

İNGİLTERE GAYRİMENKUL
PİYASASI **2023**
DEĞERLENDİRMESİ
UK PROPERTY MARKET
OVERVIEW 2023

DENGE
DEĞERLEME

TİCARİ GAYRİMENKULLER



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 etkilenecek 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).



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).



OFİS PİYASASI

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 resesyona 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 artması muhtemel görünürken, yılın ikinci yarısında fiyatların istikrar kazanması ve bunun da ofis yatırım hacimlerinde artışa yol açması bekleniyor. Ancak CBRE'nin raporuna göre 2023 yılı sonunda bir önceki yıla kıyasla yeni ofis yatırımı hacimlerinde %20 düşüş gerçekleşmesi olası görülüyor.

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.



SANAYİ VE LOJİSTİK TESİSLERİ

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.



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.

”



TURİZM VE OTEL PİYASASI

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 belediklerini 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).

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).

VERİ MERKEZİ

Büyük müşterilerin ihtiyacını karşılamak için en büyük bulut hizmeti sağlayıcılarının artan genişletme ihtiyacı nedeniyle veri merkezlerine olan talep 2023'te de devam edecek. Ayrıca, sektörde yeni geliştirme projelerine yönelik lokasyon kısıtlamaları, güç tüketimi ve ısının yeniden kullanımı ile ilgili yeni düzenlemelerin olması bekleniyor.

DATA CENTER

The demand for data centres will remain in 2023 because of the increasing extension need of the largest cloud service providers to meet the need of large customers. It is also expected that there will be new regulations about new development location restrictions, power consumption and heat reuse.



ÖĞRENCİ BARINMA SEKTÖRÜ

Öğrenci barınmasına olan talep, Birleşik Krallık'taki öğrenci nüfusunun günden güne artması nedeniyle 2023'te güçlü bir şekilde devam edecek. Sektördeki arz yetersiz durumdayken, yanı sıra artan maliyetler göz önüne alındığında ekonomik faktörler nedeniyle arz talep dengesizliği artacaktır.

CBRE'nin raporunda, öğrencilerin barınma ihtiyacını karşılayan yurt ve öğrenci evlerinde 2022/23 akademik yılı için doluluk rekor seviyelerde ve 2023/24 için de aynı bekleniyor. Bu, oldukça rekabetçi bir ortam yaratacak ve sektör genelinde yüksek kira artışına dönüşecek tahmininde bulunuldu. Bu nedenle, öğrenci barınma sektörü yüksek kira getirileri nedeniyle cazip bir görünüm sergiliyor.

STUDENT ACCOMMODATION

Purpose-built student accommodation demand will continue strongly in 2023 because the student population in the UK is growing. The sector is undersupplied but the supply growth will decrease because of the economical factors considering the costs.

CBRE (2023) forecasted that 'Occupancy for the 2022/23 academic year is at record levels, and the same is expected for 2023/24. This will create a highly competitive environment and translate into strong rental growth across the sector'. Therefore, by providing higher total returns at a macro level, the market is in a good shape.



KONUT PİYASASI

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 görüleri 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 belirtiliyor.

UYGUN FİYATLI KONUT (AFFORDABLE HOUSING) PİYASASI

Ekonomik gerileme dönemlerinde, uygun fiyatlı konutlar daha gerekli hale geldiğinden, konut birliği sektörünün bir varlık sınıfı olarak önümüzdeki yıl güçlü ve dirençli kalacağına inanılıyor.

Kar Amaçlı Kayıtlı Sağlayıcıların (For-Profit Registered Providers) artan sayısının, bu sağlayıcıların güçlü ESG kimlik bilgilerine sahip olması nedeniyle sektördeki yatırımları artırması bekleniyor. Kâr Amacı Gütmeyen Kayıtlı Sağlayıcılar (Not-For-Profit Registered Providers), son yıllarda olduğu gibi 2023'te daha sık birleşebilir. Hükümetin %7'lik tavan kira artışı uygulaması, sektörün daha uygun maliyetli bir şekilde çalışmasını gerektirebilir ve bu da mülk değerlerini etkileyebilir. Yerel yönetimler, konut dernekleri ve yatırımcılar arasındaki ortaklıkların ve ortak girişimlerin, özel sermayenin uygun fiyatlı konuta daha fazla dahil olması ve daha yenilikçi yatırım stratejilerine yol açmasıyla artması beklenmektedir (CBRE, 2023).

Kaynakça:

JLL, UK Property Perspectives, Envision 2023
Colliers, UK Commercial Real Estate Forecasts for 2023
CBRE, UK Real Estate Market Outlook 2023
Avison Young, Outlook 2023
Savills, UK Housing Market Update 2023

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.

AFFORDABLE HOUSING

It is believed that the housing association sector will remain strong and resilient as an asset class over the next year, as affordable housing becomes more necessary during economic downturns.

The increasing number of For-Profit Registered Providers (FPRPs) is expected to drive investment in the sector, as these providers have strong ESG credentials. Not-For-Profit Registered Providers (RPs) may merge more frequently in 2023, as has been happening in recent years. The government's 7% rent cap may require the sector to operate in a more cost-effective manner, which could impact property values. Partnerships and joint ventures between local authorities, housing associations, and investors are anticipated to increase as private capital becomes more involved in affordable housing, leading to more innovative investment strategies (CBRE, 2023).

Sources:

JLL, UK Property Perspectives, Envision 2023
Colliers, UK Commercial Real Estate Forecasts for 2023
CBRE, UK Real Estate Market Outlook 2023
Avison Young, Outlook 2023
Savills, UK Housing Market Update 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

