

TÜRKİYE Pazar Analizleri

Dördüncü Çeyrek I 2017

Lütfen ilgilendiğiniz pazar raporunu
görüntülemek için tıklayınız

**Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik**

İletişim



TÜRKİYE Ofis Pazarına Bakış

Dördüncü Çeyrek | 2017



PAZAR GÖSTERGELERİ

Pazar Görünümü

Birincil Kiralar: Kur dalgalanması ve arzdaki artışa paralel olarak kira seviyelerinin daha da gevşemesi beklenmektedir. ▲

Birincil Getiri Oranları: Kısa vadede istikrarlı seyrini devam ettirmesi beklenmektedir. ►

Arz: İnşa halindeki mevcut arz paralel olarak artmaktadır. ▼

Talep: Ekonomik büyümeye paralel olarak iyileşmenin devam etmesi beklenmektedir. ▼

Birincil Ofis Kiraları – Aralık 2017

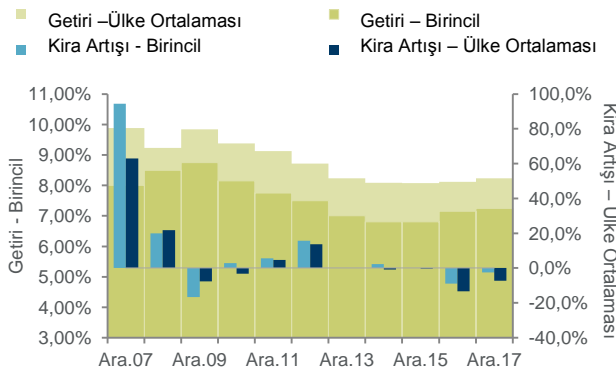
LOKASYON	ABD\$ M ² /AY	€ M ² /YIL	ABD\$ FT ² /YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	35,0	350	39,0	-14,6	-4,5
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	22,0	220	24,5	-18,5	-8,3
İstanbul (Maslak)	28,0	280	31,2	0,0	-1,4
İstanbul (Asya Yakası)	25,0	250	27,9	-3,8	0,8
İzmir	14,0	140	15,6	-6,7	-3,8
Ankara	15,0	150	16,7	-11,8	-8,2

Birincil Ofis Getirileri – Aralık 2017

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	4. ÇEYREK	3. ÇEYREK	SON YIL	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,25	7,25	7,15	8,75	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	7,50	7,50	7,30	9,00	7,25
İstanbul (Maslak)	7,50	7,50	7,25	10,00	7,25
İstanbul (Asya Yakası)	7,50	7,50	7,30	10,50	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	10,50	9,00
Ankara	9,25	9,25	9,25	10,50	9,00

Sunulan getiri verilerine ilişkin, piyasanın değişen yapısının ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlerin ışığında, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

Yakın Dönem Performansı



Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor Cushman & Wakefield LLP tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgileri içerdiğini garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir; Cushman & Wakefield LLP bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa karşı herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. ©2018 Cushman & Wakefield LLP. Her hakkı saklıdır.

Genel Bakış

Türk ekonomisi 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %11,1 oranında büyümüştür. Aralık 2017'de reel sektör güven endeksi 106,26 ve tüketici güven endeksi ise 65,10 olarak kaydedilmiştir. Kiralama aktiviteleri ve ofis yatırım anlaşmaları açısından bu sonuçlar iyimser bir atmosfer yaratmaktadır; fakat Ekim 2017'de %11,2'ye ulaşan yüksek TÜFE enflasyonu ile Ekim 2017'de %10,2 olarak kaydedilen işsizlik ve kur dalgalanmaları ofis pazarı için risk taşımaya ve kira seviyelerini etkilemeye devam etmektedir.

Kullanıcı Odağı

331.616 m² yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya sürülmüştür ve toplam arz 5,79 milyon m²'ye çıkmıştır. 4. çeyrekte yeni kiralamalar 74.052 m²'ye ulaşarak 2017 toplamını 300.651 m²'ye çıkarmıştır; bu işlemle bir önceki çeyreğe göre %13 azalma görülse de bir önceki yıla göre %68 artış kaydedilmiştir.

2017 4. çeyrekte metrekare bazında kira sözleşmelerin %54'ü MİA dışında Asya yakasında, %40'si MİA'da ve %6'sı MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. 4. çeyrekteki en büyük kiralamalar; Bahçeşehir Okulları (10.850 m², Altunizade), Setur (7,406 m², Bengi Plaza) ve Schindler (3,500 m², My Newwork, Ataşehir) olmuştur. Genel olarak, boşluk oranı 2017 4. çeyrekte %24,03'e yükselmiştir.

Yatırım Odağı

4. çeyrekteki yatırım aktivitesi çoğunlukla kat satışları ile sınırlı kalmıştır ve Ak Portföy Yönetimi'nin gayrimenkul fonunun AND Plaza'daki 3.737 m² ofis katlarını satın alması bu satışlara dahildir.

Genel Görünüm

Arzdaki hızlı artış ve yüksek boşluk oranı nedeniyle birincil ve ikincil kiraların kurdaki dalgalanmalar paralelinde daha da gevşemesi beklenmektedir. Kısa ve orta vadede ofis pazarının kiracı lehine olmaya devam edeceği öngörülmektedir.

Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent
34394, İstanbul/Türkiye
Tel: +90-212-334 7815
ciidem.isozen@cushwake.com
cushmanwakefield.com.tr

TÜRKİYE

Perakende Pazarına Bakış

Dördüncü Çeyrek | 2017



PAZAR GÖSTERGELERİ

Pazar Görünümü

Birincil Kiralar: Temel olarak kurdaki dalgalanmadan dolayı kiralar düşmeye devam etmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Getirilerde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla hafif bir artış mevcuttur.

Arz: Arzdaki artış sürekliliğini korumaktadır.

Talep: Stabil fakat düşük bir seviyededir.

Birincil Perakende Kiraları – Aralık 2017

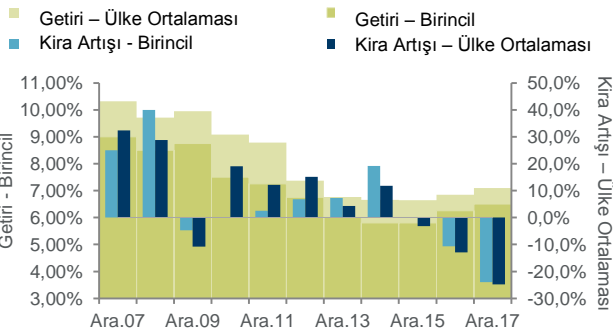
ANA CADDE MAĞAZALARI	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	180	1.799	201	-25,0	-3,8
İzmir	80	800	89	-33,3	-11,2
Ankara	115	1.150	128	-23,3	-7,0

Birincil Perakende Getiri Oranları – Aralık 2017

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	4. ÇEYREK	3. ÇEYREK	SON YIL	10 YIL	
	MEVCUT ÇEYREK	SON ÇEYREK	SON YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	6,50	6,50	6,25	9,50	5,80
İzmir	7,75	7,75	7,50	11,25	7,50
Ankara	7,50	7,50	7,25	11,25	7,00
Ülke birincil	7,50	7,50	7,25	9,50	7,00

Sunulan getiri verilerine ilişkin, piyasanın değişen yapısının ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlerin ışığında, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kıyafiz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

Yakın Dönem Performansı



Genel Bakış

AYD/Akademetre'den alınan verilere göre alışveriş merkezi toplam cirosu Kasım ayında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,3 artmıştır. Enflasyona göre ayarlanmış artış ise %5,6'dır. Diğer taraftan, aynı dönemde yaya trafiği endeksinde %2'lik bir azalma kaydedilmiştir. Bu sonuçlar ziyaretçi başına harcamada keskin bir artış kaydedildiğinin bir göstergesidir fakat yaya trafiği 2015 yılındaki zirve noktasının arkasında kalmıştır. En yüksek artış, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %29,6 ile elektronik kategorisinde kaydedilmiştir.

Kullanıcı Odağı

Kullanıcı talebinin düşük kalması; çoğunlukla yeni alışveriş merkezi projelerinin kiralama safhasında gözlemlenmektedir. Bu nedenle 2017 4. çeyrekte kiralar üstündeki baskı artarak devam etmekteydi. Miniso, İstanbul, İzmir, Ankara ve Bursa dahil olmak üzere birçok büyük şehirde 10 mağaza açmıştır. Sephora Cevahir AVM'de, All Saints ise Ankara Panora'da yeni bir mağaza açmıştır. Bunlara ek olarak, CarrefourSA, Aydın, Balıkesir, İzmir ve Muğla'da Migros'tan devraldığı mağazaları yeni mini ve süper - hipermarket formatında yenilemiştir. Diğer taraftan, Debenhams Türkiye'den çıkış yapma hazırlığındadır.

4. çeyrekte pazara 183.000 m² yeni arz giriş yapmıştır; bunlar, İstanbul'da Hilltown AVM (63.000 m²), City Center AVM (40.000 m²) ve Antalya'da Agora AVM (80.000 m²)'dir.

Yatırım Odağı

2017 4. Çeyrekteki başlıca yatırım işlemleri arasında Metropol İstanbul AVM'nin Emlak Konut GYO, GAP İnşaat ve Albaraka Türk'ün oluşturduğu ortak girişim tarafından yaklaşık 1,3 milyar TL karşılığında satılması ve Mersin'deki Kipa'ya ait AVM'nin Akdeniz Alışveriş Merkezi tarafından 110 milyon TL'ye satın alınmasıdır.

Genel Görünüm

Kur dalgalanmaları talepteki azalmada önemli bir rol üstlenmiş ve kur sabitlemesinin daha sık şekilde uygulanması beklenmekte olup kontratların hem AVM'lerde hem de ana caddelerde Türk Lirası üstünden yapılmasında artış öngörülmektedir. Perakendeciler mağaza portföylerinin etkinliğini arttırmayı ve gelecekte, geçmişe nazaran daha sürdürülebilir bir şekilde genişlemeyi hedeflemektedirler. Yeni mağaza açılışları ise nispeten düşük seviyede devam edecektir.

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Söz konusu bu yayının piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor Cushman & Wakefield LLP tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgileri içerdiğini garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir; Cushman & Wakefield LLP bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa karşı herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Söz konusu bu yayının piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. ©2018 Cushman & Wakefield LLP. Her hakkı saklıdır.

Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent
34394, İstanbul/Türkiye
Tel: +90-212-334 7815
ciğdem.isozen@cushwake.com
cushmanwakefield.com.tr

PAZAR GÖSTERGELERİ

Pazar Görünümü

Birincil Kiralar:	Kur dalgalanmasına paralel olarak kira bedellerinin daha da gevşemesi beklenmektedir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Herhangi bir değişiklik beklenmemektedir	►
Arz:	Sınırlı proje geliştirme faaliyetinden dolayı nitelikli depo alanı arzı düşüktür.	▲
Talep:	Esas lokomotif yerli (mal sahibi) kullanıcılarıdır.	▲

Birincil Lojistik Kiralar – Aralık 2017

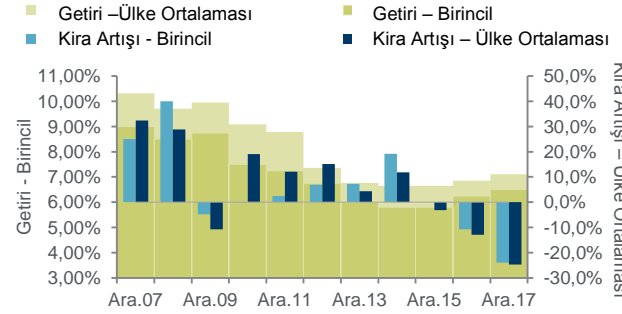
LOJİSTİK LOKASYONLARI	ABD\$ M ² /AY	€ M ² /YIL	ABD\$ FT ² /YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul	6,00	58,80	6,69	-4,0	-4,9
Ankara	3,50	34,30	3,90	-6,7	-4,9

Birincil Lojistik Getiriler – Aralık 2017

LOJİSTİK LOKASYONLARI (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	4. ÇEYREK	3. ÇEYREK	SON YIL	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	9,00	9,00	9,00	10,00	8,75
Ankara	10,00	10,00	10,00	10,25	9,50

Sunulan getiri verilerine ilişkin, piyasanın değişen yapısının ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlerin ışığında, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

Yakın Dönem Performansı



Genel Bakış

Kasım ayında ihracat ve ithalat bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %11,2 ve %21,3 artmıştır. Dolayısıyla, Kasım ayında dış ticareti açığı %52,4 artarak 6,3 milyar ABD \$'ına ulaşmıştır. Bu sırada, Aralık ayı sonu Yıllık TÜFE enflasyonu %11,92'ye ulaşmış ve dördüncü çeyrekte de enflasyonun iki haneli seviyelerde yukarı doğru seyri devam etmiştir. Yıllık Yerel-ÜFE enflasyonu da 2017 Aralık ayında yüksek çıkmış ve %15,47 olarak kaydedilmiştir.

Kullanıcı Odağı

Eldeki verilere göre, dördüncü çeyrekte yaklaşık 114.270 m² depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. En önemli işlemler şu şekildedir: Bilin Lojistik (28.662 m², Kocaeli/Çayırova), CarrefourSA (21.356 m², Adana/Sarıçam), Trendyol (17.400 m², Kocaeli/Çayırova), Altun Gıda (13.653 m², İstanbul/Esenyurt) ve AGC Otomotiv (13.484 m², Sakarya/Arifiye).

Yatırım Odağı

Sanayi ve lojistik yatırım pazarı, temel olarak proje geliştirme amaçlı arsa alımı ve mal sahibi kullanıcıların yaptığı alımlar ile sınırlı kalmıştır. Fakat, gelişmekte olan yerli gayrimenkul yatırım fonları ile birlikte gelir üreten nitelikli depolara talep artmıştır.

4. çeyrekteki en büyük sanayi ve lojistik işlemleri arasında 5M İnşaat'ın Akis Gayrimenkul'den satın aldığı Kocaeli/Gebze'deki arazi (67.907 m²), S.S. İnşaat Kooperatif'i'nin Afyon Çimento Fabrikası'ndan aldığı Afyonkarahisar'daki arazi (67.378 m²), Sodrugestvo Grup'un Altınyağ'dan aldığı İzmir Organize Sanayi Bölgesindeki arazi (31.307 m²) ve Sarkuysan Endüstri'nin Sar Makine Sanayi'den aldığı Kocaeli/Dilovası'ndaki arazi (29.849 m²) sayılabilir.

Genel Görünüm

Önemli altyapı yatırımları ve Türk ekonomisindeki iyileşme eğiliminin devam etmesinin lojistik pazara olumlu etkisi devam edecektir. Büyüyen perakende ve online satışlar, hem kaliteli depolara hem de şehir içi lojistik çözümlere olan talebi daha da arttıracaktır. Kurdaki dalgalanmalardan dolayı, kira seviyeleri üstündeki baskının devam etmesi beklenmektedir.

Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini arttırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporlar üretilmektedir. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.



Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için websitelerimizi ziyaret ediniz.

<http://www.cushmanwakefield.com.tr/>
<http://www.cushbakisi.com/>

Araştırma raporlarımız için websitemizi ziyaret ediniz...

...Uluslararası Araştırma Raporları

Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul stratejilerini yönlendiren sanayi, ofis ve perakende sektörlerindeki küresel eğilimler hakkında bilgiler

...Ulusal Pazar Raporları

Tüm dünyadaki pazarları kapsayan ofis, sanayi ve perakende sektörlerindeki yerel gayrimenkul eğilimler hakkında bilgiler

...Özel Konulu Raporlar

Ticari gayrimenkul pazarlarında gerçekleşen faaliyetlere ilişkin yetkin yorumlar ve analizler

...Ekonomik Raporlar

Finans, yatırım, iş ve gayrimenkul pazarlarını etkileyebilecek küresel olaylar ve yeni eğilimlere ilişkin güncel bilgiler

...Cushman & Wakefield küresel gayrimenkul bloğu

Küresel Pazar eğilimleri hakkında görüşlerimiz ve gayrimenkul karar verme süreçlerine olası etkileri

Çiğdem İzözen

Danışman, Araştırma
Türkiye
+90 212 334 78 15
cigdem.isozen@cushwake.com

Nigel Almond

Veri Analist Müdürü
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika, Araştırma
+44 (0) 20 3296 2328
nigel.almond@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Bu rapor, özelliğine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2015 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Tüm araştırma raporlarımızı incelemek için websitemizi ziyaret ediniz
cushmanwakefield.com

My C&W Research uygulamamızı indiriniz.