

# DİJİTAL DÖNÜŞÜM GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ DE DÖNÜŞTÜRÜYOR

Teknoloji, gayrimenkul sektörünü de değiştiriyor ve ortaya çıkardığı yenilikler artık büyük bir hızla uygulamaya giriyor. Küresel bir uygulamaya dönüşen Prop-Tech, gayrimenkul sektöründe artık bir strateji unsuru olarak kabul ediliyor.



**% 274**

Sektörde  
dijitalleşme  
süreçlerindeki  
artış

**% 146**

Sektörde  
nesnelerin  
interneti  
uygulamalarındaki  
artış

**% 292**

Sektörde  
bağlantı  
platformlarının  
kullanılmasındaki  
artış



Fotoğraflar: Dünya Gazetesi Fotoğraf Arşivi

**D**enetim, vergi ve danışmanlık hizmetleri sunan KPMG, emlak ve inşaat alanlarında kullanılan Prop-Tech ürünü yeni iş modellerini araştırdı.

KPMG'nin araştırmasında Prop-Tech alanındaki inovasyonlar dokuz kategoride sınıflandırıldı. Gayrimenkulde talep gören yenilikler şöyle sıralanıyor:

► **DİJİTALLEŞTİRME SÜREÇLERİ:**

Daha fazla veriyi analiz etme imkânı sunuyor ve veriyi daha verimli hale getiriyor. Günlük hayatta giderek daha fazla sayıda iş dijitalleşiyor. Bazı görevleri saniyeler içinde dijital olarak yöneterek yüksek kaliteye, maliyet tasarrufuna ve yüksek müşteri memnuniyetine ulaşmak mümkün oluyor.

► **ESNEK ÇALIŞMA ALANLARI:** Zaman, mekân ve çevreden bağımsız olan ve seçenek yaratan yenilikler ilgi görüyor. Daha çok iş yerleri için tercih ediliyor. Çünkü artık çalışanlar iş yerlerinde esneklik talep ediyor. İş yeri olabilecek emlakları sabit bir varlıktan esnek bir varlığa dönüştürmek mümkün. Ofis alanları hangi bölgede, şehirde ya da ülkede olursa olsun bir saatliğine, bir haftalığına ya da 10 yıllığına kullanıma sunulabiliyor. Bir iş yeri için gereken tüm hizmetler de bu esnek yapıya uygun şekilde düzenleniyor.

► **SAĞLIKLI İŞ YERLERİ VE YAŞAM:**

Inovasyonun dahil edildiği bir başka alan. İş yerlerinin içindeki değişime odaklanıyor. İçerideki sıcaklıktan temiz hava dolaşımına kadar çalışan ve müşteri memnuniyetini karşılıyor. Çünkü iş hayatındaki jenerasyonun talepleri değişiyor, geleceğin iş yerleri sadece uygun maliyeti ve sürdürülebilirliği değil sağlıklı hayatı da gözetiyor. Akıllı teknolojiye sahip sistemler, sensörler ve akıllı aydınlatma ile çalışma ortamları iyileştiriliyor.

► **YENİLİKÇİ YAPILAR:** İnşaat teknolojisi son yıllarda hayli gelişti. Yeni çalışmalar mimari faydalar ve yenilikçi malzemeler üzerinde yoğunlaşıyor. 3D baskı, çok fonksiyonlu boya, özel araç istasyonları yeni yapılarıdaki trendlerden birkaçı. Bu yenilikler verimlilik ve maliyette tasarruf sağlıyor.

► **NESNELERİN İNTERNETİ:** Bu teknoloji gayrimenkul sektöründe daha verimli, kullanıcı dostu ve sürdürülebilir binaları mümkün kılıyor. Sistemlerin, binaların ve eşyaların birbirine bağlı olduğu bir inovasyon. Akıllı ısıtma sistemleri, güvenlik, aydınlatma kontrolü gibi imkânlar artık yeni binaların çoğunda kullanılıyor.

► **YENİ FİNANSMAN YÖNTEMLERİ:**

Finansmanın daha kolay, uygulanabilir ve iki taraf için de likiditeyi artıran yolları talep



görüyor. Alternatif finansman yöntemleri, büyük gayrimenkul projelerinde daha fazla kullanılıyor. Kurumsal yatırımcılar yerine bireylerin de finansman projelerine katılması sağlanıyor.

► **BAĞLANTI PLATFORMLARI:** Sosyal medyanın yükselişi, insanların tüm dünyada kolayca birbirleriyle iletişime geçmesini mümkün kıldı. Gayrimenkul sektöründe de alıcı ile satıcı, mal sahibi ile kiracı, inşaat ile bakım-onarım gibi paydaşlar arasında bağlantı kurmayı ve etkileşimde bulunmayı sağlıyor. İletişim, iş birliği, bilgi paylaşımı ve sinerjiyi güçlendiriyor.

► **SÜRDÜRÜLEBİLİR YENİLİKLER:** Artık sürdürülebilirliğe katkı sağlayan yapılar yükseliyor. Yeni kiracılar, yaşayacakları binaların sürdürülebilirliğe ne kadar hizmet ettiğine bakıyor. Mesela enerji tasarrufu sağlayan yenilikçi yaklaşımlar tercih sebebi.





bağlamanın yeni yolları, gayrimenkul sektörünün geleceğini de etkiliyor. Şimdiden yola çıkanlar, geleceğin kazananları olacak."

### **Artan inşaat maliyetleri şirketleri etkileyecek**

Bu arada PwC ve Urban Land Institute de (ULI) gayrimenkul sektörüne yönelik gerçekleştirdiği Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2020 raporunu açıkladı. Rapora göre politika ve ekonomideki dalgalanmalara rağmen Avrupa genelinde sektör liderleri olan gayrimenkulün cazip ve talep gören bir yatırım alanı olmaya devam edeceği görüşü hakim. Aynı raporda, araştırmaya katılanların üçte ikisinden fazlası 2020 yılında şirketlerine en büyük etkiyi artan inşaat maliyetlerinin yapacağını belirtti. Uygun fiyatlı konutların olmaması ise gayrimenkul yatırımcıları için hem endişe hem de fırsat yaratan alan olmaya devam ediyor. 2018 yılına göre katılımcıların yüzde 61'i 2020'de uygun fiyatlı konut konusunun daha da derinleşeceğini dile getiriyor.

Raporda politik belirsizlik, dünya genelindeki katılımcıların yüzde 81'i, Avrupa'daki katılımcıların ise yüzde 70'i tarafından en önemli endişe kaynağı olarak gösteriliyor. Ayrıca katılımcıların yaklaşık yüzde 60'ı ulusal politikalar hakkında da endişeli olarak gözükmüyor. Katılımcıların üçte ikisinden fazlası, çevresel sorunların işlerine etkisi hakkında endişeli olduklarını bildiriyor. İklim konusunda bir bilinç oluştuğu da dikkat çeken konulardan, katılımcıların yüzde 73'ü ise bu riskin önümüzdeki beş yılda daha da artmasını beklediğini belirtti.

### **Sektör uzmanları ne dedi?**

Rapor sektör uzmanları tarafından da değerlendirildi. Türkiye Gayrimenkul Sektörü Lideri Ersun Bayraktaroğlu, sadece barınma ya da sadece iş odaklı gayrimenkul üretimi döneminin kapandığını belirterek "Bu yılın raporu ülkemiz için de gayrimenkulün sağlayacağı kişisel ve toplumsal faydanın dikkate alındığı bir gayrimenkul planlamasının gerekli olduğunu düşündürüyor" diye konuştu.

ULI Türkiye Başkanı Zafer Baysal ise "Bundan 7-8 sene önceki Gayrimenkulde Gelişen Trendler Raporları'nda ön sıralarda yer alan şehir içi ve şehir dışı Alışveriş Merkezlerinin gayrimenkul yatırımcıları tarafından artık listenin en sonlarında ve en az

► **SANAL GERÇEKLİK VE 3D HARİTALAMA:** Bilgisayar ve drone teknolojisi kullanılarak gerçek bir kullanıcı deneyimi yaratmayı amaçlıyor.

KPMG Türkiye Gayrimenkul ve Altyapı Sektör Lideri İsmail Ö. Ünal, dijital dönüşümün pek çok sektöre dokunduğunu, bunlardan birinin de gayrimenkul sektörü olduğunu söyledi. Ünal, "Dünya büyük bir değişimden geçiyor. Değişim fırsat demektir. Teknolojinin dinamikleri birçok paydaş için yeni kapılar açıyor. Küresel bir uygulamaya dönüşen Prop-Tech, gayrimenkul sektöründe artık bir strateji unsuru olarak kabul ediliyor" dedi.

Ünal, sektörde dijital kategorilere yönelik trendlerde önceki yıla göre dikkat çekecek oranda bir yükseliş olduğunu vurguladı. Buna göre, gayrimenkul sektöründe dijitalleşme süreçleri yüzde 274 oranında arttı. Nesnelerin interneti kullanımında yüzde 146, bağlantı platformu uygula-

malarında yüzde 292 oranında artış oldu. Rakamları değerlendiren Ünal, "Sektörde dijital dönüşüme yönelmenin hızlandığını görüyoruz. Yüksek artış oranları gayrimenkulde dijital inovasyonun devamını gerekli kılıyor. Prop-Tech sektörün görünümünü değiştiren, mevcutların dışında daha farklı iş ve pazarlara dokunan yenilikler sunuyor" diye konuştu.

Ünal, emlak ve inşaat alanlarında teknolojik yeniliklerin uygulanmasının kaçınılmaz olduğunu ifade ederek, şunları söyledi:

"ABD ve Avrupa'da gayrimenkul sektöründeki CEO'lar Prop-Tech etkisinin farkında. Şirketleri için yenilikçi ve dijital çözümleri aşamalı olarak benimsiyorlar. Yarının dünyasında başarılı olmak için inşaat ve emlak sektöründeki şirketlerin, teknolojinin sunduğu inovasyonları iş süreçlerine dahil etmesi gerekiyor. Çünkü büyük veri, yapay zeka, akıllı mobilite ve paylaşım ekonomisi çerçevesinde gelişen insanları birbirine

## Yatırım ve Geliştirme Potansiyeli Açısından Avrupa Kentleri

1. Paris
  2. Berlin
  3. Frankfurt
  4. Londra
  5. Madrid
  6. Amsterdam
  7. Münih
  8. Hamburg
  9. Barcelona
  10. Lizbon
- (İstanbul listeye 30. sıradan girdi)

geliştirilen ve talep gören ticari gayrimenkul kategorisi olarak değerlendirildiğini de görmekteyiz" dedi.

### Kredi faizlerinin düşmesi satışlara olumlu yansıdı

Diğer yandan Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), yılın üçüncü çeyreğinde faiz indirimi ve konut fiyat endeksinde artış trendinin etkisiyle ipotekli konut satışlarında önemli bir artış yaşandığını açıkladı.

GYODER, gayrimenkul sektörünün alt segmentlerini üçer aylık dönemler halinde irdelediği "GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu"na göre, konut satışlarında yaşanan artış ipotekli satışlardan kaynaklanırken, konut kredisi faiz oranlarının aylık yüzde 1'in altına çekilmesi ve konut fiyat endeksinde artış trendinin etkisiyle konut satışlarında

olumlu etki konuşulmaya başlandı. 3. çeyrekte, önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda yüzde 21,7 gerileme görülürken, ikinci el satışlarda yüzde 20,9 artış yaşandı. İpotekli satışlarda, 2018'in aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık yüzde 92,8'lik artış, ipotekli satışların dışında diğer satışlarda yüzde 15,6 aşağı yönlü hareket izlendi. Eylül 2019'da faiz indirimlerinin etkisiyle ipotekli satışlara ilgi yükseldi ve 2018'in aynı ayına göre 5 kat artış yaşandı.

Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453'e, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 453 bin metrekareye ulaştı.

En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) iken İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık yüzde 39'una sahip.

Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve iş gücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merke-

zi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı görüldü.

Bazı perakendeciler; belirli "ciro/kira" hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başladı. Bankaların/finans kurumlarının AVM'nin döviz endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendirme sürecini yürüttüğü bu süreçte TL'ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcılarının zor bir yıl geçirdiği görüldü.

### İkinci el konut satışları yüzde 51 arttı

Öte yandan "3. Çeyrek 2. El Konut Satış Endeksi" raporuna göre konut satış adedi 3. çeyrekte 2. çeyreğe göre yüzde 44, geçen senenin aynı dönemine göre yüzde 1 artış gösterdi, 2019 yılının ilk 3 çeyreğinde



2018'in ilk 3 çeyreğine göre yüzde 14 düşüş görüldü. 2. el konut satışları bir önceki çeyreğe göre yüzde 51, 2018 yılı 3. çeyreğine göre ise yüzde 21 oranında arttı.

Raporda 3. çeyrek sonu itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarında 1 yıllık yüzde 8 düşüş olduğu görülüyor. 3. çeyrek sonu itibarıyla ortalama değerlerle Türkiye'de konut metrekare satış fiyatı 2.336 TL, amortisman süresi 18 yıl, pazarlama süresi ise 86 gün olarak gerçekleşti. 3. çeyrekteki konut satışlarının yüzde 16'sının gerçekleştiği İstanbul'da konut fiyatları 1 yılda yüzde 12 düştü. Konut satışlarının yüzde 10'unun gerçekleştiği Ankara'da ise konut fiyatları son 1 yılda yüzde 4 oranında düşüş kaydetti.

2019 yılının 3. çeyreğinde 359.677 adet, yıl başından bu yana ise toplam 865.473 adet konut satışı gerçekleşti. Konut satış adedi 2. çeyreğe göre yüzde 44, 2018 yılı-

nın 3. çeyreğine göre yüzde 1 artış kaydetti, ilk 3 çeyreğine göre ise yüzde 14 düştü. 3. çeyrekte 228.719 adet 2. el konut satışı, 105.023 adet kredili konut satışı gerçekleşti. 2018'in aynı dönemine göre 2. el konut satışları yüzde 21, kredili konut satışları ise yüzde 93 artış gösterdi. Kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının yüzde 29'unu oluşturarak 105.023 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları 2. çeyreğe göre yüzde 135, geçen yılın 3. çeyreğine göre ise yüzde 93 artış gösterdi.

### **Yabancıya satışlar ne durumda?**

3. çeyrekte 228.719 adet 2. el konut satışı gerçekleşti. Bu rakamla 2. el konut satışları bir önceki çeyreğe göre yüzde 51, 2018 yılı 3. çeyreğine göre ise yüzde 21 artış göstermiş oldu. 2. el konut satışı toplam konut satışlarının yüzde 64'ünü oluşturdu. 3. çeyrekte yabancı uyruklu kişilere de 11.973 adet konut satışı gerçekleşti. Bu adetle yabancıya konut satışı bir önceki çeyreğe göre yüzde 16 artarken, geçen yılın 3. çeyreğine göre yüzde 3 oranında düştü.

### **En fazla kiralık araması yapılan yer Ankara Batıkent**

3. çeyrekte kira endeksi Türkiye genelinde bir önceki çeyreğe göre 1,43 puan düşüş gösterdi. Kira endeksi İstanbul'da düşerken, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya'da

arttı. Türkiye genelinde kiralar 2019 yılı 3. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 1,43, yıl başından bu yana ise 8,22 puan düşüş gösterdi. Önümüzdeki 6 ayda da kiraların Türkiye genelinde 0,11 puan düşmesi bekleniyor. 3. çeyrekte en fazla kiralık arama yapılan bölgeler ise sırasıyla Ankara Batıkent, İstanbul Mecidiyeköy, İstanbul Göztepe, İstanbul Bahçeşehir ve İstanbul Kayaşehir oldu. 3. çeyrekte İstanbul'da en fazla kiralamaya yapılan ilçenin Beşiktaş, Ankara'da Çankaya, İzmir'de Karşıyaka, Antalya'da Muratpaşa, Bursa'da Nilüfer olduğu görüldü.

### **Türkiye'de ortalama kira 1.307 TL civarında**

3. çeyrekte Hürriyet Emlak'ta yapılan kiralık konut arama trendlerine bakıldığında Türkiye genelinde ortalama metrekare kira bedeli 12 TL, ortalama kira 1.307 TL, geri dönüş süresi 18 yıl olarak gerçekleşti. Ülke genelinde konut tipine göre kiralar incelendiğinde, birim kiranın en yüksek ve geri dönüş süresinin en kısa olduğu konut tipinin 1+1 daireler olduğu belirlendi. 3. çeyrek kira endeksinde ortalama değerlerle 1+1 konutların büyüklüğü 65 m<sup>2</sup>, birim kira 16 TL/m<sup>2</sup>, geri dönüş süresi 16 yıl; 2+1 konutlar 95 m<sup>2</sup>, birim kira 12 TL/m<sup>2</sup>, geri dönüş süresi 18 yıl; 3+1 konutlar 135 m<sup>2</sup>, birim kira 10 TL/m<sup>2</sup>, geri dönüş süresi 19 yıl; 4+1 konutlar 193 m<sup>2</sup>, birim kira 11 TL/m<sup>2</sup>, geri dönüş süresi 20 yıl olarak gerçekleşti.

