

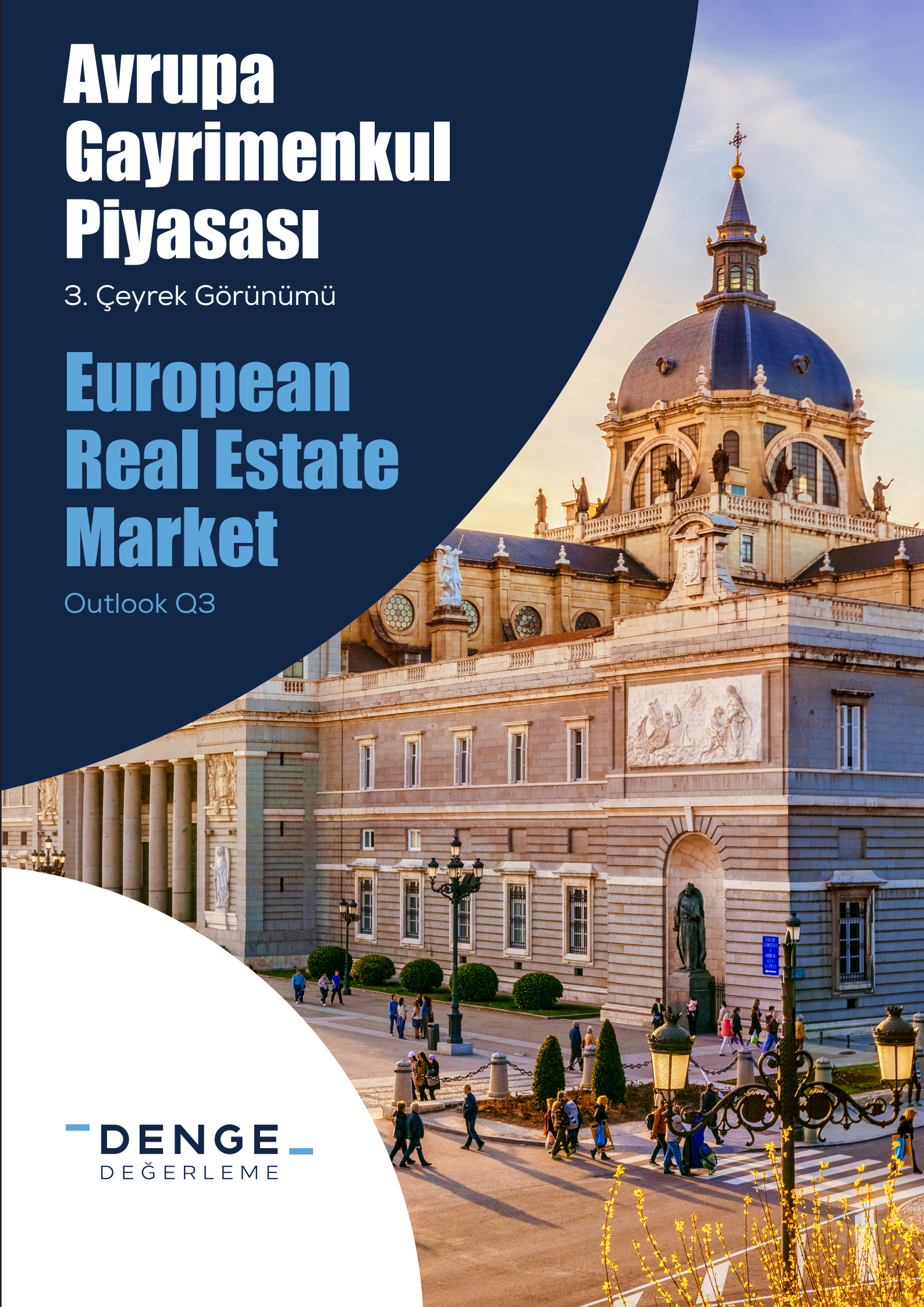
Avrupa Gayrimenkul Piyasası

3. Çeyrek Görünümü

European Real Estate Market

Outlook Q3

DENGE
DEĞERLEME





AVUSTURYA

Mevcut Faiz Oranı Ortamı, Yatırım Piyasasını Yavaşlatıyor

2022 yılında, yatırımcıların reel değerlere yönelmesi ve aynı zamanda Avusturya'da konut kredi standartlarının sıkılaştırılmasından önce borçla finanse edilen mülk alımlarının öngörülen etkileri nedeniyle mülk fiyatlarında bir artış yaşandı. Bu artış, 2022 yılı boyunca hız kazandı. Yıllık artış oranı ilk çeyrekte %12,3'ten ikinci çeyrekte %13,1'e yükseldi ve ardından fiyatlar açısından 2022'nin üçüncü çeyreğinde zirveye ulaştı.

2020 yılının dördüncü çeyreğinden 2022 yılının üçüncü çeyreğine kadar geçen dönemde, Avusturya'da ortalama konut fiyatları iki haneli bir artış kaydetti. Ancak bu ivme, 2022 yılının üçüncü ve dördüncü çeyreklerinde ülke genelinde yavaşladı; konut fiyatları sırasıyla %10,8 ve %5,2 arttı. Avusturya genelindeki endeks, üçüncü çeyrekte 278,3 puanla zirve yapmışken, 2023 yılının ilk çeyreğinde 271.8 puanla bir önceki çeyreğe göre %2,3'lük bir düşüş yaşadı. Viyana dışındaki tek ailelik evlerdeki önceki büyük artış ani bir şekilde son buldu. 2022 yılının üçüncü çeyreği (endeks seviyesi: 237,1) ile 2023 yılının ilk çeyreği (endeks seviyesi: 229.6) arasında %3,2'lik bir düşüş kaydedildi. Yıllık büyüme, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde %12,5'ten 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,0'a geriledi. Yeni ve kullanılmış daireler arasında performans farkları gözlemlendi. Örneğin, Viyana'da 2023 yılının ilk çeyreğinde yeni dairelerde %5,1'lik bir artış, kullanılmış dairelerde %1,3'lük bir düşüşle dengeledi.

Viyana'da müstakil evlerdeki patlama da sona erdi. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde %16,3'lük bir artışın ardından, 2023 yılının ilk çeyreği zaten yıllık bazda %1,7'lik bir düşüş kaydetti. Bu yılın başlarında faiz oranlarının yükselmesi nedeniyle, kira getirisi %2.5'in altında olan yatırım daireleri daha az çekici hale geldi. Özellikle gayrimenkul fiyatlarının durgunluk veya hatta geçici bir düşüşün görülebileceği öngörüldüğünde. Çünkü yatırımcılar şimdi %3'ün üzerinde getiri sunan uzun vadeli tahvillerle rekabet halindedir. Aynı zamanda, 2023 yılının ilk çeyreğinin ilerleyen döneminde kredi ile finanse edilen alıcıların talebi %62 düştü (Avusturya'daki özel hanelere konut kredisi verme konusundaki yeni kredilendirme ile geçen yıla göre karşılaştırıldığında). Ek bir faktör olarak ESG kavramı da ön plana çıkıyor. Çevre dostu bir özelliklere sahip binalar, fiyat istikrarını giderek daha fazla korurken, enerji verimliliği değerleri düşük olan mülklerin değer gelişimlerinde yatırımcı gelecekteki yenileme maliyetlerini önceden tahmin ederek karar alıyor.

Avusturya'daki 2023/2024 Gayrimenkul Fiyatlarına Dair Görünüm

İklim dostu ve enerji verimliliğine göre şekillenmiş bir gayrimenkul pazarına doğru belirgin bir yönelim mevcut olup, 2023 yılı boyunca ve en azından 2024'ün ilk çeyreğinde devam etmesi bekleniyor. Avusturya genelinde yaklaşık 600 gayrimenkul danışmanının görüşlerine dayanan RE/MAX Gayrimenkul Gelecek Endeksi'ne göre, merkezi konumlardaki dairelerin 2023 yılında %5,4 değer kaybetmesi

bekleniyor. Beklenen etki en büyük ölçüde kırsal yerleşim alanlarındaki apartman dairelerini de etkileyecek, bu tür dairelerin değerini %7,2 düşeceği tahmin ediliyor. Konut alanlarında bulunan tek ailelik evlerin değer kaybının %6,2 olması bekleniyor. Buna karşılık, uzmanlar tarafından tahmin edilen şekilde, inşaatı uygun arsalar için ise %0,4'lük hafif bir artış beklenmektedir.



AUSTRIA

The current interest rate environment is slowing the investment market.

While there was an increase in property prices, influenced by investors' flight to real values and simultaneous anticipatory effects of debt-financed property purchases ahead of the tightening of housing lending standards in Austria this increase accelerated over the course of 2022. The annualized increase rose from 12.3% in the first quarter to 13.1% in the second quarter, then peaked in the third quarter of 2022 in terms of prices.

In the period from the fourth quarter of 2020 to the third quarter of 2022, average residential property prices in Austria recorded a double-digit increase. However, this momentum slowed nationwide in the third and fourth quarters of 2022, with house prices rising by 10.8% and 5.2%, respectively. The overall index for Austria fell from a peak of 278.3 points in the third quarter to 271.8 points in the first quarter of 2023, a decrease of 2.3%. The previous boom in single-family homes outside of Vienna came to an abrupt end. A decline of 3.2% was recorded between the third quarter of 2022 (index level: 237.1) and the first quarter of 2023 (index level: 229.6). Year-on-year growth shrank from 12.5% in the third quarter of 2022 to -1.0% in the first quarter of 2023. There were noticeable differences in performance between new and used apartments. In Vienna, for example, in the first quarter of 2023 an increase of around 5.1% in new apartments was offset by a decrease of 1.3% in used apartments.

The single-family house boom also came to an end in Vienna. After an increase of 16.3% in the third quarter of 2022, the first quarter of 2023 already recorded a decline of 1.7% year-on-year. Due to the rise in interest rates in the current year, investment apartments with rental yields of less than 2.5% have become less attractive. Especially when stagnation or even a temporary drop in real estate prices is foreseeable. That's because investors are now in competition with long-dated Bunds, which offer yields in excess of 3%. At the same time, demand from loan-financed buyers fell by 62% in the course of the first quarter of 2023 (according to new lending of housing loans to private households in Austria compared to the previous year). An additional factor is the ESG concept (environment, social affairs and corporate governance). Buildings with an environmentally friendly orientation are increasingly maintaining their price stability, while properties with poor energy efficiency values may already anticipate future renovation costs in their value development.

Outlook On Real Estate Prices In Austria For 2023/24

The previous developments, including the already recognizable trend towards a divided real estate market (according to climate friendliness and energy efficiency), are expected to continue in the course of 2023 and at least in the first quarter of 2024. In rural areas in particular, this should lead to a downward trend in prices. This outlook is consistent with the opinion of experts: According to the RE/MAX Real Estate Future Index, which is based on a combination of

around 600 real estate expert opinions across Austria, apartments in central locations are expected to lose 5.4% in value in 2023. The strongest impact is expected to be on condominiums in rural communities, which are projected to fall in value by -7.2%. Detached houses in residential areas are expected to lose 6.2% in value. In contrast, a slight increase of 0.4% is expected for building plots, as forecast by the experts.



BELÇİKA

Belçika'da mortgage talebi 2007'den beri en düşük seviyeye geriledi ve ev fiyatları şaşırtıcı bir şekilde iyi duruyor ancak bu, gerçekliği çok iyimser bir şekilde yansıtıyor olabilir. Bu yılın ikinci yarısında fiyatların düşmesi bekleniyor, ancak şu an için büyük bir düzeltme olasılığı düşük görünüyor.

Talepteki keskin düşüşe rağmen, fiyatlar üzerindeki etki oldukça sınırlı gibi görünüyor. Son fiyat göstergeleri, ev fiyatlarında aynı kesinlikte düşüş yaşanmadığını gösteriyor. Statbel'in mülkiyet fiyat endeksi, 2022'nin son çeyreği ile karşılaştırıldığında 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,5 artmıştır. Haziran ayına kadar olan satış sözleşmelerine ait verileri içeren noter endeksi, Belçika'da ev fiyatlarının geçen yılın ortalama fiyatına kıyasla bu yılın ilk yarısında sadece %0,30 düştüğünü gösteriyor. Bu düşüş özellikle Valonya ve Brüksel'deki fiyat düşüşlerinden kaynaklanmakta olup, Flaman Bölgesi'nde ise fiyatların daha da yükseldiği görülüyor.

Piyasa, çalışanlara yapılan otomatik ücret endekslemesi ve ortalama kredi vadesinin uzatılması sayesinde geçen yıl da oldukça güçlü ücret artışı ile desteklendi. ING Bank verilerine göre yeni konut kredilerinin ortalama vadesi 2021'de 18,9 yıldan 2022'de 19,8 yıla yükseldi. 2023'ün ilk yarısında ortalama vade daha da artmaya devam etti. Ayrıca, ilk kez ev satın alan genç alıcılar arasında daha uzun vadeli borçlanma görüyoruz. Bu yatırımcılar genellikle aylık geri ödeme tutarı aynı olsa da daha fazla borç almalarına izin veren 25 yıllık bir vade seçeneği üzerinde karar kılıyorlar.



Ev Fiyatları Şu An İçin İstikrarlı Oluyor, **Ancak Ne Kadar Süreyle Böyle Devam Edecek?**

Tarihsel olarak, düşen talep her zaman daha düşük fiyatlara yavaşça yansımıştır. Ev sahipleri yeni gerçeğe uyum sağlamak için zamana ihtiyaç duymakta olup, komşularının yakın zamanda evlerini yüksek bir fiyata sattığını hatırlayarak ve bu nedenle başlangıçta daha yüksek bir fiyatta tutunabilirler.

Zaman içinde, ev sahiplerinin daha düşük bir fiyatı kabul etmeye ve satmaya duydukları baskının artma olasılığı artar. Bu nedenle bu yıl ev fiyatlarında ortalama %0,5'lik bir düşüş öngörülmektedir. Bu etkinin 2024'e doğru devam etme olasılığı yüksektir.



BELGIUM

Demand for mortgages has fallen to its lowest level since 2007 in Belgium, and while house prices are holding up surprisingly well, they may paint too rosy a picture of reality. It is expected to see prices drop in the second half of the year, although a major correction seems uled out for now.

Despite the sharp drop in demand, the impact on prices seems rather limited. The latest price barometers show that house prices are holding up well, with Statbel's property price index rising 1.5% in the first quarter of 2023 compared to the last quarter of 2022. The notary barometer – which contains data on sales contracts up to June – shows that Belgian house prices fell only slightly by 0.3% in the first half of the year compared to the average price last year. This was mainly due to a drop in prices in Wallonia and Brussels. In Flanders, prices are said to have risen further.

The market was also supported last year by relatively strong wage growth thanks to automatic wage indexation and an extension of the average loan term, which slowed the kink. The average term of new mortgages at ING has risen from 18.9 years in 2021 to 19.8 years in 2022. In the first half of 2023, the average maturity continued to rise further. It's also seen that longer-term borrowing among younger first-time buyers, who are mostly settling on the option of a 25-year term which allows them to borrow more for the same monthly repayment amount.



Housing Prices Holding Up For Now, **But For How Long?**

Historically, falling demand has always translated slowly into lower prices. Homeowners need time to adjust to the new reality – they may remember that their neighbour sold their house for a great price two years ago, and therefore hold on to a higher price initially. Over time, the probability

of owners feeling pressured to accept a lower price and sell begins to rise.

Therefore it is forecasted that an average decline in house prices of 0.5% this year. This effect is likely to continue as we head into 2024.



DANİMARKA

Mortgage faizlerinin artması, konut talebini sınırlayacaktır ve bu etki ekonomiye yayılacaktır. Ancak, Danimarka nüfusunun daha sıkı konut kredisi düzenlemeleri ve sağlam finansal durumu sayesinde, ciddi bir konut kaynaklı resesyon olasılığı düşüktür.

GSYİH ve kamu finansmanı gibi geleneksel göstergeler henüz yaklaşan bir resesyonu göstermemiş olsa da enflasyon ve şirketlerin finansal performansları gibi diğer faktörler kötüleşmeye başlamıştır. Ayrıca, faiz oranlarının artacağı beklentisi gelecek yılın görünümünü daha da karmaşık hale getirmiştir.

Faiz oranları uzun yıllardır olduğu gibi en yüksek seviyede bulunmaktayken, enflasyon ve ekonomik belirsizlik nedeniyle fiyatlar düşüş gösteriyor. 2025'ten 2030'a kadar ki süreçte ise ev fiyatlarının keskin bir şekilde yükselmesi bekleniyor.

Eğer bu gerçekleşirse, ev sahipleri bu dönemden büyük bir artıyla çıkacaklar demektir, yani sahip oldukları varlık değerlerinde ciddi bir artış olacaktır.

Tahminlerin gerçekleşmesi halinde, ev fiyatları 2030'da bugünkü seviyeleri neredeyse %30 daha fazla yukarısına çıkması bekleniyor. Mevcut durumdaki faiz oranları konut sahipleri için o kadar olumlu değilken, birçok aile yüksek faiz oranlarından etkileniyor ve yakın gelecekte önemli faiz oranı düşüşü olasılığı da görünmüyor. Ancak birkaç yıl sonrasına bakarsak, tablonun daha parlak hale gelmesi bekleniyor.

DENMARK

Increasing mortgage rates will inhibit housing demand, permeating through the economy. A severe housing-induced recession is, however, unlikely due to stricter mortgage regulations and the well-cushioned finances of the Danish population.

While traditional indicators such as GDP and government finances have yet to indicate an impending recession, other factors such as inflation and corporate financial performance have begun to deteriorate. Additionally, the expectation of rising interest rates has further clouded the outlook for the year ahead.

Interest rates are the highest they've been for many years, and prices are falling due to inflation and economic uncertainty.

It is expected that house prices to rise sharply from 2025 to 2030. If that is the case, homeowners will come out of the period

with a big plus – i.e a solid increase in their free value.” If the forecast is correct, house prices will be almost 30 percent higher in 2030 than they are today.

“The interest rate picture is not so positive for homeowners right now. Many families are affected by the high interest rates, and they have no prospect of significant interest rate drops in the near future.

However, if we look a few years ahead, the picture gets brighter. There is nothing to indicate that the current high level of interest rates will continue.



FRANSA

Paris ev fiyatları, Covid-19 pandemisi sırasında ivme kazanan ve yükselen faiz oranlarıyla uzayan bir düşüşle dört yılın en düşük seviyesine geriledi. Haziran'da talep fiyatları bir yıl öncesine göre %4,1 düşerek, metrekare başına 10.936 Euro'ya düştü ve Le Figaro tarafından derlenen verilere göre, Ocak 2019'dan bu yana görülen en düşük seviyede.

Bu gelişme Fransız başkentini istisna bir durum haline getiriyor. Avrupa şehirlerindeki en son konut piyasası trendlerini yakalamak için Bloomberg, çeşitli veri sağlayıcılardan gelen bilgileri derliyor. Bazıları talep fiyatları ve işaret edici seviyeleri içerirken, diğerleri resmi rakamlardır.

Fransız bankalarına, Bank of France tarafından belirlenen maksimum bir oran olan "taux d'usure" adı verilen oranın üstünde konut kredisi verme izni verilmiyor. Bu kısıtlama, faiz oranlarının yükselmesinin etkisini müşterilere aktarma kapasitesini sınırladı ve bazılarını kredi başvurularını reddetmeye yöneltti.

Ülkede kredi erişimini kolaylaştırmak amacıyla, tavan faiz oranı 2023'ün ilk yarısında her üç ay yerine aylık olarak gözden geçirilmiştir. Ayrıca, Paris'teki ev sahipleri bu yıl mülk vergisinde %52'lik bir artışla karşı karşıya kalırken, geçen yıl belediye başkanı Anne Hidalgo, bu artışı yaygın enflasyon ve yükselen enerji maliyetleriyle haklı çıkardı.

Ev fiyatlarının istikrarlı bir şekilde düşmesine rağmen, Paris, büyük Avrupa şehirleri arasında en pahalı konut pazarı olarak kalmaya devam ediyor ve Madrid ve Berlin'in iki katından fazla seviyede bulunuyor.

FRANCE

Paris home prices slumped to the lowest level in four years as rising interest rates extended a downturn that gained steam during the Covid-19 pandemic.

Asking prices in June decreased 4.1% from a year ago, falling to €10,936 per square meter – the lowest level since January 2019 – according to figures compiled by Le Figaro.

The development makes the French capital an outlier. To capture the latest housing-market trends in European cities, Bloomberg compiles figures from a range of providers. Some are asking rates and indicative levels, while others are official figures.

French banks are not allowed to grant mortgage loans above a maximum rate, known as taux d'usure, which is set by the Bank of France. That constraint has limited lenders' capacity to pass on the impact of higher

interest rates to customers and led some to turn down loan applications.

In order to ease access to credit in the country, the cap rate has been reviewed on a monthly basis in the first half of 2023, instead of every quarter before then.

Homeowners in Paris are also facing a 52% increase in property tax this year, which Mayor Anne Hidalgo justified last year by rampant inflation and soaring energy costs. Despite the steady drop in home prices, Paris remains the most expensive housing market among major European cities, more than double the level of Madrid and Berlin.



ALMANYA

Son yıllarda Almanya'da gayrimenkul piyasasında eşi benzeri görülmemiş fiyat artışlarının yavaşladığı görünse de birçok insanın kişisel ve yatırım amaçları için konut mülkü edinme ve inşa etme isteği hala devam ediyor. Ancak, mevcut sosyal, ekonomik ve jeopolitik dinamikler, birçok geliştirici ve yatırımcının mülk inşa etme konusunda belirsizlik yaşamasına neden oldu.

Gayrimenkul Fiyatlarının Son 10 Yıldaki Gelişimi

Son yıllarda Almanya'da gayrimenkul fiyatları sürekli olarak yükselmeye devam etti ve uzun bir süre boyunca bu durumun böyle devam edeceği düşünülmüştü. Ayrıca, kendi mülkiyetine ait bir evde oturmak, birçok insan için hala uygun bir seçenek olarak kabul ediliyordu. Düşük faiz oranları nedeniyle aylık kredi taksitleriyle kira bedelleri arasındaki farkın çok yüksek olmamasından dolayı, satın almak mantıklı seçenek olarak görülüyordu.

Bu düşük faiz seviyesi, gayrimenkul fiyatlarının pandemi döneminin büyük bir kısmında dahi yükselmeye devam etmesine neden oldu. Ucuz finansmanın yanı sıra yapı malzemelerinin kıtlığı ve buna bağlı olarak inşaat maliyetlerinin artması da bu eğilime katkıda bulundu. Geçen yılın başlarında, alıcılar bir mülk için 2021'e kıyasla ortalama olarak %12,5 daha yüksek fiyatlarla karşı karşıya kaldılar.

Reuters tarafından gayrimenkul danışmanları arasında yapılan ankete göre, Almanya'da ev fiyatları bu yıl yüzde 5'ten fazla düşecek ve 2024'te durgunlaşacak. Analistler, potansiyel alıcıların fiyatların yüksekliği nedeniyle pazardan ayrılmalarının kiralara daha da artıracığını belirttiler.

Avrupa'nın en büyük ekonomisinde, düşük borçlanma maliyetlerinin etkisiyle son yıllarda hızla daha pahalı hale gelen konutlar, onlarca yıllık artış trendinin ardından düşüşe geçmiş durumda.

Talepte Bir Azalma Olmasına Rağmen Sıkı Bir Piyasa

Şu an için yüksek enflasyon, inşaat ve enerji fiyatlarının artışı ve faiz oranlarının yükselmesi, talebi azaltan başlıca faktörler olarak görülüyor. Bu ortamda fiyatların hafifçe düştüğünü gördük. Aynı zamanda, konut arzı sıkı kalmaya devam ediyor. Bu arz kıtlığı, fiyatların tekrar yükselme olasılığını artırıyor. Muhtemel alıcılar ve yatırımcılar böylece çelişkili bir durumla karşı karşıya ve geleceğe nasıl plan yapmaları gerektiğini haklı olarak sorguluyorlar.



Piyasanın 2023 Görünümü

2023 yılının ilk yarısında konutlar için alınan yeni inşaat izinleri %27 düştü ve bir grup gayrimenkul geliştirici iflas başvurusunda bulundu. COVID-19 pandemisi sırasında ortalama ev fiyatlarının %25 artmış olmasına rağmen, yüksek faiz oranları ve sıkıntılı bir ekonomide yüksek yaşam maliyetleri, birçok insanı ev fiyatlarının düşmesini beklerken kiralamaya yönlendirdi.

ING'nin küresel makro araştırma birimin başındaki Carsten Brzeski, "Alman gayrimenkul piyasasında yakın gelecekte önemli bir toparlanma beklemiyoruz" dedi ve beklenen hafif bir düzeltmenin ardından gelecek yıl yavaş bir yükseliş yaşanacağını belirterek "genel olarak uygunluk seviyesinin düşük kalmasına neden olacağını" ifade etti. 2023 yılının ilk çeyreğinde ortalama konut fiyatları, bir önceki yıla göre %6,8 düşüş kaydetti ve bu, resmi verilere göre son 20 yıl karşılaşılan en büyük düşüş oldu.

Brzeski, "Kredi faiz oranlarının gelecek yıl bu yıldan daha düşük olması muhtemel olsa da Avrupa Merkez Bankası'nın sıfır faiz politika dönemi sırasında olduğu gibi karşılaştırmalı olarak düşük seviyelerde olmayacaklar." dedi.

Avrupa Merkez Bankası, Reuters tarafından ayrı olarak yapılan bir anket sonucuna göre bu yıl bir kez daha faizleri yükseltecek ve mevduat faizini %4,00'e çıkaracak. Gelecek yılın ikinci çeyreğinden önce bir faiz indirimi tahmin edilmedi. Bu, küresel finansal kriz ve pandemi sırasında sıfıra yakın ve negatif politika faiz oranlarının yaşandığı birçok yılın ardından geliyor.

Satın Almak mı, Beklemek mi?

Gerçekleştirilen beklenti anketi, ilk kez ev satın alacaklar için satın alma uygunluğunun önümüzdeki yıl iyileşip mi yoksa kötüleşip mi olacağı konusunda eşit görüş ayrılığına sahip durumda.

Konut fiyatlarının düşeceği tahminlerine rağmen satın alma uygunluğunun büyük ölçüde iyileşmesi beklenmediğinden, kira piyasasındaki baskının artması muhtemel görünüyor.

Gene aynı çalışma kapsamında ortaya çıkan görüşler, zaten yükselen ortalama kira bedellerinin 2023'ün geri kalanında da önemli bir şekilde artacağı yönünde. Araştırmaya katılan 14 uzmandan 11'i kiralık konut piyasasının önümüzdeki yıl kötüleşeceğini beklediğini belirtirken, üçü ise iyileşeceğini söyledi.

BayernLB'den Kıdemli Gayrimenkul Analisti Sebastian Schnejdar, "Şu anda kira fiyatlarında güçlü bir yukarı yönlü baskı var. Daha yüksek faiz oranları nedeniyle mülk satın alamayan potansiyel alıcıların büyük bir kısmı şimdi kiralık daireler istemeye başladı" dedi.



GERMANY

Even though the unprecedented real estate boom of the last decades in Germany appears to be cooling down, there is still a desire among many people to acquire and build residential property for personal and investment purposes. However, the current social, economic and geopolitical dynamics have led to many developers and investors becoming uncertain about building properties.

The Development Of Property Prices Over The Last 10 Years

In recent years, property prices in Germany have continued to rise, and for a long time it was considered unthinkable that this would not continue for a long time. In addition, home ownership was nevertheless affordable for many people. This was mainly due to the fact that loan installments were often hardly higher than the usual monthly rent because of the low interest rates. This low interest level meant that property prices continued to rise even during much of the pandemic period. Apart from cheap financing, a shortage of building materials and the resulting increase in construction costs also contributed to this trend. At the beginning of last year, buyers had to pay an average of 12.5% more for a property than they did in 2021, existing properties included.

Home prices in Germany will fall by more than 5% this year and stagnate in 2024, according to property analysts polled by Reuters who said rents will become even less affordable as more potential buyers shun an expensive market. Housing in Europe's largest economy, which used to rise only incrementally in price but rapidly became more expensive in recent years as a result of cheap borrowing costs, is going through its biggest crisis in decades.

A Tight Market Despite A Decrease In Demand

Currently, high inflation, the rise in construction and energy prices, and interest rate hikes are some of the main factors of the dampening demand. In this environment, we have seen slightly falling prices. In parallel, the supply of housing remains tight. This shortage means that prices are likely to rise again. Prospective buyers and investors are thus confronted with a contradictory situation and are rightly asking themselves how they should plan for the future.



The Outlook Of The Market In 2023

Building permits for apartments fell 27% during the first half of 2023, and a series of property developers have filed for insolvency. With average house prices having surged 25% during the COVID-19 pandemic, higher interest rates and higher living costs in a struggling economy have driven many to rent while they anticipate house prices will fall.

"We do not expect to see a significant recovery in the German real estate market anytime soon," said Carsten Brzeski, global head of macro research at ING, adding that an expected mild correction followed by a drift upward next year "will result in overall affordability remaining low".

Average residential prices declined 6.8% in the first quarter from a year earlier, the biggest slump since official data were first published over two decades ago.

"While borrowing rates are likely to be lower next year than this year, they will by no means be at comparably low levels as during the ECB's zero interest rate policy period," Brzeski said.

The European Central Bank will raise rates once more this year, taking the deposit rate to 4.00%, according to a slim majority of economists polled separately by Reuters, and no cut was predicted until the second quarter of next year.

That comes after many years of close to zero and negative policy interest rates following the global financial crisis and during the pandemic.

Buying vs. Waiting

Analysts who answered an additional question were evenly split on whether purchasing affordability for first time homebuyers would improve or worsen over the coming year. With purchasing affordability not expected to improve much despite predictions of a decline in house prices, pressure on rental markets is likely to increase.

All 13 strategists who replied to an additional question said already-surging average rents would either rise significantly or slightly across the rest of 2023.

Eleven of 14 respondents said rental affordability would worsen over the coming year. Three said it would improve.

"There is currently strong upward pressure on rents...a large share of potential buyers who are no longer able to purchase property due to higher interest rates are now increasingly asking for rental apartments," said Sebastian Schnejdar, senior real estate analyst at BayernLB.



YUNANİSTAN

Yunan ekonomisinin istikrara kavuşmuş olması ve büyüme belirtileri göstermeye başlamasıyla birlikte, son yıllarda Yunan gayrimenkul piyasası da önemli değişiklikler geçirmiştir.

2000'lerde birkaç krizle karşı karşıya kalan Yunan ekonomisi, direnç göstermiş ve büyümüştür. Pandeminin yol açtığı belirsizliklere rağmen, Yunan ekonomisinin 2023 ve 2024 yıllarında büyümeye devam etmesi bekleniyor. Uzmanlar, 2023'te %1,0 ve 2024'te %2,0 oranında gerçek GSYİH büyüme hızı tahmin ediyorlar. Bu olumlu görünüm, özel tüketimin kademeli olarak toparlanmasına ve dış talebin artmasına bağlanmaktadır.

Yunanistan'ın başkenti Atina, ülkenin gayrimenkul piyasasının itici gücü olmaya devam ediyor. Şehir, geleneksel villalardan eski dairelere ve kentsel peyzaja sorunsuz bir şekilde entegre olan yeni projeler dahil olmak üzere çeşitli mülk seçenekleri sunuyor.

Bank of Greece'un verilerine göre, Atina, 2022'nin üçüncü çeyreğinde apartman daireleri yıllık %13 oranında fiyat artışıyla en fazla artış gösteren konut tipi oldu.

Yunanistan genelindeki gayrimenkul piyasası artış yaşamış olsa da mülk türüne ve konumuna bağlı olarak fiyat artış oranlarında farklılıklar görülüyor. Örneğin, eski daireler son aylarda %10,5 oranında fiyat artışı yaşarken, yeni projelerde ise %12,2 oranında fiyat artışı görüldü. Yunanistan'ın ikinci büyük şehri olan Selanik'te önemli fiyat artışları görüldü ve apartman dairelerinin fiyatlarında yıllık %11,1 artış yaşandı. Ancak Atina, Yunan gayrimenkul piyasasının öncüsü konumunu korumaya devam ediyor.



Yabancı Yatırımcıdan Yoğun İlgi Devam Ediyor

Yunan gayrimenkul piyasası, yabancı yatırımcılardan önemli ilgi çekmeye devam ediyor. Merkez Bankası'na göre, yabancı yatırımcıların pazar içindeki payı, bir önceki yıla göre 2022'de %60 artarak yaklaşık 1,28 milyar avroluk bir yatırım miktarına ulaştı. Bu yabancı yatırım akını, Yunan pazarına duyulan artan güveni ve yüksek getiri potansiyeline dayanıyor.

Bu artan ilgiye katkıda bulunan en önemli faktörlerden biri, 2013 yılında konut piyasasını

teşvik etmek amacıyla başlatılan Altın Vize programı. Programın başlangıcından bu yana, 28.000'den fazla oturum izni verilmiş durumda. Yunan vatandaşları için konut piyasasındaki finansal istikrarı sürdürmek amacıyla, hükümet son zamanlarda Altın Vize programına yönelik değişiklikler açıkladı. Uygun gayrimenkul yatırımı için minimum eşik seçilen bölgelerde 250.000 avrodan 500.000 avroya çıkarılması planlanıyor.



GREECE

The Greek real estate market has undergone significant changes in recent years, with the country's economy stabilizing and showing signs of growth.

After facing several crises in the 2000s, the Greek economy has shown resilience and growth. Despite the uncertainties caused by the pandemic, the Greek economy is expected to continue expanding in 2023 and 2024. Experts forecast a real GDP growth rate of 1.0% in 2023 and a moderate growth rate of 2% in 2024. This positive outlook is attributed to the gradual recovery of private consumption and improved external demand.

Athens, the capital of Greece, continues to be the driving force behind the country's real estate market. The city offers a diverse range of properties, including traditional villas, old apartments and new developments that blend seamlessly into the urban landscape.

According to data from the Bank of Greece, Athens experienced the highest year-on-year growth in apartment prices in the third quarter of 2022, reaching 13%.

While the overall real estate market in Greece has experienced growth, there are differences in growth rates depending on property type and location. For example, old apartments experienced a growth rate of 10.5%, while newer developments saw a growth rate of 12.2% in the last few months of 2022. Thessaloniki, the second largest city in Greece, also saw significant growth, with an 11.1% year-on-year increase in apartment prices. However, Athens remains at the forefront of the Greek real estate market.



Rising Interest Among **Foreign Investors**

The Greek real estate market has attracted considerable attention from foreign investors. According to the Central Bank, the share of foreign investors in the market increased by 60% in 2022 compared to the previous year, with an investment amount of approximately 1.28 billion euros. This influx of foreign investment highlights the growing confidence in the Greek market and its potential for high returns.

One of the factors contributing to this increased interest is the Golden Visa program, which was launched in 2013 to stimulate the housing market. Since its inception, the program has granted over 28,000 residency permits. In order to maintain financial stability within the housing market for Greek citizens, the government recently announced changes to the Golden Visa program. The minimum threshold for eligible real estate investment will increase from 250,000 euros to 500,000 euros in selected areas.



İTALYA

19 Haziran- 19 Temmuz 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilen 1,455 gayrimenkul acentesinin katıldığı ankete göre, konut fiyatlarındaki düşüş işaretleri ikinci çeyrekte daha yaygın hale geldi, ancak fiyat istikrarı hala baskın görünüyor. Artış ve düşüş değerlendirmeleri arasındaki denge negatif yönde döndü ve fiyatlar 2021'in başlarına geri döndü.

Gayrimenkullerin satışa sunulduktan sonra pazarda geçirdiği ortalama süre ve talep fiyatlarından yapılan ortalama indirim bir miktar arttı, ancak hala düşük seviyelerde seyrediyor. Talep koşulları, potansiyel alıcı sayısının değerlendirmelerindeki kötüleşme ile gösterilen yaygın bir zayıflığı yansıttı. Yaklaşık her üç katılımcıdan biri, konut kredisi temin etmekte zorlanan ev alıcıları bulunduğunu belirtirken, bu durum 2014 yılının sonundan beri görülen en yüksek seviyeye ulaşmış durumda. Kiralık pazarında ise, kiralara yükseldiği ve acentelerin yılın geri kalanında da daha fazla artış bekledikleri bildiriliyor. Genel konut piyasasında geleceğe dönük değerlendirmeler, hem şu anki çeyrekte -satış fiyatlarının düşeceği beklentilerinin hakim olduğu- hem de iki yıllık bir perspektifte keskin bir kötüleşmeye işaret ediyor.

İtalyan ekonomisi, son yıllarda yüksek kamu borcu ve kırılgan bankacılık sistemi nedeniyle önemli bir ekonomik yavaşlama yaşıyor. Ancak özellikle Roma, Milano, Torino ve Floransa gibi büyük şehirlerde gayrimenkul piyasası nispeten istikrarlı kalmıştır. Mülk fiyatları halen diğer Avrupa ülkelerine göre daha düşük olup, özellikle Airbnb gibi platformlar aracılığıyla kısa vadeli kiralama için kira verimleri cazip durumda.

Bu nedenle İtalya, zengin kültürü, güzel manzaraları ve lezzetli mutfağıyla yabancı yatırımcılar için son derece çekici bir destinasyon olmakla birlikte, İtalyan gayrimenkul piyasasına yatırım yapma konusunda, birçok insan hala riskler ve getiriler konusunda kararsız durumda.

ITALY

According to the survey of 1,455 real estate agents conducted from 19 June to 19 July 2023, signs of a decline in residential property prices became more widespread in the second quarter, although reports of price stability still prevailed.

The balance between assessments of an increase and a decrease turned negative and went back to early-2021 levels. The average time on market and the average discount on asking prices increased slightly, but remained at low levels. Demand conditions reflected broad-based weakness, as shown by the deterioration in the assessments of the number of potential buyers. Almost one in three respondents continued to report homebuyer difficulties in securing mortgages loans - the highest share since the end of 2014. On the rental market, rents were reported to be on the rise and agents expected further growth in the rest of the year as well. Forward-looking assessments of overall housing market trends pointed to a sharp deterioration, both in the current quarter - for which expectations of a reduction in selling prices prevailed - and over a two-year horizon.

Italy has experienced a significant economic slowdown in recent years, in part due to its high public debt and fragile banking system. But the real estate market has remained relatively stable, especially in major cities like Rome, Milan, Turin and Florence. Property prices are still lower than in other European countries, and rental yields are attractive, especially for short-term setups through platforms like Airbnb.

Italy is therefore a highly attractive destination for foreign investors, who are naturally also drawn in by its rich culture, beautiful landscapes and delicious cuisine. But when it comes to investing in the Italian real estate market, many people are still unsure about the risks and rewards.



HOLLANDA

2023 yılının ilk yarısı değer kaybı, yatırım stratejilerinin yeniden değerlendirilmesi ve yeni fiyat seviyesinin arayışıyla geçti. Tüm bunlar, geçtiğimiz yıla göre yaklaşık %60 oranında bir düşüşle, tarihsel olarak düşük seviyede bir ilk yarı yatırım hacmine (3,2 milyar avro) yol açtı.

Ancak 2023'ün ikinci yarısı için daha pozitif bir tablo oluşması bekleniyor. Beklenen enflasyon düşüşü, faiz oranlarının istikrarı ve emlak piyasasındaki yeni fiyat seviyesi konusundaki netlik, alım-satım yapmak için tarafların giderek daha fazla ortak noktada buluşmaya yaklaştığını ortaya koyuyor. Ancak bu durum gayrimenkulün türüne bağlı olarak farklı hızlarda gerçekleşiyor. Lojistik pazarında ve daha az ölçüde perakende pazarında ivme hızla dönüyor olsa da bu ofis, konut, bakım ve otel yatırım pazarları için daha düşük seviyede kalıyor. Bununla birlikte, CBRE raporuna göre bu sektörlerde de hareketin sonbaharda ivme kazanması bekleniyor.

Enflasyon Oranında Düşüş ve Faiz Oranlarının Stabil Hale Gelmesi Bekleniyor

Faiz oranlarının arttığı bir yılın ardından, çekirdek enflasyonun düşmesi bekleniyor. Tüketici harcamalarındaki düşüş, ekonominin soğumasının ilk belirtisi olup, bunun sonucunda enflasyon da kontrol altına alınabilir hale geldi. Güçlü kolektif ücret artışları ve satın alma gücünü desteklemeye yönelik önlemler, enflasyondaki düşüşün belirgin bir şekilde yavaşlamasına neden oldu. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun sonbaharda ilk aşağı yönlü adımlarını atması bekleniyor, ardından 2024'ün sonlarına doğru istenen seviyeye düşecek.

Piyasa Yeni Fiyat Dengesine Ulaşmak Üzere

Öncelikle fiyat değişikliklerine baktığımızda, gayrimenkul piyasasının genelinde türüne göre değişmekle birlikte, bir yılda %7,5 ile %40 arasında bir değer kaybı yaşandığını söyleyebiliriz. Bu değer kaybı her sektör için farklılık gösterirken, değer kaybının en sınırlı olduğu alanlar, çeşitli perakende segmentlerinde görülmektedir. Burada, değer kayıpları, perakende segmentinin türüne ve konumuna bağlı olarak %7,5 ile %15 arasında değişiyor. En düşük fiyat düşüşlerinin burada oluşmuş olması, banka finansmanı ile satın alan yatırımcı sayısının sınırlı olmasından kaynaklanıyor. Daha yüksek finansman faiz oranlarının negatif etkisi, bu sektörde diğer sektörlerle göre daha az hissedilirken, zaten nispeten yüksek başlangıç getirileri nedeniyle yatırımcıların aslında daha fazla para ayırdıklarını ve bu nedenle perakende yatırımlarına olan talebin arttığını görüyoruz. Ofis pazarı, öncelikle çok daha yüksek faiz oranları ve ikinci olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde keskin bir boşluk oranı artışı sorununun bir kısmı tarafından tetiklenen risk algısının değişimi ile başa çıkmakta zorlanıyor. Bu, daha fazla yatırımcı isteksizliğine ve diğer emlak kategorilerine göre daha büyük bir fiyat düzelmesine yol açmıştır. Ayrıca, gelecekte ofis

pazarındaki güçlü kira artışlarının, daha ziyade modern ofis binalarına yönelmesi bekleniyor. Tüm bunların sonucu olarak, ofislerde 2021 yıl sonu değerlerinin %35-%40 daha düşük bir seviyede fiyatlar oluşmuş durumda. Lojistik pazarına baktığımızda, %20 ile %30 arasında bir fiyat düşüşü görüyoruz, ancak son dönemde lojistik nitelikli gayrimenkullerin değerinin yeniden istikrar kazandığı biliniyor. Bu kısmen, başlangıç getirilerinin şimdi birkaç aydır daha fazla istikrarlı olmasından kaynaklanıyor ve kira piyasası gelişmeleri konusundaki beklentilerin artık bir yıl öncesinden daha olumlu görünmesi de durumu olumlu yönde etkiliyor. Konut piyasasına baktığımızda, mevcut binalarla yeni binalar arasında açık bir değer kaybı farkı bulunmaktadır. Gelecekte sürdürülebilirlikle alakalı gerçekleşmesi beklenen düzenlemeler, sürdürülebilir evlere odaklanmayı pekiştirirken ve enerji verimliliği düşük eski evler için daha büyük bir fiyat düşüşüne yol açıyor. Birçok yatırımcı, bu yeni oyun kurallarına dayalı olarak stratejilerini yeniden değerlendirirken ve bu durum önümüzdeki yıl mevcut gerek eski kiralık konut komplekslerinin gerekse bireysel mülklerin daha fazla satılmasına yol açması bekleniyor. Yeni inşaatlara bakıldığında ise işlemlerin şu anda nispeten düşük olduğu göze çarpıyor.



THE NETHERLANDS

The first half of the year was marked by depreciation, reassessment of investment strategies, and a search for the new price level. All this resulted in a historically low first-half investment volume of €3.2 billion. A 60% drop from last year. However, the second half of 2023 seems to offer more positive results. The expected fall in inflation, stabilisation of interest rates and clarity and transparency about the new price level in the real-estate market means that parties are increasingly aligning to do deals. However, this is happening different speeds. Whereas in the logistics market and, to a lesser extent, the retail market, momentum is returning in leaps and bounds, this is still less the case in the office, residential, care and hotel investment markets. Nevertheless, CBRE expects momentum to pick up in these sectors too in the autumn.

Drop in Inflation Ahead, Interest Rates Stabilise

After a year of interest rate hikes, a fall in core inflation is on the horizon. A drop in consumer spending is the first indication of a cooling economy, which could also bring inflation - albeit slowly - under control. Strong collective wage increases and measures to support purchasing power have caused a marked slowdown in the fall in inflation. Despite this, core inflation looks set to take its first

downward steps in the autumn, after which it will fall to the desired level towards the end of 2024.

Due in part to the persistence of inflation, it remains difficult to estimate whether the July 2023 interest rate hike will be followed by another in September. Nevertheless, the general expectation is that policy interest rates will have peaked after that. And this is good news for the development of capital market interest rates as well as property prices. Since various capital interest rates seem to be reaching their peak, the vast majority of property market depreciations are a thing of the past. The fact that in the medium term slight compression may start to recur in initial yields in the property market, means that many investors see the coming period as the ideal entry point.

New Price Balance Almost Fully Achieved

Looking first at the changes in pricing, one can conclude that across the breadth of the property market there has been a drop in value of between 7.5% and 40% in one year. A wide spread in depreciation that can be easily interpreted per sector. The most limited decline in value is visible in several retail segments. Here, decreases in value range from 7.5% to 15% depending on the type of retail segment and location. The fact that the smallest price decline was identified here has largely to do with the limited number of investors buying with financing. As a result, the negative impact of higher financing rates is less in this sector compared to other sectors. Furthermore, we see that - due to already relatively high initial yields - investors are actually allocating more money in retail properties again, as a result of which the demand for retail investments has increased.

The office market is struggling firstly with sharply higher financing interest rates and secondly a change in risk perception partly prompted by the issue of sharply rising vacancy rates in the United States. To date, this has resulted in greater investor reluctance and, partly as a result, a larger price correction compared to the other property categories. Furthermore, it is apparent that future strong

rental growth in the office market seems to be increasingly limited to the most modern office properties. Across risk profiles, office property values are now stabilising at 35%-40% lower than year-end 2021 values.

The logistics market has recorded a price drop of 20-30%. However, it is now apparent that the capital value of logistics real estate is again stabilising. This is partly because initial yields have now been more or less stable for several months and partly because expectations regarding market rent developments now seem to be more positive than estimated more than a year ago.

In the residential investment market, there is a clear difference in depreciation particularly between existing construction and new construction. Future regulation reinforces the focus on sustainable homes and leads to a greater price reduction for older, energy inefficient homes. Many investors are reassessing their strategies based on these new 'rules of the game', which is expected to lead to a growing number of transactions for existing, older rental housing complexes in the coming year, as well as a higher number of sell offs of individual units. In the new-build market, transactions are now relatively low.



PORTEKİZ

2023 yılı şimdiki kadar Portekiz'deki gayrimenkul piyasası için oldukça hareketli bir dönem oldu. Sektördeki "balonun patlaması" konusundaki endişelere rağmen, piyasa beklentilere meydan okuyarak artan talep ve istikrarlı fiyatlar yakaladı.

Ancak son dönemdeki Golden Visa programının sona ermesi gibi politika değişiklikleri, özellikle yatırım pazarında bazı belirsizlik ve istikrarsızlık getirdi.

Portekiz gayrimenkul piyasası, para politikasının 2022 yılının ikinci yarısında ivme kazanmaya başlamasıyla birlikte yavaşlamaya başladı. Avrupa Merkez Bankası'nın, Temmuz 2022 ile Temmuz 2023 arasında temel faizleri 425 baz puan artırmaya rağmen, Portekiz gayrimenkul sektöründeki yavaşlama, en azından konut fiyatları açısından beklenenden daha az belirgin görünüyor ve bu durum 2023 için daha iyimser bir artış tahminine yönlendirdi. Ancak önümüzdeki çeyreklerde

Portekiz gayrimenkul piyasasında önemli bir yavaşlama ön görülüyor.

Piyasa üzerindeki etki yaratan başka önemli bir faktör ise yeni konut önlemleri oldu. Portekiz vatandaşlarının karşılaştığı konut krizini ele almak amacıyla hükümet, Golden Visa programının sona ermesi de dahil olmak üzere yeni konut önlemleri önerdi. Bu karar hem gayrimenkul piyasasında hem de daha geniş ölçekte ulusal ekonomide önemli belirsizlik ve istikrarsızlığa neden oldu. Yerel halk için konut pazarı bu önlemlerden büyük ölçüde etkilenmemiş olsa da yatırımcı pazarı, önerilen değişiklikler nedeniyle bazı yatırımcıların geri çekilmesi nedeniyle sorunlar yaşadı.



Bunların sonucu olarak, 2023 yılında konut fiyatlarının artış hızında bir yavaşlama gördük. Ulusal İstatistik Enstitüsü tarafından üretilen endekse göre, yıllık fiyat artış oranı, 2023 yılının 1. çeyreğinde %8,7'ye ulaşmadan önce altı ardışık çeyrek boyunca %10'un üzerindeydi. Daha bölgesel bir bakış açısından, Lizbon metropol alanı ve Algarve, 2023 yılının 1. çeyreğinde 2022 yılının sonuna göre ortalama satış değerinin en fazla arttığı bölgelerdi (%5,5 ve %7,1 sırasıyla). Bunun,

kısmen bu bölgelerin daha fazla yabancı alıcı oranına sahip olmalarından kaynaklandığı düşünülüyor. Aylık verilere sahip Confidencial Imobiliário tarafından hazırlanan endekse göre, fiyatların artış hızında bir yavaşlama da görülmekte ve yılın 2. çeyreğinde daha belirgin bir şekilde görülmektedir.

Bu endekse göre, ev satış fiyatları bir önceki çeyreğe göre %1,8 artarak, son 2 yıldaki en düşük çeyreklik değişikliği kaydetmiş oluyor.



PORTUGAL

The year 2023 has been quite a rollercoaster ride for the real estate market in Portugal so far. Despite initial concerns about a potential bubble burst, the market has defied expectations and continued to experience rising demand and stable prices.

However, recent policy changes, such as the end of the golden visa program, have introduced some uncertainty and instability, especially for the investment market. The Portuguese real estate market began to slow in the second half of 2022 as monetary policy shifted gear. Although the ECB has raised benchmark rates by 425 bps between July 2022 and July 2023, the slowdown in the Portuguese real estate sector is proving less pronounced than expected, at least in terms of housing prices, and this has led us to improve the growth forecast for 2023. However, looking ahead to the coming quarters, we continue to anticipate a significant slowdown in the Portuguese property market.

Another major factor that contributed to a 'rollercoaster' effect on the market was the New Housing Measures - to address the housing crisis faced by Portuguese citizens, the Government proposed new housing measures, including the termination of the Golden Visa program.

This decision caused considerable uncertainty and instability in both the real estate market and the broader national economy. While the housing market for locals has not been significantly affected by these measures, the investor market has experienced setbacks, with some investors pulling out due to the proposed changes.



In 2023, we have seen a slowdown in the pace of house price increases. According to the index produced by the National Statistics Institute (see third chart), the year- on-year growth rate was above 10% for six consecutive quarters, before moderating to 8.7% in Q1 2023. From a more regional perspective, we see that the Lisbon metropolitan area and the Algarve were where the median sales value increased the most in Q1 2023 compared to the end of 2022 (+5.5% and

+7.1%, respectively). This is partly because these regions have a higher proportion of foreign buyers. In the index produced by Confidencial Imobiliário (which has monthly data), a slowdown in the growth of prices is also evident and is more pronounced in Q2 of the year. In fact, in this index, home sale prices rose by 1.8% in that quarter compared to the previous quarter and registered the lowest quarter-on-quarter change in two years.



İSPANYA

Danışmanlık şirketi Gesvalt'ın 2023 2. Çeyrek raporu, İspanya'da konut fiyatlarının bu yılın ilk yarısında, 2022'nin aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %6'nın üzerinde arttığını ortaya koyuyor. Bu oran, enflasyon oranının üzerinde bir artış anlamına geliyor.

Ancak, bu artış ülke genelinde eşit bir şekilde gerçekleşmedi ve bazı bölgelerde daha yüksek oranda artışlar görüldü. Örneğin, Costa del Sol'da, konut fiyatları yıllık bazda %12,4 artarak, ülke ortalamasını iki katından fazla aştı. Costa Blanca ise %11,4'lük bir artışla ikinci sırayı aldı.

Önümüzdeki İki Yılın Parlayan Yıldızları

Euroval'a göre, Madrid'in kuzeyinde bulunan Guadalajara ilçesi, 2025 yılına kadar en yüksek artışı yaşayacak. İspanya'nın bu bölgesinde, konut fiyatları %16,64 artacak.

Merkezi iller, 2025 yılında İspanya'daki konut fiyat artışları sıralamasında ilk sıralarda yer alıyor. İkinci sırada %15,73 artış beklentisiyle Toledo yer alırken, üçüncü sıradaki Badajoz ile dördüncü ve beşinci sıradaki Avila ve Segovia ise sırasıyla geliyor. Toplam 11 şehirde çift haneli fiyat artışları bekleniyor.

2025 Yılında İspanya Gayrimenkul Fiyatları

Danışmanlık şirketi Euroval'ın raporu, önümüzdeki iki yıl boyunca konut değerlerinde nispeten küçük bir artış öngörüyor. 2025 yılına gelindiğinde, fiyatların %6 artacağı ön görülürken bu tahmin, İspanya'daki ortalama metrekare fiyatını 2022'nin sonundan 103 € daha pahalı olacak şekilde 1,809 €'ya çıkaracaktır.

Ancak Euroval, ülkenin birçok bölgesinde çift haneli artışların olası olduğunu düşünüyor. Rapor, şehir bazlı performans farklılığının dikkate değer olduğunu belirterek, her şehrin, kendi pazarındaki belirli bir talep dinamiğine sahip olduğunu ifade ediyor.

Sonuç olarak, 28 şehrin ulusal ortalamasının %6'sından yüksek fiyat artışları yaşarken, 24 şehir daha düşük artışlar yaşaması ön görülüyor. 3 ilde ise fiyatlar önümüzdeki iki yıl boyunca düşeceği tahmin ediliyor.



Costa del Sol'da Daha İlimli Artışlar

Euroval, İspanya sahil şeridi dahil olmak üzere ülkenin birçok bölgesi için daha istikrarlı piyasa koşulları öngörüyor, bunlar arasında Costa del Sol de bulunuyor. Malaga'da, yıllık ortalama %2,80 olmak üzere, 2025 yılına kadar %8,46'lık bir artış öngörüyor.

Ancak, son dönemde Costa del Sol konutuna olan talepteki artış, bazı bölgelerin önemli ölçüde daha yüksek fiyat artışları beklemesine neden olabilir. Bu bölgeler arasında, arzın şu anda talebin gerisinde kaldığı Estepona ve Marbella da bulunuyor.

(Kaynak: Euroval)



SPAIN

In January this year, analysts predicted that Spanish property prices would experience little change during 2023. They made this forecast of stabilization in line with slowing demand on the back of rising interest rates. However, recent figures reveal that prices for Spanish real estate continue to rise, with some areas seeing double-digit upticks in Q2 and most areas ahead of inflation.

With this in mind, the property consultant, Euroval, has compiled a report forecasting Spanish property prices for the next two years. It reveals relatively moderate growth for the country generally but with a sharp uptick in certain areas, including the Costa del Sol.

The latest Gesvalt report (Q2 2023) finds that Spanish property prices rose by over 6% in the first half of this year, compared to the same period in 2022. The figure exceeded the rate of inflation by several percentage points. However, this increase was far from uniform across the country and some areas saw considerably higher upticks. For example, on the Costa del Sol, property prices soared by 12.4% in Q2 year-on-year, over double the national average. The Costa Blanca, with an 11.4% rise, came a close second.

Spanish Property Prices by 2025

The Euroval report predicts a relatively small increase in property values over the next two years. By 2025, it believes prices will go up by 6%, with an average of 2% per year. This forecast would bring the average square metre price in Spain to €1,809, €103 more expensive than at the end of 2022.

However, this scenario will not be uniform and Euroval believes double-digit increases are likely in several parts of the country. "The difference in provincial price performance is considerable," says the report, "because each province responds to a specific demand dynamic within its market."

As a result, 28 provinces will see price upticks ahead of the 6% national average and 24 will experience lower increases. In 3, prices will fall over the next two years.

Stellar Performers Over The Next Two Years

Guadalajara province, to the north of Madrid, will have the highest increase by 2025, according to Euroval. In this part of Spain, property prices will soar by 16.64%.

Central provinces also occupy the following places in the ranking of Spanish property prices in 2025. In second place is Toledo, with an increase of 15.73%, and Avila and Segovia come in fourth and fifth places, respectively. Real estate buyers can expect double-digit price rises in a total of 11 provinces.

More Moderate Increases On The Costa Del Sol

Euroval predicts more stable market conditions for most parts of the Spanish coastline, including the Costa del Sol. It forecasts a rise of 8.46% in Malaga province between now and 2025. This figure is the equivalent of an increase of around 2.8% annually.

However, as the recent surge in demand for Costa del Sol property has shown, some parts can expect considerably higher price hikes. They include Estepona and Marbella, both areas where supply currently lags behind demand.

(Source: Euroval)



İSVİÇRE

2023 yılının ikinci çeyreğinde İsviçre emlak piyasasında, büyük şehirlerdeki konut fiyatları %1,9'a kadar düşmeye devam etti. Yıllık bazlı karşılaştırmada, alım-satım işlemlerinin %20 oranında önemli bir düşüş gösterdiğini ortaya koyuyor. Aynı zamanda, uzun vadeli faiz oranları zirveye ulaştı ve önümüzdeki aylarda bir düşüş eğilimi bekleniyor.

Gayrimenkul Fiyatlarında Aşağı Yönlü Trend

2023 yılının ikinci çeyreğinde İsviçre genelinde emlak fiyatlarında bir düşüş yaşandı. Cenevre, %1,2'lik bir düşüşle düşüşü öncülük ederken, %1,0 ve %0,8 düşüş yaşayan Lozan ve Basel takip etti. Bern'de daire fiyatlarında %0,8'lik bir düşüş yaşandı. Bununla birlikte, tüm şehirler bu aşağı yönlü trendi takip etmedi. Zug ve Zürih, sırasıyla %0,6 ve %0,3'lük hafif artışlarla bu trende karşı geldi.

Müstakil konutlar için de piyasa benzer bir eğilim oluşurken, ülkede fiyatlar ortalama %0,8 düştü. Cenevre, %1,9'luk en büyük düşüşü gördü, onu sırasıyla %1,0 ve %0,9'luk düşüş yaşayan Basel ve Bern izledi. Daire fiyatlarında hafif bir artış yaşayan Zürih bile müstakil ev fiyatlarında %0,40 bir düşüş yaşadı.

Bu eğilimler, özellikle büyük şehirlerde İsviçre emlak piyasasının soğumakta olduğunu ortaya koyuyor. Fiyat düşüşleri, ekonomik koşullar, faiz oranları ve piyasa duyarlılığı gibi çeşitli faktörlerden etkileniyor.



SWITZERLAND

In Q2 2023, the Swiss real estate market continued to adjust, with house prices in major cities falling by as much as 1.9%. A year-over-year comparison reveals a substantial 20% decrease in the number of transactions. Meanwhile, long-term interest rates have hit their peak, with a downward trend expected in the coming months.

A Downward Trend In Property Prices

The second quarter of 2023 saw a general decrease in property prices across Switzerland. Geneva led the decline with a decrease of 1.2%, followed closely by Lausanne and Basel, both experiencing a drop of 1.0% and 0.8% respectively. Bern also saw a decrease of 0.8% in apartment prices. Interestingly, not all cities followed this downward trend. Zug and Zurich bucked the trend with slight increases of 0.6% and 0.3% respectively.

The market for houses showed a similar trend, with the national average decreasing by 0.8%. Geneva saw the largest decrease of 1.9%, followed by Basel and Bern at 1.0% and 0.9% respectively. Even Zurich, which had seen a slight increase in apartment prices, experienced a decrease in house prices, albeit a smaller one at 0.4%.

These trends indicate a cooling in the Swiss real estate market, particularly in major cities. The decrease in prices may be influenced by a variety of factors, including economic conditions, interest rates, and market sentiment.

BİRLEŞİK KRALLIK

Geçen yıl ev fiyatları rekor seviyelere yükseldi, ancak artan faiz oranları ve yaşam maliyeti krizi fiyatları düşürdü. Ancak bu, konut piyasasına girmek isteyen insanlar için tüm koşulların elverişli olduğu anlamına gelmiyor. Peşinat ödemeleri hala birçok alıcı için ulaşılamaz durumda ve konut kredisi temin etme konusundaki zorluklar nedeniyle ev sahibi olmak hala zor bir hedef olmaya devam ediyor.

Ulusal İstatistik Ofisi (ONS) verilerine göre İngiltere, Galler ve İskoçya'da 2022 yılında ortalama fiyatlar rekor seviyelere ulaşmıştı ancak o zamandan bu yana bir gerileme söz konusu. ONS, Temmuz 2023'te, İngiltere'de ölçülen ortalama ev fiyatlarının, Kasım 2022'deki zirve fiyatlarına göre 2.000 sterlin azalarak 290.000 sterlin olduğunu tespit etti. Ancak bu yine de Temmuz 2022 verilerine kıyasla 2.000 sterlin daha yüksekti.

Nationwide'in en son istatistikleri, ev fiyatlarının Eylül ayında durağan hale geldiğini ancak yıllık bazda hala %5,3 oranında düştüğünü gösteriyor, bu da ortalama 14.500 sterlinlik bir düşüş anlamına geliyor.

Zoopla'nın ölçümleri, 2022 yılı Eylül ayında Birleşik Krallık genelindeki ilk konut fiyatı düşüşünü kaydetti ve yıllık bazda %0,5'lik bir düşüş yaşandı. Emlak portalının analistleri, faiz oranlarının %4,5'e düştüğünde daha fazla alıcının konut piyasasına dönmelerini beklediklerini belirttiler.

Ancak erişilebilirlik sorunu, hala ev sahibi olmak ve bir ev satın almak isteyen insanları hayal kırıklığına uğratmaya devam ediyor. ONS, İngiltere'deki tam zamanlı çalışanların 2022 yılında bir ev satın almak için yıllık kazançlarının 8,3 katını, Galler'deki insanların yıllık maaşlarının 6,2 katını harcamaları gerekeceğini buldu.

Son 25 yılda evler önemli ölçüde daha az erişilebilir hale geldi. 1997 yılında, ülkenin %89'unda yaşayan insanlar yıllık maaşlarının beş katından daha azını ödeyebiliyordu. 2022 yılında bu, bölgelerin sadece %7'sinde geçerliydi.



Peki Fiyatlar Neden Bu Kadar Yüksek?

Esasında, İngiltere'deki konut krizi yeni bir sorun değil. Talep yıllardır arzı aşmış durumda, ancak pandeminin neden olduğu sıkıntılar, Covid kısıtlamalarını takip eden rekor yüksek fiyat artışlarını daha da ileri boyuta taşıdı.

Damga vergisi indirimleri 2021 ve 2022 yıllarında ilk kez ev alıcılarını teşvik etmek amacıyla tanıtıldı, ancak bu, ev fiyatlarının artmasına yol açtı. Pandemi başladığından beri uygun fiyatlı evlerin eksikliği ve artan talep, fiyatların hızla yükselmesine neden oldu.

Ağustos 2022'ye gelindiğinde, Halifax'un analizine göre tipik bir İngiliz evi 293.992 sterlinlik rekor bir fiyat seviyesine ulaştı. Ancak bu, ekonomik sıkıntının kısa bir süre sonra konut piyasasına etki etmeye başlamasıyla zirve noktası görüldü.

Bank of England, enflasyonu frenlemek amacıyla son aylarda faiz oranlarını artırmaya devam ederken; %10'un üzerine çıkmış olan enflasyon, yakın dönemde %6,80 seviyesine çekilebildi.

2024'te Konut Fiyatları Düşecek mi?

Mevcut ekonomik iklim, sonunda konut piyasasının durumuyla benzeşmeye başlıyor. Geçim maliyeti krizinin sona ereceğine dair bir işaret olmadığı ve faiz oranlarının daha da yükseleceği tahmin edildiği bir dönemde, ev fiyatları düşmeye başlıyor. Ancak bu, konut sahibi olmayı düşünen insanlar için işlerin yoluna gireceği anlamına gelmiyor.

Yükselen faiz oranları, mortgage ödemelerinde önemli artışlara neden oluyor ve bu, zaten insanları ev satın almaktan caydırıyor. BoE (Bank of England), Ağustos 2023'te İngiltere'de ev alımı için 45,400 mortgage onayı olduğunu bildirdi, bu sayı Temmuz ayında 49,500 olarak kaydedilirken, son altı ayın en düşük seviyesi olarak göze çarpıyor.

Aynı zamanda, alım-satım işlemlerinin sayısı yıllık bazda da düşük kalmaya devam ediyor, HMRC (HM Revenue and Customs) tarafından açıklanan mevsimsel olarak düzeltilmemiş tahmine göre, Ağustos 2023'te 95,000 konut işlemi gerçekleşti. Bu, Ağustos 2022'ye göre %16 daha düşük seviyede kalırken, Temmuz 2023'e göre %11 daha yüksek.

Merkez bankası ise faiz oranlarının %6'ya ulaşabileceği ve enflasyonun %17'ye çıkabileceği bir ekonomik krizi atlatabilirler mi diye bankaları stres testine tabi tutuyor.

Bu yıllık stres testinin bir parçası olarak konut fiyatları da değerlendiriliyor ve BoE, bankaların ev fiyatlarının %31 düşebileceği en kötü senaryoya başa çıkma yeteneklerini test ediyor.

Nationwide'in Nisan ayında gerçekleşen kısa bir yükselme dışında bir yıldır ev fiyatlarının düştüğünü bildirmesi dikkat çekiyor. İnşaat topluluğunun en güncel istatistikleri, fiyatların Eylül 2023 ile Ağustos 2023 karşılaştırıldığında sabit kaldığını gösteriyor. Genel olarak, fiyatlar Eylül 2022'ye göre %5,3 daha düşük, yani bir yılda 14,500 £ değer kaybı yaşandı.

Halifax, Eylül 2023'e kadar geçen yılda ortalama ev fiyatlarının %4,7 düştüğünü ve yaklaşık 14,000 £ değer kaybettiğini belirtirken, fiyatların hala pandemi öncesi seviyelerin 39,000 £ üzerinde olduğunu gösteriyor. Halifax Mortgage'in direktörü Kim Kinnaird, mortgage faizlerinin enflasyonla mücadele etmek için yüksek tutulduğu sürece, ev fiyatlarının 2024 yılına kadar düşmeye devam edebileceğini belirtti.

Rightmove'in ev fiyatı endeksi, mülkler satışa çıktığında istenen fiyatları takip eder, bu da onu konut piyasasındaki değişikliklerin erken bir göstergesi olarak işlev görür. Ağustos ayında, bu emlak sitesi yıllık %0,4'lük bir fiyat düşüşü kaydetti ve fiyatlar 366,281 sterlin seviyesine düştü. Rightmove'in emlak bilimi direktörü Tim Bannister, "Ev fiyatlarının ve mortgage faizlerinin düşmesi, ortalama kazançların artması ile birlikte, alıcıların ödeme gücünün geliştirilmesi için küçük adımlar atmaya devam ediyoruz" dedi.



UNITED KINGDOM

House prices soared to record highs last year but rising interest rates and the cost of living crisis have sent prices falling.

However, that does not necessarily mean it's all good news for people looking to get on the housing ladder. With deposits still out of reach for many first-time buyers and difficulties in securing a mortgage, homeownership is still a tricky proposition. Average prices reached record levels in England, Wales and Scotland in 2022, according to the Office for National Statistics (ONS). But since then they have declined.

The average UK house price, measured against final transaction prices, was £290,000 in July 2023, the ONS found, £2,000 down on peak prices in November 2022. However, this was still £2,000 higher than in July 2022. Nationwide's most recent statistics found house prices had stagnated in September but remained 5.3% down year-on-year, amounting to a fall of £14,500 on average.

Zoopla's measure recorded the first house price fall across the UK in September with an annual drop of 0.5%. Analysts from the property portal said they expect more buyers to return to the housing market once interest rates fall to 4.5%.

But the affordability gap is still seeing people who want to get on the housing ladder and buy a home left disappointed.

The ONS found full-time employees in England would have to spend 8.3 times their annual earnings to buy a home in 2022 while people in Wales would have to spend 6.2 times their yearly salary.

Homes have become considerably less affordable in the last 25 years. Back in 1997 people living in 89% of local authorities could pay less than five times their annual salary to own a home. In 2022 that was true in just 7% of areas.



By August 2022, a typical UK property hit a record high cost of £293,992, according to analysis from Halifax.

That proved to be the peak with economic disruption starting to hit the house market shortly after.

The Bank of England has been raising interest rates in recent months in a bid to cap inflation, which had soared beyond 10% until falling to 6.8% more recently.

Will House Prices Go Down In 2024?

The current economic climate is finally catching up with the housing market.

With no immediate sign of an end to the cost of living crisis and interest rates forecast to rise further, house prices are starting to fall.

But that's not all good news for people looking to get on the housing ladder.

Rising interest rates mean significant increases in mortgages and that is already deterring people from buying properties.

The BoE reported that there were 45,400 mortgage approvals for house purchases in the UK in August 2023, down on the 49,500 mortgages given the greenlight in July and at the lowest level for six months.

Meanwhile, the number of transactions remains down year-on-year, HMRC (HM Revenue and Customs) said. There were 95,000 residential transactions in August 2023, according to the government body's non-seasonally adjusted estimate. That's 16% lower than August 2022 but 11% higher than July 2023.

The central bank has been stress testing banks to see if they can weather an economic crisis that could see interest rates hit 6% and inflation reach 17%. Part of that annual stress test also included house prices and the BoE is testing banks' capabilities to deal with a worst-case scenario of a 31% fall in house prices.

Aside from a brief rise in April, Nationwide has now been reporting house price falls for a year. The latest stats from the building society show prices remained static in September compared to August 2023. Overall, prices are 5.3% lower than in September 2022, representing a £14,500 drop in the space of a year.

Halifax found average house prices dropped by 4.7% in the year leading up to September 2023, losing around £14,000 in value. But, to put that fall into perspective, prices remain £39,000 higher than pre-pandemic levels. Kim Kinnaird, the director of Halifax Mortgages, said house prices may continue to fall into 2024 as mortgage rates remain high to combat inflation.

Rightmove's house price index tracks asking prices when properties come on the market for sale which means it acts as an early indicator of changes in the housing market.

August saw the property site record 0.4% asking price change year-on-year, down to £366,281.

Rightmove's director of property science Tim Bannister said: "With house prices and mortgage rates falling, and average earnings increasing, we are continuing to take small steps towards improved buyer affordability."

Why are House Prices So High?

The housing crisis is nothing new in the UK. Demand has outstripped supply for decades but the disruption of the pandemic has exacerbated the issue with record-high price rises following Covid restrictions.

While stamp duty tax discounts were introduced in 2021 and 2022 to encourage first-time home buyers, they rather spurred a growth in house prices. Since the pandemic began, a lack of affordable homes and rising demand has seen prices skyrocket.





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



DENGE
DEĞERLEME