop The Swiss real estate market remains robust overall.

”

“

Son yıllarda görülen tabloya göre, kiralık konut üretiminin önümüzdeki bir ila iki yıl içinde bölgelerin çoğunda (110 bölgenin 65'i) çok düşük olması muhtemel. Sonuç olarak, birçok yerdeki boşluk oranları keskin bir şekilde düştü ve kiralar önemli ölçüde daha pahalı hale geldi. Bu eğilimler 2023'te devam edecek. Daha yüksek kiralar, konut yatırımı için faizle ilgili değerlendirme ayarlamaları riskini muhtemelen azaltacaktır. İsviçre emlak piyasası genel olarak sağlamlığını koruyor.



İNGİLTERE

UNITED KINGDOM

Konut Piyasası

İngiltere'de konut fiyatları Küresel Mali Kriz öncesinden bu yana zirveye ulaştı ancak şu anda resesyon ve enflasyon nedeniyle yavaşlaması bekleniyor. Yüksek faiz oranları ve yükselen enflasyon nedeniyle konut fiyatlarının %5 ile %12 arasında düşmesi yönünde ön görüşler mevcut. İngiltere Merkez Bankası'nın faiz oranlarını 2023'e kadar %3,5'ten %4,75'e yükseltmeye devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, CBRE'nin raporuna göre, konut satışlarında beklenen düşüş, kiralamaya yönelik gayrimenkul geliştirme projeleri ve kiracıların oda paylaşımı yoluyla yaptıkları kiralamalara olan talebin artması nedeniyle kiralama sektörünün daha güçlü olacağını belirtiyor.

Ticari Gayrimenkuller

2023'ün ikinci yarısında yatırımcının ticari gayrimenkullere olan ilgisinin artması bekleniyor ancak yatırımcının odağı kira gelirinin en düzenli ve güvenli olduğu ofisler ve perakende olacak. Öte yandan, mevcut ticari gayrimenkullerin mülk sahipleri ve kiracıları yakın gelecekte yeşil dönüşüm sürecinden etkilenen gayrimenkullerinde gerekli düzenlemeleri yapmak için giderek artan bir motivasyona sahipler. Bu nedenle, ESG kriterlerine uygun olmayan ticari gayrimenkullerin sahipleri ve kiracıları yakın gelecekte karşılaşılacak olan vergiler, dönüşüm maliyetleri ve değer kayıpları nedeniyle uzlaşmacı bir biçimde ortak hareket etmek durumunda kalacaklar. Piyasadaki belirsizlik göz önüne alındığında, yatırımcılar 2022'nin sonunda belirgin bir şekilde 'bekle ve gör' modundaydı. Şimdi daha fazla alım ve satım kararının alındığını görüyoruz ve bu konudaki duyarlılığın gittikçe arttığını görüyoruz (Carter Jonas, 2023).

Ofis Piyasası

Ofis yatırımlarının hacmi, 2022 yılının 2. Çeyreğinde 3,3 milyar Sterlin düzeyindeyken, 3. Çeyrekte 2,6 milyar Sterlin seviyesine düştü. En büyük hacimli alım-satım işlemlerin tümü Londra'da gerçekleştirilirken, diğer bölgelerde piyasanın daha sakin durumda olduğu görülüyor. Bu işlemlerin %65'i A enerji sınıfı ve ESG uyumlu ofis binalarını içeriyor. Öte yandan, Londra ofis piyasasındaki boşluk oranı %10 civarında seyrederken, gerçekleşen kiralama işlemleri için ortalama kira değeri 2022'nin üçüncü çeyreğinde 125,50 £/ft² (1,350 £/m²)'dir. 2023 yılı için ön görülen resesyonla beraber, ofis kiralalarının düşmesi beklenmektedir. Yakın gelecekte üst segment ve sürdürülebilir ofislere yönelik artan talep artacak, bu nedenle çevresel sürdürülebilirlik gerekliliklerini karşılamayan binalar daha düşük performans gösterecek ve uzun dönem boş kalma sürelerine sahip olacaktır. Ek olarak, sürdürülebilir binalara yönelik artan talep, yeni geliştirilen projelerin sürdürülebilirlik kriterlerine sahip olması nedeniyle, talebin bu projelere doğru yönelmesine neden olacaktır. Ayrıca, 2023'ün ilk yarısında ofislerin kira getirilerinin getirilerin artması muhtemel görünürken, yılın ikinci yarısında fiyatların istikrar kazanması ve bunun da ofis yatırım hacimlerinde artışa yol açması bekleniyor.

Residential Market

UK house prices have reached a peak since before the Global Financial Crisis but currently, it is expected to slow down because of uncertainty and inflation. House prices are expected to decline between 5% and 12% because of the higher interest rates and soaring inflation. It is expected that The Bank of England will continue to raise interest rates into 2023 from 3.5% to 4.75%. On the other hand, CBRE (2023) stated that the rental sector will be stronger because of the decreasing level of sales and higher occupier demand for Built-to-Rent and Co-living.

Commercial Market

Commercial investment activity will increase in the second half of 2023 but the focus will be on offices and retail in which rental income is most regular and secure. Moreover, most of the occupiers have an increased motivation to transform their properties which will also be affected by rising costs. Therefore, a partnership working between landlords and occupiers should be established to reconcile the upcoming business rates, revaluation and decarbonisation. 'Investors were in a distinctly 'wait-and-see' mode at the end of 2022, given the uncertainty within the market. We are now seeing more buying and selling decisions being taken, and there is increased positivity in terms of sentiment' (Carter Jonas, 2023).

Offices

The volume of office investments has decreased from £3.3 bn in Q2 to £2.6 bn in Q3 in 2022. All largest transactions have been realized in London, other regions are quieter. 65% of the transactions contain Grade A and ESG-compliant office buildings. In addition, the vacancy rate in London is 10% and the average rental value for transactions is 125.50 £/ft² (1,350 £/m²) in Q3 2022. It is expected that office rents will decline during the recession in 2023. Increasing demand for good quality offices will increase therefore the buildings that do not match environmental sustainability requirements will underperform and likely to have long void periods. In addition, the increasing demand for sustainable buildings will result high in demand for new developments. Moreover, the yields will possibly expand during the first half of 2023. Lastly, the prices are expected to stabilise during the second half of the year which will also lead to an increase in office investment volumes.

However, CBRE(2023) stated that it will probably be 20% down in 2023.

”

“

Ancak CBRE'nin raporuna göre 2023 yılı sonunda bir önceki yıla kıyasla yeni ofis yatırımı hacimlerinde %20 düşüş gerçekleşmesi olası görülüyor.



Sanayi ve Lojistik Tesisleri

Sanayi ve lojistik tesisleri için arz ve talep dengesizliği nedeniyle kira artışı devam edecek. 2022 yılında, Londra'da yıllık %17,9 büyüme, Londra dışında ve Güney-Doğu bölgede dışında yıllık %8,8 büyüme gerçekleşirken, 2022'nin üçüncü çeyreğinde gerçekleşen arz miktarı 17,8 milyon ft² (~165.500 m²) ile son derece düşük bir seviyede kaldı. Bu nedenle talebi karşılamak için yeterli alan olmadığı için boşluk oranı oldukça düşük olacak. Ayrıca, daha yüksek inşaat maliyetleri ve çıkış getirileri gibi etkenler, bu sektörde yeni geliştirme projelerinin artmasının önünde engel oluşturuyor. Bununla birlikte, CBRE pazar raporuna (2023) göre, lojistiğin gayrimenkul sektörüne büyük katkı sağlayan bir unsur olması nedeniyle, lojistik tesislerinin getirileri emlak sektörünün diğer alanlarına kıyasla daha hızlı istikrar kazanacaktır. Lojistik tesislerindeki kullanıcıların karşılaşacakları temel zorluk ise işlerinde teknolojik gelişmeleri ve otomasyonu uygulayacak enerji ihtiyacı olarak göze çarpıyor. Ayrıca bu konunun sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesi de önem taşıyor. Dolayısıyla önümüzdeki yıllarda bu konuda sürdürülebilirliği esas alan yeni trendler görmek mümkün. Son olarak, perakende sektörünün kullandığı depo alanlarının 2023'te gayrimenkul türleri içerisinde en iyi performans gösteren varlık sınıfı olacağı tahmin ediliyor.

Turizm ve Otel Piyasası

İngiltere'de 2020 yılı içerisinde, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla içerisinde, otel ve konaklama piyasası pazarı en büyük kayıp yaşayan sektör oldu. ONS (Ulusal İstatistik Ofisi), konaklama gelirlerinde 2022'nin ilk çeyreğinde %0,1'lik bir düşüş olduğunu ancak yine de covid öncesi seviyeden daha yüksek olduğunu belirtti. Otellerin ortalama günlük ücreti de pandemi öncesi dönem, yani 2019 yılındaki seviyeden daha yüksek bir noktada ancak otel talebi hala pandemi öncesi döneme göre daha düşük durumda. Bunun tek istisnasının, doluluğu 2019'daki seviyelerin üzerinde olan Newcastle olduğu görülüyor. Londra'da ise iş seyahatlerinin ve uluslararası seyahatlerin yavaş bir biçimde artması nedeniyle otel doluluk oranlarının %25 civarında düştüğünü görüyoruz. Ek olarak, 2022'de otel piyasasında gerçekleşen toplam alım-satım hacmi 4,2 milyar sterlini aşarken, Londra, 2022'de 900 milyon sterlin ile otel yatırımlarında başı çekmeye devam ediyor. Uzmanlar, 2023 yılında eğlence turizmi ve artan kurumsal seyahat hacmi sayesinde ortalama günlük ücretlerinde bir düzeltme beklentilerini belirtiyor ancak hayat pahalılığındaki artışın ve satın alma gücündeki düşüşün bunu yavaşlatması olası gözüküyor.

Ayrıca, Birleşik Krallık'taki ilk on büyük şehirde 33 yeni otel açılışı olduğu için arzda bir artış olacak, kamu hizmetleri, işçilik ve malzemelerdeki yüksek işletme maliyetleri ve ayrıca geliştirme maliyetlerindeki artış nedeniyle konaklama kapasitesindeki artışın 2023'te yavaşlaması bekleniyor ve turizm sektörü çalışanlarının birkaç ay öncesine göre çok daha yüksek olan maaş beklentilerinin karşılanmasının önünde bir engel olduğu belirtiliyor. Otel ve konaklama sektöründeki gayrimenkullerin 2023 yılında artan maliyetler nedeniyle işlem hacminin azalacağı ve düşük performans gösteren varlıkların da olacağı tahmin edilmektedir (Avison Young, 2023).



Industrial & Logistics

Rental growth will continue because of the imbalance of supply and demand. It has been recorded as 17.9% y/y growth in London and 8.8% y/y growth Outside London and the South East. On the other hand, the supply is extremely low at 17.8 million sq ft (~165.500 m²) in Q3 2022 that's why the vacancy rate will be highly low as there is not enough space to meet the demand. Moreover, there are many barriers to new developments such as higher construction costs and exit yields. However, according to the CBRE market report (2023), the logistics yields will stabilise faster compared to other property markets as logistics can be defined as a major contributor to the real estate sector. The main obstacle that the occupiers will face is the need for power to apply technological advances and automation in their business. Also, it is essential to carry out this system in a sustainable way. Therefore, it is possible to see new trends according to this subject, in upcoming years. Lastly, it is forecasted that retail warehouses will be best-performing asset class in 2023.

Hotel

UK had the largest fall in GDP in 2020 for the hotel market, ONS (Office for National Statistics) stated that there is a decrease of 0.1% in Q1 2022 but it is still higher than the pre covid level. The ADR (Average Daily Rate) is also higher than in 2019 however the hotel demand is still lower than in the pre-pandemic period. The only exception is Newcastle with occupancy above the levels in 2019. London is 25% down because of the slowly increasing level of corporate and international travel. In addition, the total transaction in 2022 has exceeded £4.2bn and London is still the core submarket for hotel investment with £900m in 2022.

Avison Young (2023) is expecting a correction of ADR thanks to leisure tourism and increasing corporate travel volume in 2023 however it is evident that the cost of living crisis will slow down it. Moreover, there will be an increase in supply as there have been 33 new hotel openings in the top ten cities in the UK but it is expected to slow down in 2023 because of the higher operating costs in utilities, labour and supplies and also development costs. And it is also stated that there is a barrier to meeting labours' salary expectations which are much higher than a few months ago. It is also forecasted that the volume of transactions will decrease in 2023 because of the increasing costs and there will be underperforming assets as well (Avison Young, 2023).

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

