

TÜRKİYE-ÇEKYA İŞ KONSEYİ

"BİR BAKIŞTA ÇEKYA GAYRİMENKUL YATIRIMI"

2020



Sayın Üyemiz,

Türkiye-Çekya İş Konseyimizin değerli üyesi
Orhan Batur Karacibioğlu'nun 'Çekya'da
Gayrimenkul Yatırımı' hakkında ciddi emek vererek
hazırladığı raporu dikkatlerinize sunarım.
Raporun, ülkelerimizle ilgili müstakbel
çalışmalarımız için değerli bir örnek teşkil
edeceğinden eminim.

Saygılarımla,

Nazmi Akıman

Türkiye-Çekya İş Konseyi Başkanı



EKONOMİK GÖSTERGELER

- 2018 senesinde %2,5 büyüyen Çek ekonomisi 2019 senesinde %2,5 büyüdü. 2020 senesinde büyümenin %2 olacağı tahmin ediliyor.
- Aralık 2019 itibariyle AB ülkeleri içinde %2 işsizlik oranı ile en düşük işsizlik oranına sahip ülke Çekya oldu. 2020 senesinde işsizlik oranının %2,3 olacağı tahmin ediliyor.
- 2018 senesinde %7,6 artan ortalama maaşlar 2019 senesinde %7 oranında arttı.. 2020 senesinde bu artışın %5,6 oranında olması bekleniyor.
- Enflasyon oranı 2019 Aralık itibariyle %2,8.

GAYRİMENKUL YATIRIMI - 2019

- 2019 senesinde toplam gayrimenkul yatırımı bir önceki seneye göre %6 artarak €2.96 milyar oldu. En büyük 6 gayrimenkul yatırımı bu yatırımların %34'ünü teşkil etti. €100 milyon altındaki yatırımlar/işlemler 2019 senesindeki yatırım/işlemlerin %66'sını teşkil etti.
- Gayrimenkul ticaretinin €2.36 milyar kısmı Prag'da gerçekleşti ki bu da tüm ülkedeki gayrimenkul ticaretinin %80'ini teşkil etti.
- Son 4 yılda yerel yatırımcıların satın alımları tüm alımların %36'sını oluşturdu.
- Son yıllarda olduğu gibi ofis sektörü yıllık yatırımın %46 ile en büyük kısmını teşkil etti: Çekya'da ilk kez otel yatırımların ikinci büyük yatırım olarak %19 oranını buldu. Perakende gayrimenkul sektörü ise %18 oranında gerçekleşti.

ÇEKYA İŞSİZLİK ORANI	GSYH BÜYÜME	ORT. AYLIK BRÜT MAAŞ	TÜFE ENFLASYON
%2,1	%2,0	€1.337	%2,8
yıllık 2019	2020 ÖNGÖRÜ	ülke ortalaması Q3 2019	yıllık ortalama ORAN 2019

Çekya Gayrimenkul Yatırım Piyasası 2019

Kaynak: Oxford Economics, Czech Statistical Office

€2.96 milyar
2019 Toplam Yatırım Tutarı
(+%6 yıllık artış)



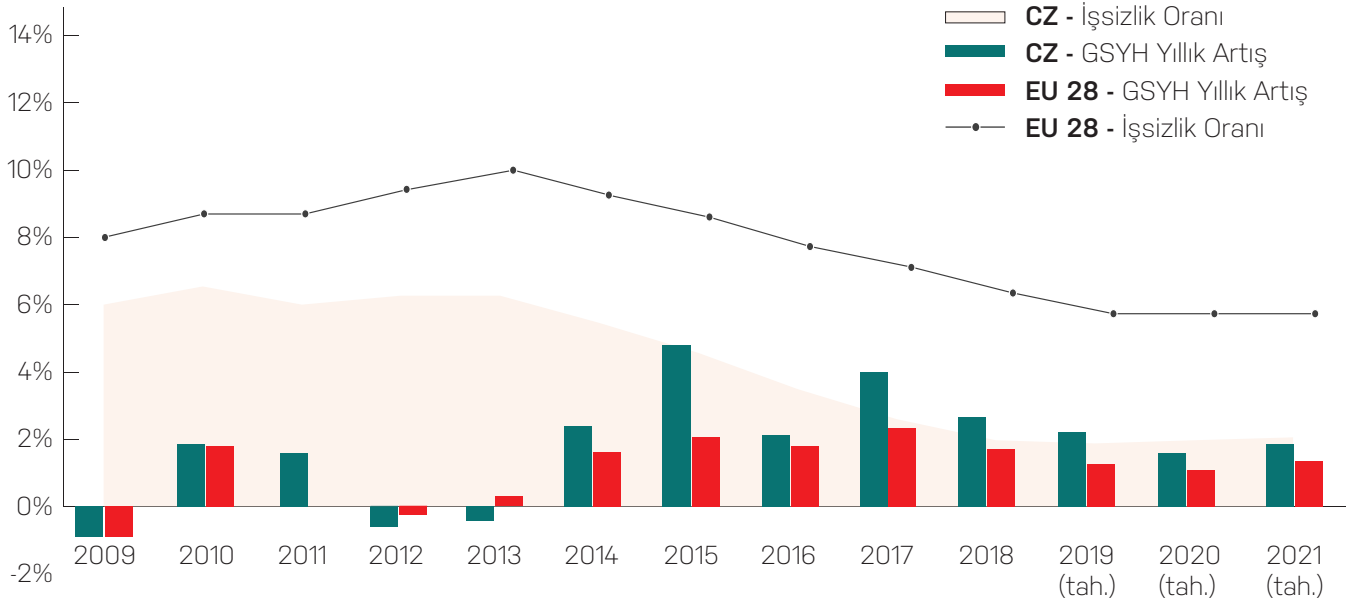
%3,90
Prime Ofis Getirisi





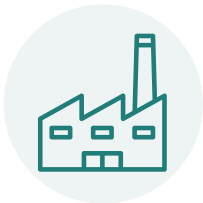
İşsizlik Oranı ve GSYH Artışı

Kaynak: Oxford Economics



%4,25

Prime Endüstriyel Getirisi



%5,00

Prime AVM Getirisi

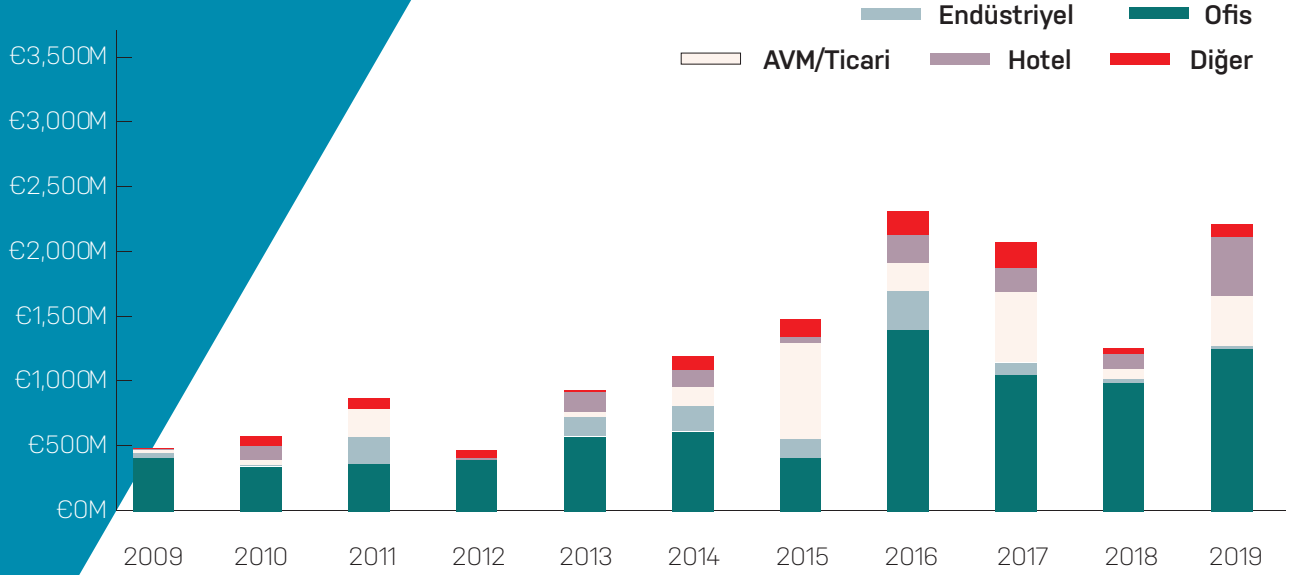


%4,00

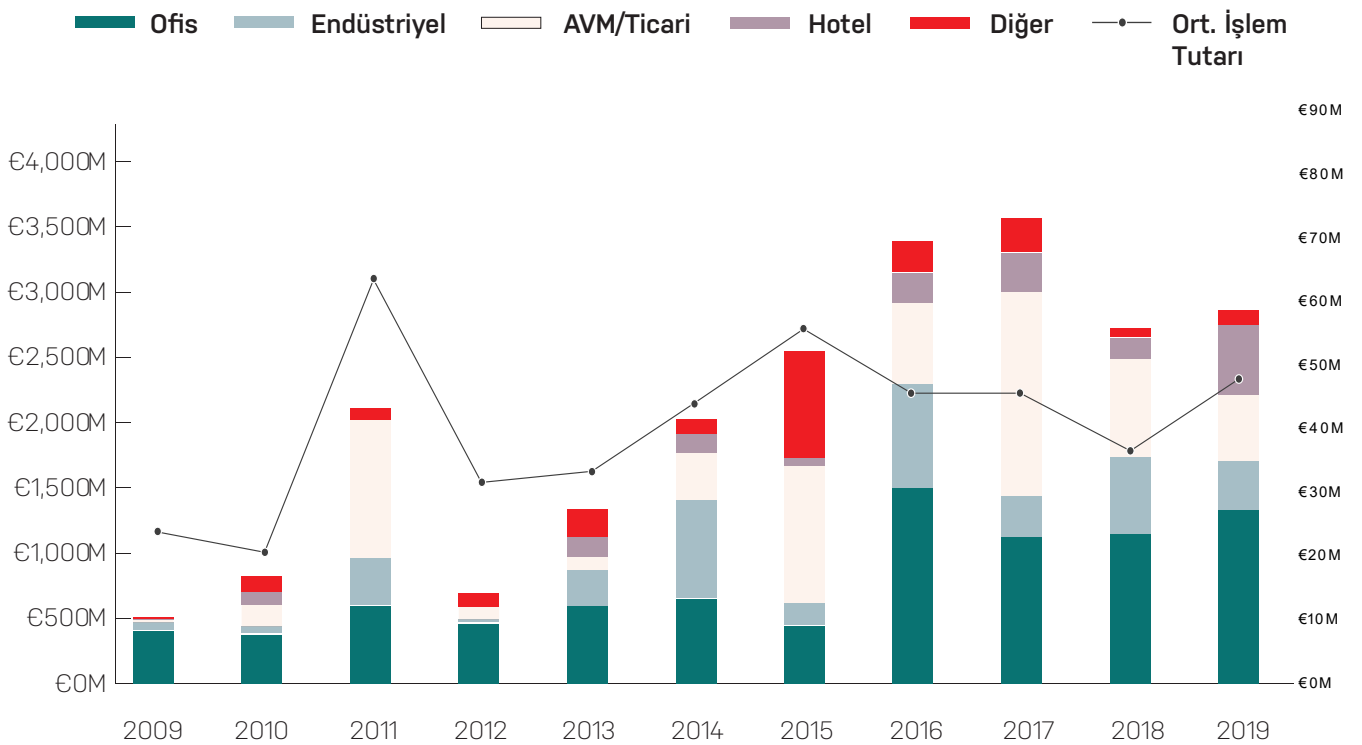
Şehir içi AVM Getirisi



Toplam Gayrimenkul Yatırım Tutarı-Prag



Toplam Gayrimenkul Yatırım Tutarı-Çekya



YATIRIMCILARIN MİLLİYETİ - 2019

• Yerli yatırımcıların yatırım miktarında/oranında yine pazarı domine etmiş olduğu gözükmemekte. 2019 senesinde yerli yatırımcıların yatırım oranı toplam yatırımın %36'sı seviyesinde gerçekleşti. Ancak yerli yatırımcıların oranlarının bir önceki seneye göre oldukça düştüğü gözükmemekte. 2018 yerli yatırım oranı %59 seviyesinde gerçekleşti. Çek yatırımcıların ortalama yatırım tutarı ise 2018'de €30 milyon iken 2019'da €35 milyona çıktı.

• Yabancı yatırımcılar arasında Güney Kore'nin 2018 yılı ortasından sonra öne çıktığı gözüküyor. 2019 senesinde Güney Koreli yatırımcılar en büyük 5 işlemi gerçekleştirerek tüm gayrimenkul yatırımının %25'ini gerçekleştirdiler.

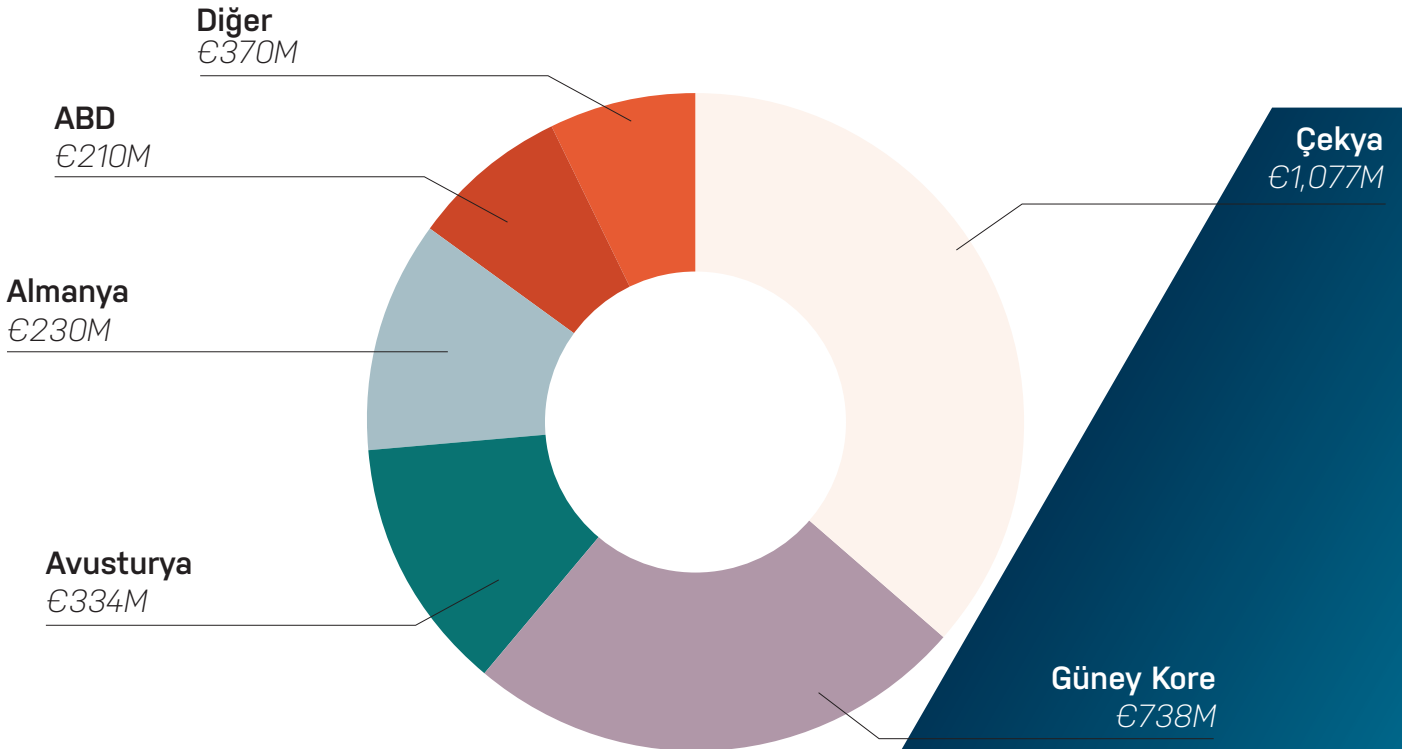
GENEL BAKIŞ

• Kısıtlı ürün bulunmasına rağmen Prag 2020 senesinde yine gayrimenkul sektöründe öne çıkacak gibi gözüküyor.

• Yüksek getiri amaçlayan ve ofis yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar Prag'a yakın yerlere yatırım yapacaklar, hatta Brno ve Pilsen'e de ilgi gösterecekler. Bölgesel ticari ve AVM ürünlerine ilgi de yerli yatırımcılar aracılığıyla artmaya devam edecek.

• Toplam gayrimenkul yatırım tutarının 2020'de €3 milyar'ı geçmesi bekleniyor. Bu yatırımların çoğunun büyük tutardaki yatırımlarla konut sektöründe gerçekleşmesi bekleniyor.

2019 YATIRIMLARIN YATIRIMCI MİLLİYETİNE GÖRE DAĞILIMI





SEÇİLMİŞ YATIRIMLAR 2019

GAYRİMENKUL	SATICI	ALICI	TUTAR
WALTROVKA (ofis,Prag)	PENTE	LB Asset Management / Hanwha Investment & Securities (Güney Kore) adına GLL	€253 milyon
DRN (ofis,Prag)	SEBRE	KGAL Investment Management (Almanya)	€102 milyon
RUSTONKA (ofis,Prag)	J&T	Hana Financial Group (Güney Kore) & White Star Real Estate	€164 milyon
DIAMANT (Merkezi konumda konut/ofis, Prag)	GLL	BMO (Kanada)	€82 milyon



ÇEKYA

ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL PAZARI

ENDÜSTRİYEL ALAN GENEL BİLGİ

- 2019 senesinde toplam 636.000 m² yeni endüstriyel alan inşa edildi. (2018 senesinden %12 oranında düşük).
- 2019 senesi sonunda Çekya'da kiralanabilir modern endüstriyel alan 8.46 milyon m²'ye ulaştı. Bunun 3.12 milyon m²'si Prag'da bulunmaktadır.
- Tüm ülkede boş endüstriyel alan oranı azalarak %3,7 oldu, Prag'ta ise boş endüstriyel alan oranı artarak %3.1'e yükseldi.
- 2019 toplam kiralanılan endüstriyel alan 1,518,600 m²'yi buldu (bir önceki yıla göre %9 artış söz konusu).

MEVCUT STOK VE YENİ İNŞAAT

2019 ilk çeyreğinde, endüstriyel gayrimenkul geliştiricileri kiralamak amacıyla tüm ülkede 164,000 m² modern lojistik ve imalat alanı inşa ettiler. Bunlardan %18'i önceden kiralanması garanti edilmeden inşa edildi.

2019 senesinde toplam olarak yeni 636,000 m² endüstriyel alan inşa edildi. (bir önceki yıla göre %12 azalış), böylece tüm ülkedeki endüstriyel alan stoku 2019 sonunda 8.47 milyon m²'yi buldu.

Bu toplam endüstriyel alan stokun %37'si Prag ve periferilerinde bulunuyor. (3.12 milyon m²). Pilsen şehri 1.23 milyon m² ile endüstriyel alan stokunda ikinci büyük şehir oldu. Güney Moravya (Brno şehri dahil) 1.08 milyon m² ile üçüncü büyük bölge oldu.

DEVAM EDEN İNŞAATLAR

Endüstriyel alana olan yüksek talep 2019 senesinde ön kiralama yapılmadan spekülasyon inşaatı arttırdı. 2019 sonunda inşa edilen endüstriyel alan inşaatı toplam 690,500 m² oldu, bunların %47'si için inşaat bitmeden ön kira anlaşmaları yapıldı. 2014'te boş alan oranı %9 iken ön kira sözleşmesi yapılmadan inşa edilen alan %11 idi, 2019 son çeyreğinde ise bu oran %53'ü buldu.

2019 senesi sonunda inşaatı devam eden en yüksek miktardaki endüstriyel alan Moravya-Silesia'da 186.400m², Pilsen'de ise 100.400m² oldu. Pilsen bölgesinde ön kira sözleşmesi yapılan endüstriyel alan inşası 2019 sonunda %88' bulurken, bu oran Moravya-Silesia bölgesinde %55 oranında idi. Prague 'ta 59.600m² endüstriyel inşaatın %51'i ön kira sözleşmesi imzalanmadan yapılmıştır.

BOŞ ALAN ORANLARI

2019 son çeyreğinde Çekya genelinde ön kira sözleşmesi yapılmadan inşa edilen endüstriyel alanın düşük olması sebebiyle (29.000 m²) boş endüstriyel alan oranı ülke genelinde 2019 üçüncü çeyreğinden sonra 29 baz puanı azalarak son çeyrekte %3,7'ye düşmüştür.

Yaklaşık 313,200 m² olan hemen kiralanabilir boş endüstriyel alanın üçte biri (97.400 m²) Prag'ta bulunmaktadır. Prag bölgesinde halihazırda kiralanabilir endüstriyel alan toplam endüstriyel alanın %3,1'idir. Güney Moravya bölgesinde bulunan boş endüstriyel alan 76.000m², Pilsen bölgesinde ise 53.200m²'dir.

(Çek Cumhuriyeti
Endüstri & Lojistik-Q4 2019)



Çekya Endüstriyel Gayrimenkul Pazarı Q4 2019

Kaynak: Oxford Economics, Czech Statistical Office

8.46 milyon m²
Çekya'daki A-Klas Stoku



164,000 m²
Q4 2019 Yeni Endüstri Alanı inşası



%3,7
Tüm ülkedeki boş kiralabilir alan



403,200 m²
Q4 2019 dolan alan
(Yıllık % 20, Bir önceki çeyreğe göre %6 artış)



337,800 m²
Q4 2019 Net dolan alan
(Bir önceki yıla göre %62 artış)



ÇEKYA

2019

636,000 m²
YENİ İNŞAAT

▼ %13 yıllık

1,518,600 m²
TOPLAM KİRALANAN ALAN

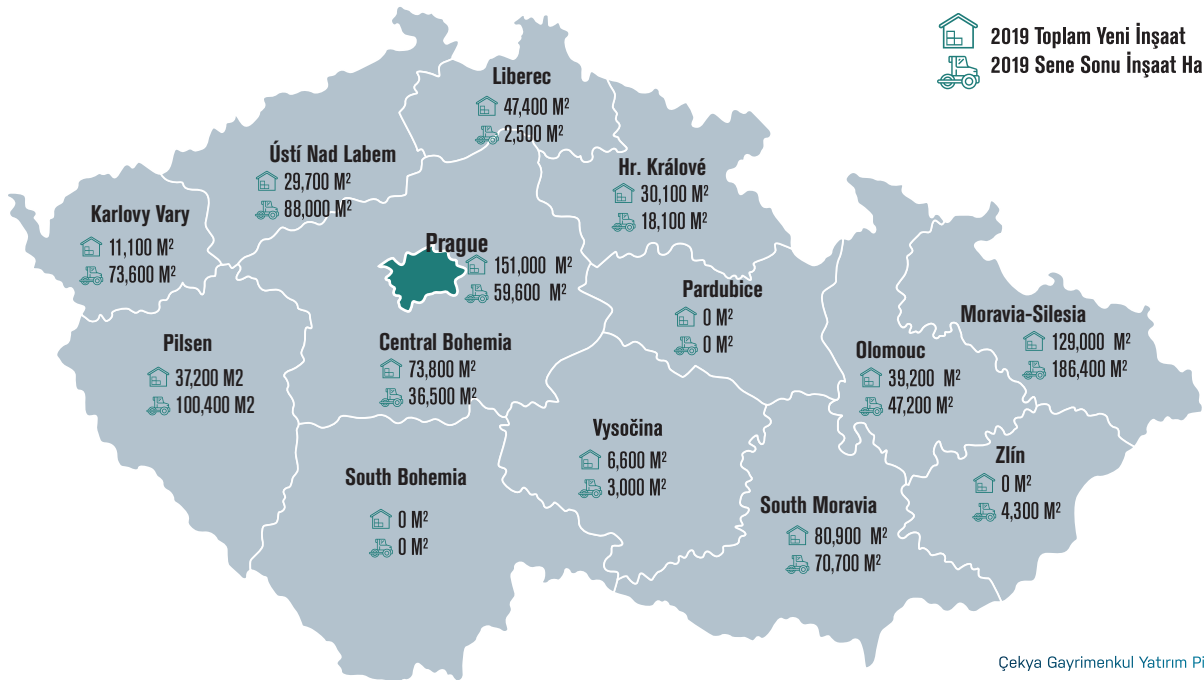
▲ %9 yıllık

1,023,000 m²
TOPLAM NET TAKE-UP

▲ %23 yıllık

591,100 m²
ÖN KİRALAMA

▲ %18 yıllık



2019 Toplam Yeni İnşaat
2019 Sene Sonu İnşaat Halinde

PRAG

OFİS PAZARI

PRAG OFİS PAZARI GENEL GÖRÜNÜM

- 2019'da Prag'ta yeni 206,000 m² ofis inşaatı tamamlandı, bu 2008'den beri kaydedilen en fazla ofis inşaatı.
- 2019 yılında 439.000 m² ofis alanı kiralandı.
- Prag'ta modern ofis stoku 3.69 milyon m²'ye ulaştı., bunun %5.5'ine tekabül eden 201.000 m²'si boş.

Prag Ofis Pazarı-Q4 2019

3.69 milyon m²
Prag'ta toplam
Ofis Stoku



206,000 m²
Bitmiş ofis inşaatı 2019
(yıllık %33 artış)



%5,5
Boş Ofis Oranı



147,400 m²
Q4 2019 Kiralanan Ofis
Alanı



Kaynak: Oxford Economics,
Czech Statistical Office



Prag Ofis Pazarı
Q4 2019

OFİS STOKU VE YENİ İNŞAAT

2019 son çeyreği en fazla ofis inşaatın tamamlandığı çeyrek oldu. 93.200 m² tutan beş yeni bina ve bir de renovasyon projesi (Centrum Vinice) tamamlandı, Bu Prag'da son on yılda bir çeyrekte gerçekleştirilen en büyük ofis inşaatı oldu.

2019'da toplam ofis inşaatı bir önceki yıla göre %33 artarak 206.000 m²'ye ulaştı ki bu da 2008'den bu yana en büyük ofis inşaatı oldu. Bu ofis inşaatlarının en büyükleri Prag 5 (%23) ve Prag 8 (%19) bölgelerinde oldu.

2019 sonunda Prag'daki toplam modern ofis alanı 3.69 milyon m²'yi buldu. Prag 4 en fazla ofisin bulunduğu bölge oldu, onu Prag 5 ve Prag 1 takip etti.

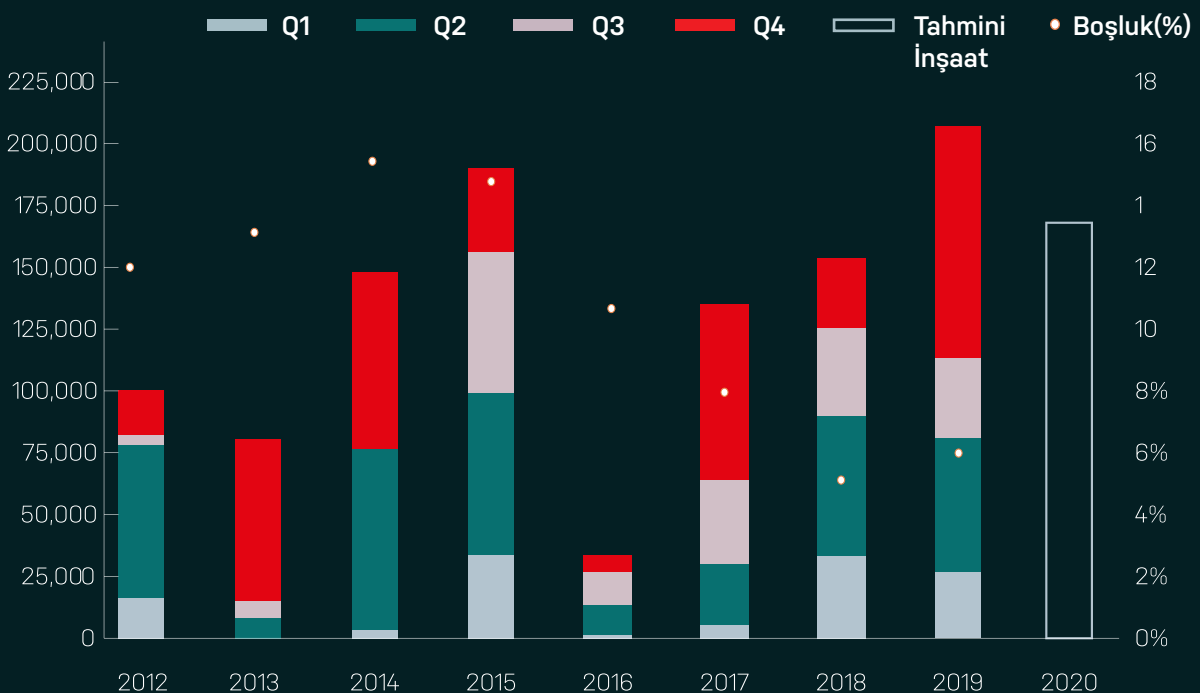
Yaklaşık 248.000 m² yeni ofis inşaatı devam etmekte. Bu inşaatların yarısı (11 bina toplam 113.000m²) 2020 ilk yarısında tamamlanmış olacak.

Prag 8 78.100 m² ofis alanı ile en fazla ofis inşaatı Prag 8'te olacak, onu 43.600 m² ile Prag 4 izliyor. 2020 senesinde hiç ofis inşaatı olmayan bölge ise Prag 10.

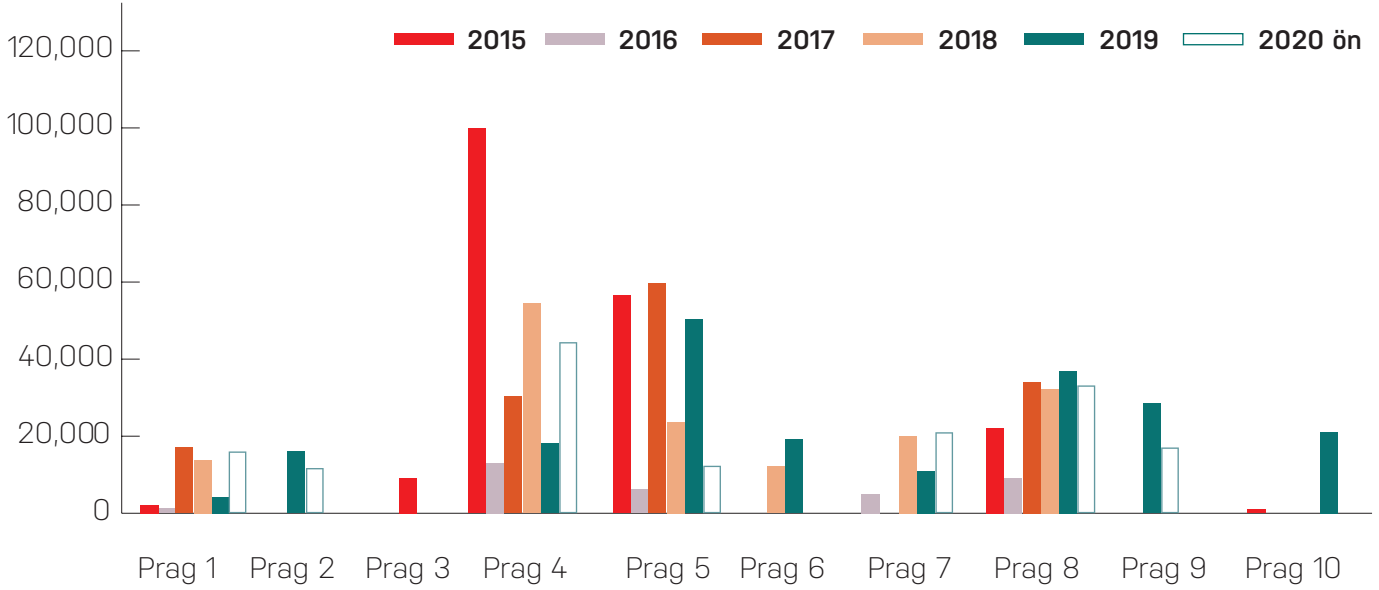
En büyük ofis inşaatları 2019

GAYRİMENKUL	BÜYÜKLÜK(m ²)	BÖLGE
Harfa Office Center (Beethoven)	30,000 m ²	Prag 9
Čsob Hq. II	30,000 m ²	Prag 5
Centrum Vinice	20,200 m ²	Prag 10
Telehouse Office Center	19,000 m ²	Prag 6
Dock In Three	16,100 m ²	Prag 8
Churchill I.	15,200 m ²	Prag 2

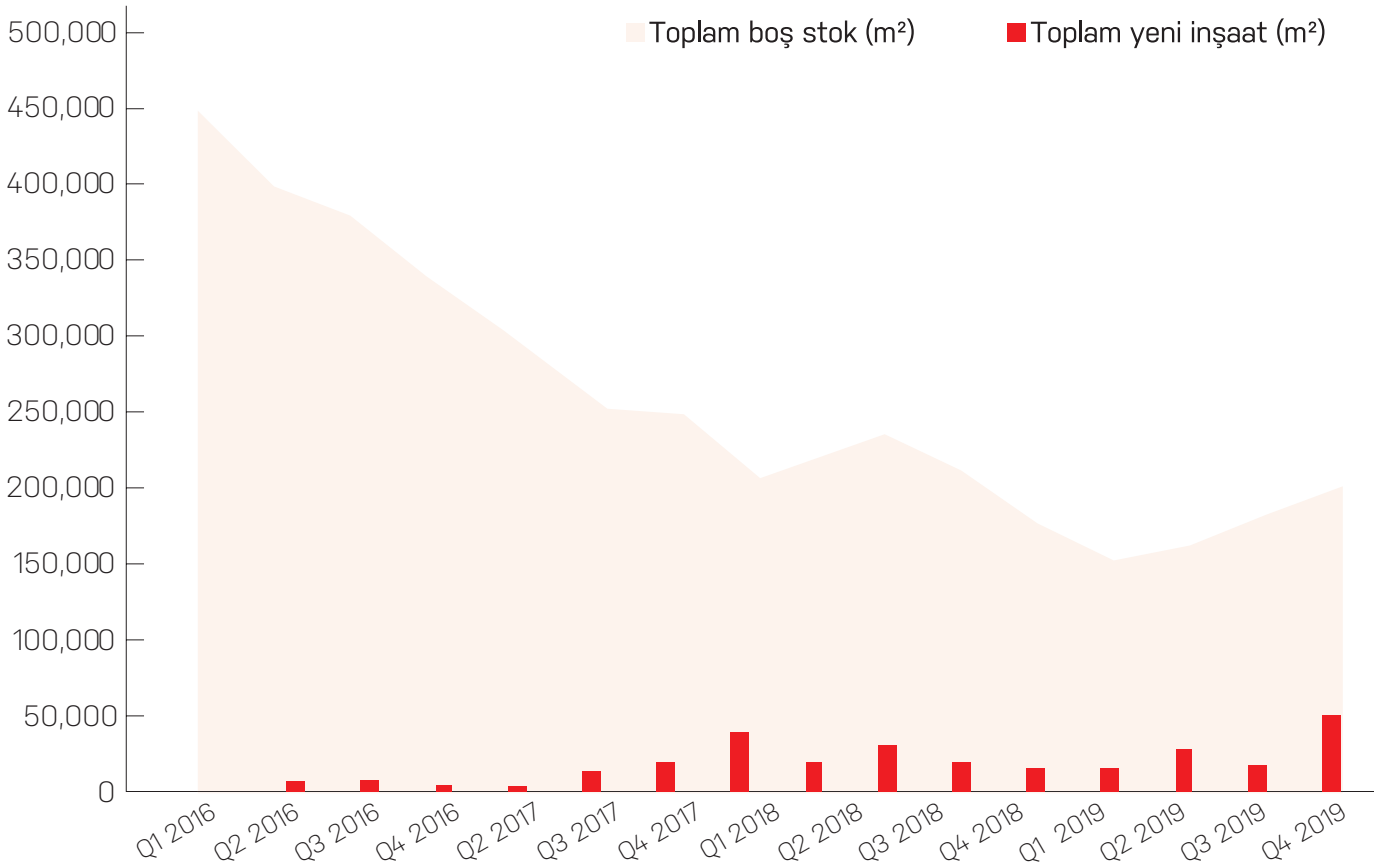
Yıl sonlarında inşaatı tamamlanan Ofis Alanı / Boş ofis alanı



Prag Bölgelerinde yıllık ofis inşaatı (m²)

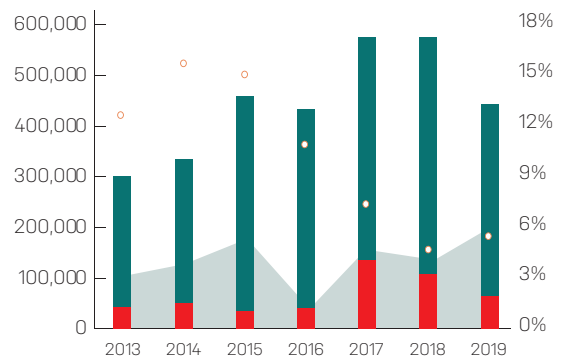


Boş Ofis, Yeni İnşaat



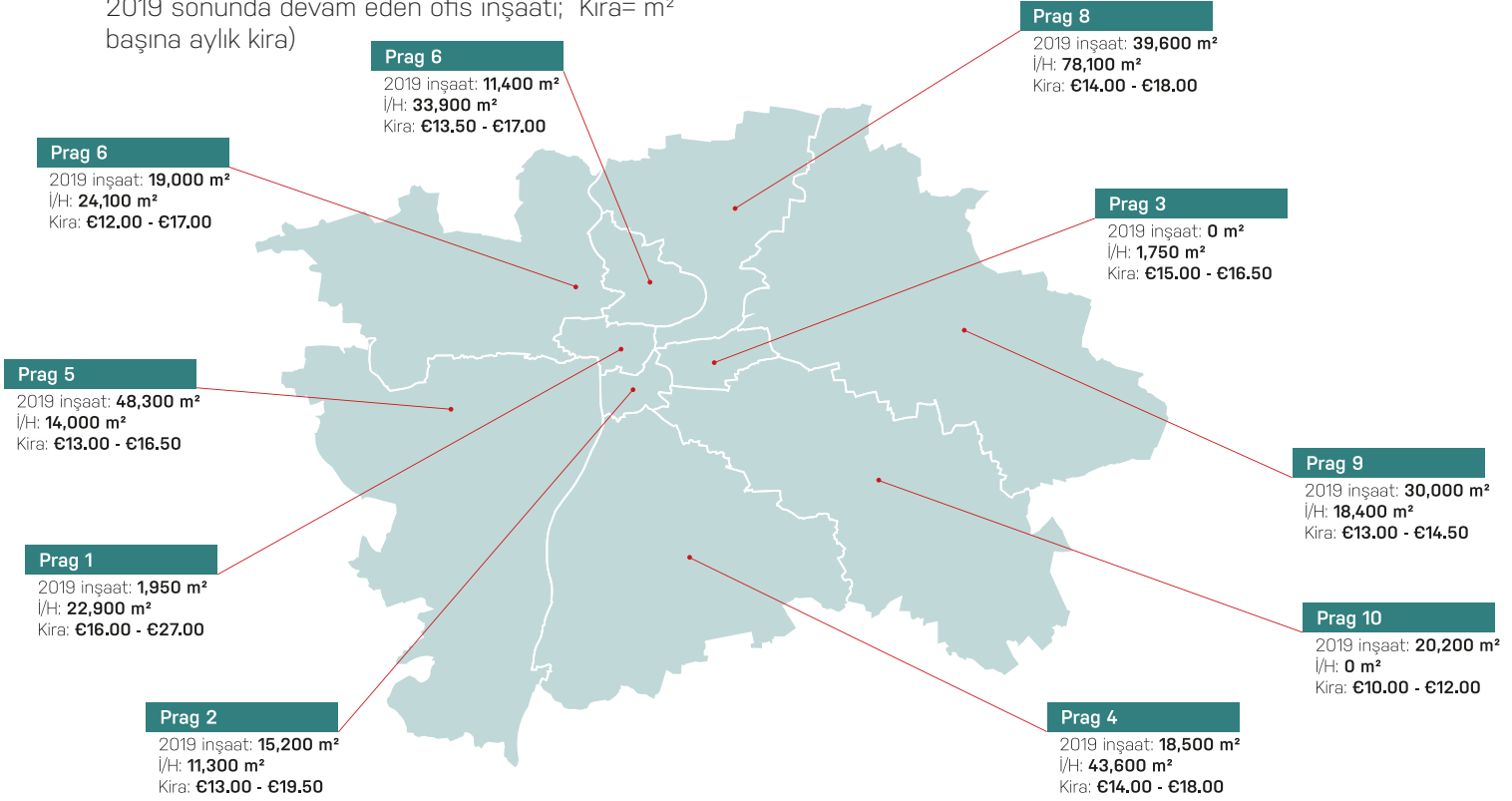
Kiralanılan alan, yeni inşaat boş ofis alanı

■ Kiralanılan alan
■ Yeni İnşaat
■ Qn Kiralama
○ Boş Ofis(%)



Prag bölgelerinde ofis pazarı Q4 2019

(2019 İnşaat= 2019'da tamamlanan İnşaat; İ/H = 2019 sonunda devam eden ofis inşaatı; Kira= m² başına aylık kira)



BOŞ OFİS ALANI

2019 ilk çeyreğinde %4,4 olan boş ofis oranı az oranda yükseldi ve son çeyrekte %5,5'e çıktı. Bunun sebebi ise 2019 senesinde inşa edilen ofis alanlarının %44'ünün (41.000 m²) son çeyrekte tamamlanmış olmasıydı.

2019 son çeyreğinde hemen kiralanmaya hazır 201.000 m' ofis alanının 49.600 m²'si Prag 5'te, 43.100 m'lik kısmı ise Prag 4'te idi).

En az boş ofis oranı ise 2.700 m²'lik boş ofis alanı ile Prag 2 bölgesinde gerçekleşti.

2020 senesinde tamamlanacak ofis alanlarının %50'sinin tamamlanmadan kiraya verildi. Bu sebeple Prag'daki boş ofis alanlarında artış beklenmiyor.

KİRALAMA ORANLARI

2019 son çeyreğinde toplam 147.400 m² ofis alanı kiralandı. Bu oran bir önceki çeyrekte kiralanana alandan %83 daha fazla. Son çeyrekteki bu büyük artışa rağmen kiralanana ofis oranında son üç yılda kademeli bir düşüş gerçekleşti. 2019'da kiralanana ofis alanı bir önceki yıla göre %18 düşerek 439.000 m² oldu.

2019 senesinde en büyük kiralama, kira yenilemesi yapan PWC tarafından gerçekleştirildi. (City Green Court, Prag 4, 13,400 m²)

KİRA TUTARLARI

Kiralar bir önceki seneye göre değişmedi. Prag bir çok kalitede ofis alanları sunuyor. En yüksek kalitedeki ofis alanlarının metrekaire kiralari m² €25.00-artı iken modern ofis kiralari m² €16.50 -€20.00 arasında değişiyor.Şehir merkezi dışındaki modern ofislerin kiralari ise m² €13.00 - €16.50 arasında değişmektedir.

En yüksek kalitedeki Ofisler- Merkezde (m ² / ay)	€25.00+
Modern Ofisler - Merkezde (m ² / ay)	€16.50 - €20.00
Modern Ofisler- merkez dışı (m ² / ay)	€13.00 - €16.50
Aidat (m ² / ay)	Prag 1: CZK 85 - 135 Prag 1 harici: CZK 75 - 120
Parking (Kira 1 park yeri/ay)	Prag 1: €160 - €290 Prag 2 harici: €90 - €130

ÇEKYA KONUT PAZARI

Çekya'da 2019 son çeyreğinde satılan dairelerin cari fiyatları

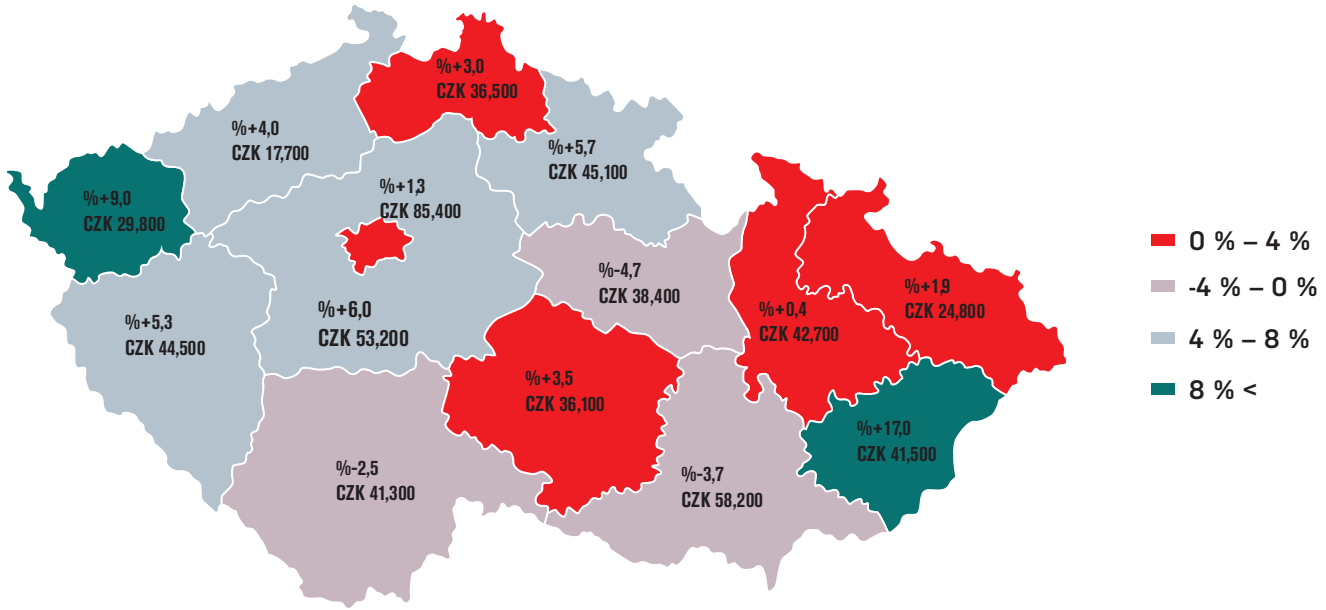
Çekya'da toplam konut stoku 4,756,572 konut, 4,104,635 adet konut dolu, bunlardan %43.7'si aile evleri (tek konut), %55'i ise apartman daireleri.

Çekya Konut Endeksi (CZK 60,700 / m²)

Belirtilen rakamlar 2019 ilk çeyreği ile ikinci çeyreği arasındaki farkı belirtmektedir.

Bilgiler tapu dairelerinde imzalanan satım sözleşmeleri baz alınarak hazırlanmıştır.

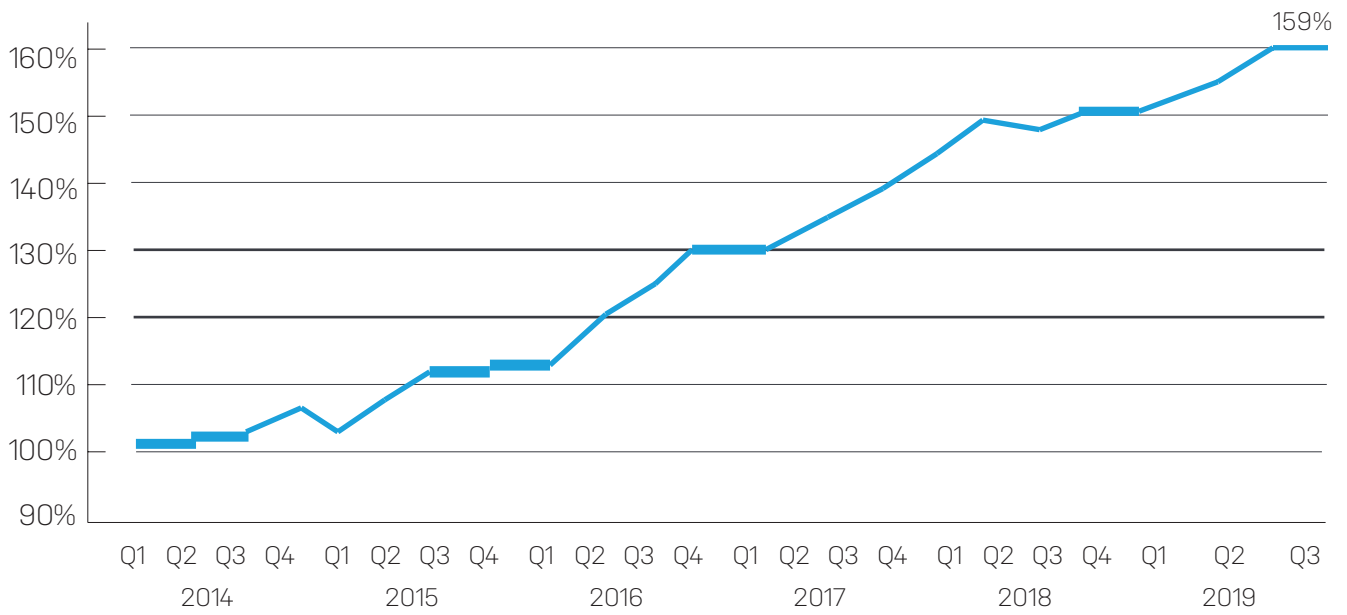
Bölgelerdeki fiyatlar bölgelerin başkentlerinde esas alınarak hesaplanmıştır.





Prag ve Bölge başkentlerinde konut satış fiyatlarının artış oranları

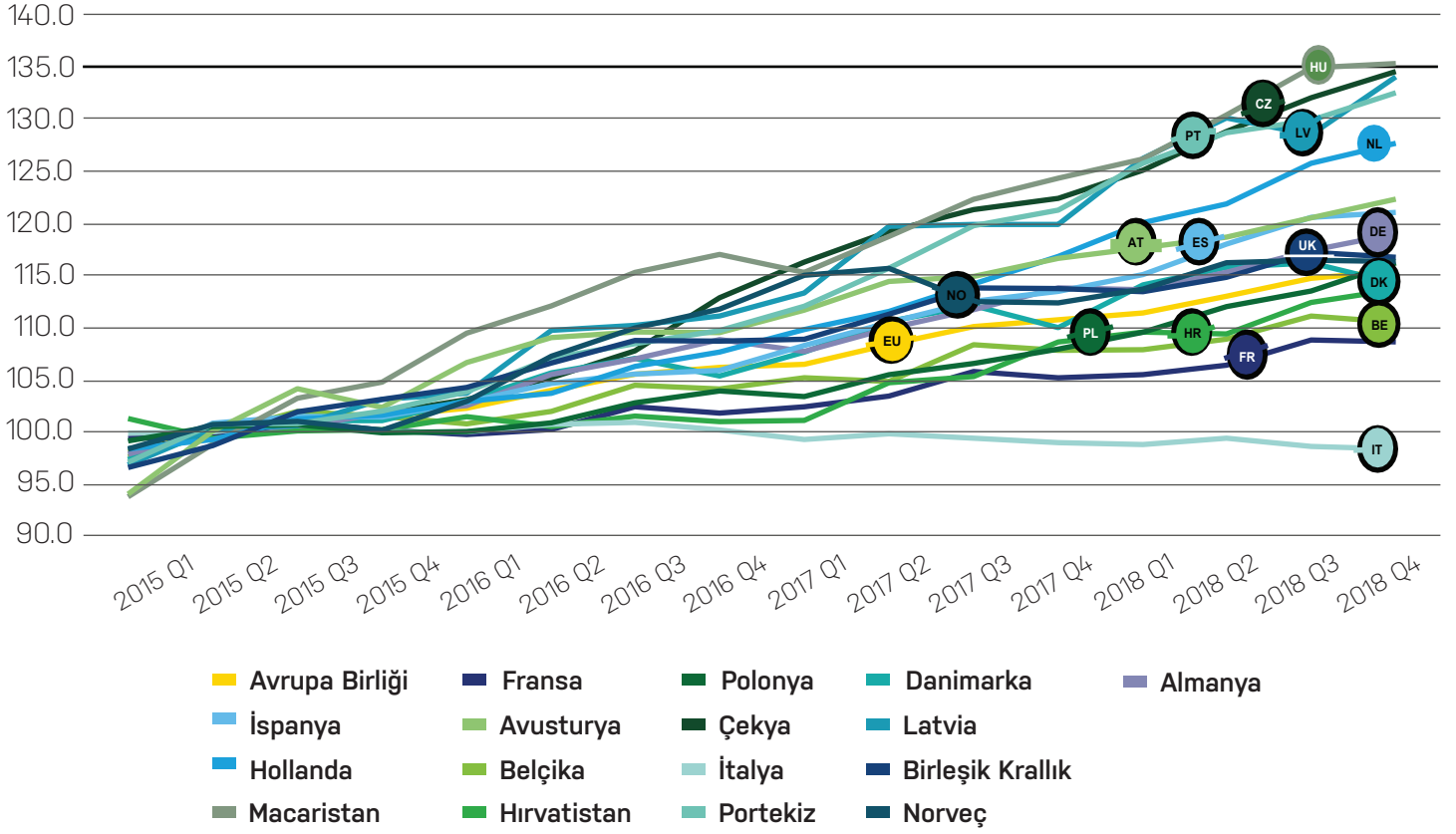
2014 senesi fiyatları %100 satış fiyatı esas alınarak hesaplanmıştır.



L Fiyatlara KDV dahildir

Konut fiyat endeksi (2015 = 100)

Kaynak: Eurostat



AVRUPA'DA KONUT FİYATLARI

2015 senesinden beri yukarıda incelenen 16 ülkeden 15 tanesinde konut fiyatları artmıştır. Tek istisna finansal krizin başlangıcından itibaren düşen İtalya'daki konut fiyatlarıdır.

Son 3 senede AB'de gayrimenkul fiyatları %6 oranında artmaktadır. Çekya, Macaristan, Latvia ve Portekiz'de konut fiyatları AB ortalamasının iki katı artış göstermektedir.

Bu ülkelerdeki gayrimenkul fiyatlarında ki belirgin artış borç krizlerine ve devlet kurumlarının inşaat için alınması gereken onay ve izinlerin verilmesindeki yavaşlık sebebiyle inşaatın tamamlanmasının uzun sürmesidir.

İnşaatların uzun sürmesi sebebi ile gayrimenkul talebi karşılanamamakta gayrimenkul fiyatları da bu sebeple artmaktadır.

PRAG

KONUT PAZARI

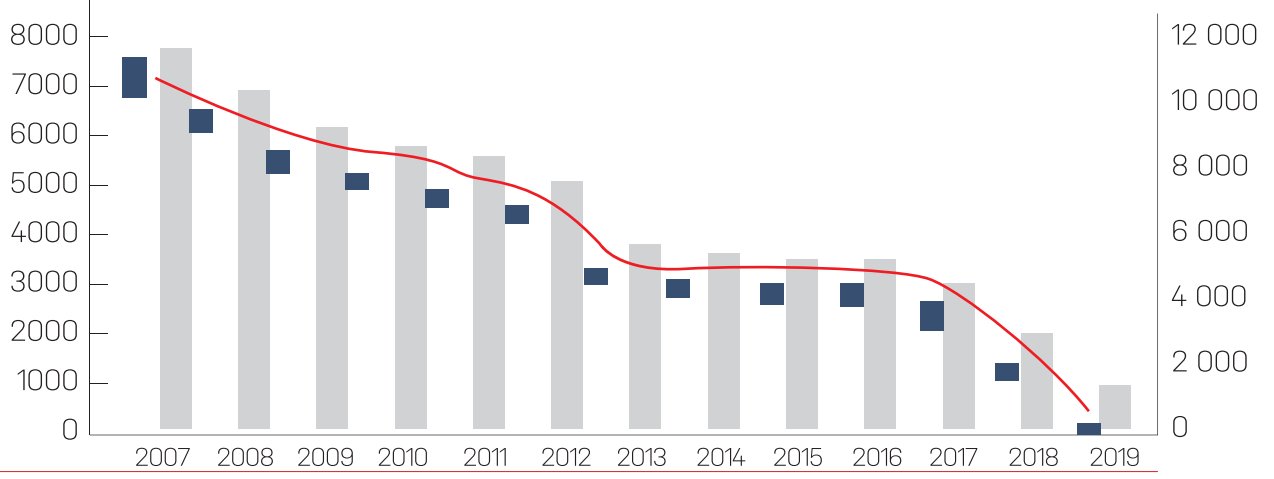
PRAG'TA YENİ KONUT İNŞASI

Prag'da verilen inşaat ruhsatı sayısı

■ Yeni konut
İnşaatı

■ Apartman
İnşaatı

— Total



Yeni Konut İnşaatı	589	451	396	291	357	321	280	337	359	430	487	306	167
Apartman İnşaatı	6432	5743	5081	4819	4636	4165	3107	3017	2910	2848	2456	1610	744

Kaynak: CZSO



2019 senesi ilk yarısında 1.667 adet inşaat ruhsatı verildi. Bunlardan 167 adeti yeni yapılan konut projeleri için verildi. 2019 ilk iki çeyreğinde 744 inşaat ruhsatı konut inşaatı için verildi.

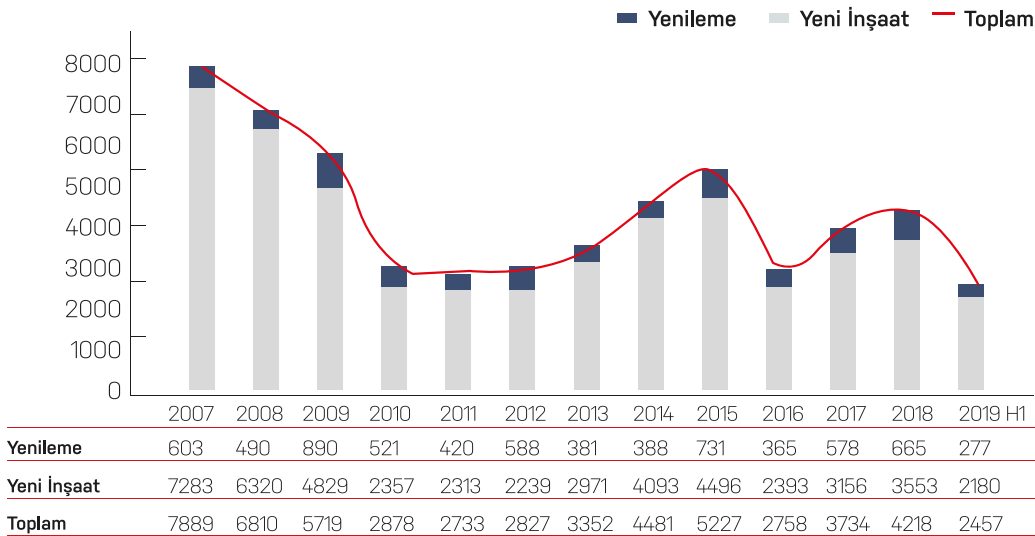
Verilen inşaat ruhsatı adeti 2018 senesinde 3805 adet idi.

Tüm ülkede boş endüstriyel alan oranı azalarak %3,7 oldu, Prag'a ise boş endüstriyel alan oranı artarak %3.1'e yükseldi.

2019 toplam kiralanan endüstriyel alan 1,518,600 m²'yi buldu (bir önceki yıla göre %9 artış söz konusu).

PRAG'TA YENİ KONUT İNŞASI

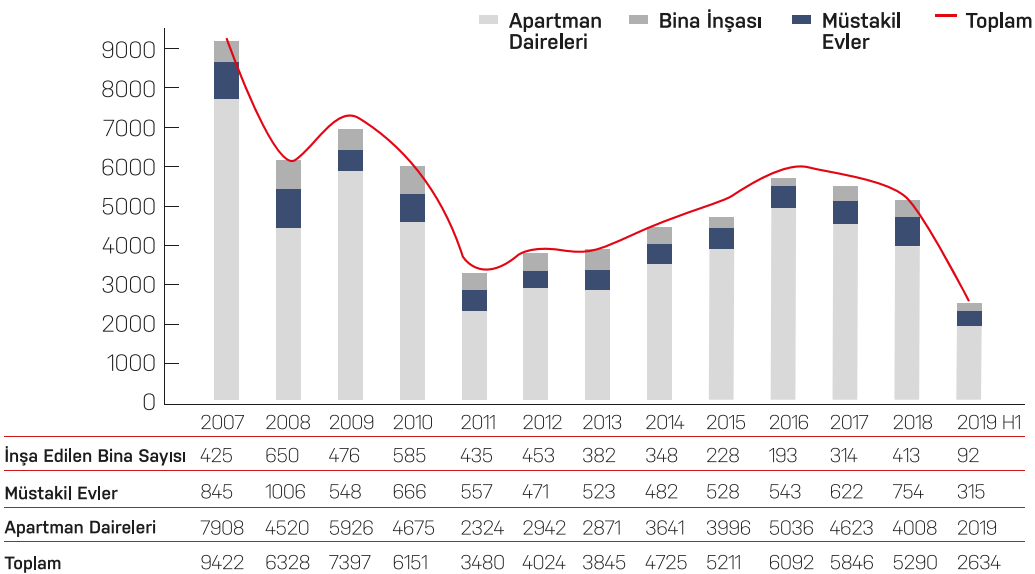
Prag'da yeni başlayan daire inşaatı



Kaynak: CZSO

Çekya İstatistik Ofis'i verilerine göre 2019 ilk yarısında 2457 adet daire inşaatı başladı. Bunlardan 1990 adeti apartman dairesi, 187 adeti ise müstakil evlerdi.

Prag'da yeni inşa edilen daire sayıları



Kaynak: CZSO

Prag'da 2019 ilk yarısında 2634 adet ev/daire inşa edildi. Bunlardan 315 adeti müstakil evler 2019 adedi ise apartman daireleri idi.

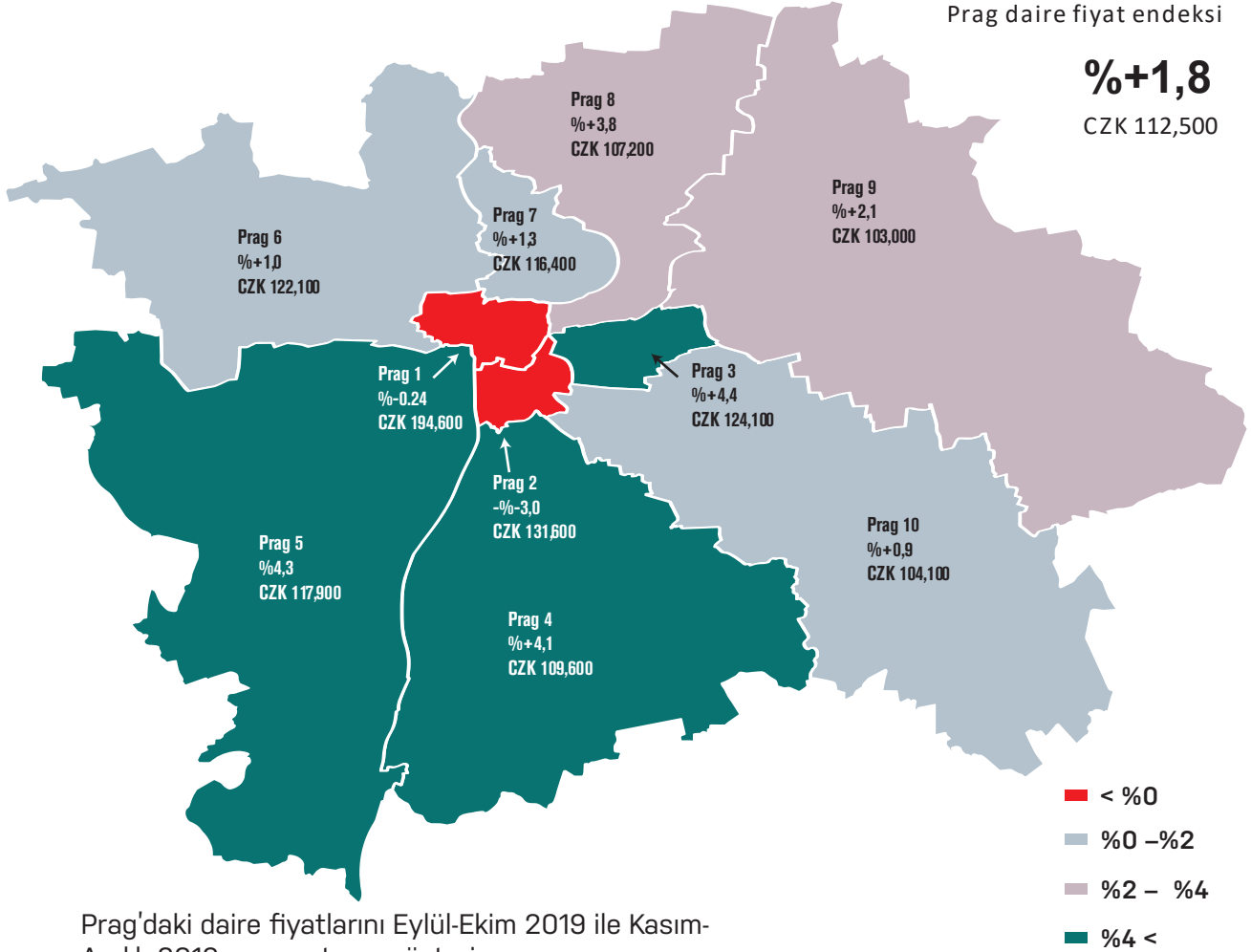
Prag'da bölgelere göre daire fiyatları

Kasım – Aralık 2019

Prag daire fiyat endeksi

%+1,8

CZK 112,500



SONUÇ

Çekya ve Prag AB ülkeleri içerisinde en karlı ve hızlı gelişen gayrimenkul piyasasıdır. İnşaat ruhsatlarının ve diğer inşaat izinlerinin uzun sürmesi sebebiyle gayrimenkul açığı ciddi boyutlara ulaşmıştır. Ülkenin stabil ekonomisi ve para birimi, gayrimenkul sektöründeki ciddi talep ve fiyat artışı gayrimenkul yatırımlarını hem güvenli hem de karlı hale getirmektedir.

Devlet, inşaat ruhsat ve diğer izinlerini daha hızlı sonuçlandırmak için gerekli düzenlemeleri hazırlamış ve ilgili devlet kurumlarına göndermiştir. Avrupa'nın tam ortasında bulunan ve bu sebeple lojistik olarak çok avantajlı bir ülke olan Çekya'nın jeopolitik ve ticari önemi İpekyolu'nun da son durağı olması sebebiyle daha da artacaktır. Bu günlerde Çekya'da yapılacak bir gayrimenkul yatırımı yatırımcı için hem risksiz hem de karlı bir yatırım olacaktır.



#İşimizTicariDiplomasi
#BusinessDiplomacy

DIŞ EKONOMİK İLİŞKİLER KURULU
FOREIGN ECONOMIC RELATIONS BOARD

River Plaza, Büyükdere Cad, Bahar Sokak, No13/9-10
Levent 34394 İstanbul, Turkey

     /deikiletisim | www.deik.org.tr