INVESTMENT | BROKERAGE | ADVISORY | DEVELOPMENT

pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2017 3. Çeyrek / Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul Haberleri 2017 3. Çeyrek,
Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Araştırma
Hüma Kartal
Araştırma Analisti
+90 (212) 231 55 30 ext.120
kartalh@pamirsoyuer.com.tr

Yatırım
Firuz Soyuer
Yönetici Ortak
+90 (212) 231 55 30 ext.117
fs@pamirsoyuer.com.tr

Pamir & Soyuer araştırma raporlarına ulaşmak için https://pamirsoyuer.com.tr/research/

İçindekiler

Ekonomik Gelişmeler 3

İstanbul Ofis Pazarı 5

Türkiye Perakende Pazarı 7

Tanımlar 9

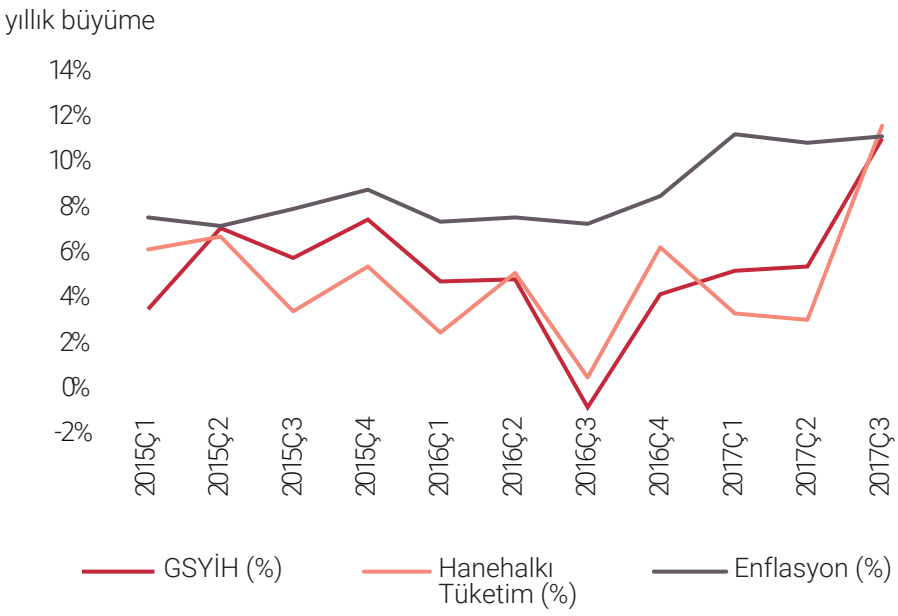
Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla üçüncü çeyrek tahmini, geçen yılın aynı çeyreğine göre %11,1 artış gösterirken; mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYİH, 2017 ikinci çeyreğine göre %1,2 arttı. TUIK, 2017 ilk çeyrek ve ikinci çeyrek için %5,2 ve %5,1 olarak açıkladığı büyüme endekslerini sırasıyla %5,3 ve %5,4'e revize etti.

OECD Ekonomik Görünüm Raporu'nda (Kasım 2017), mali teşvikler ve ihracat pazarındaki iyileşme sebebiyle Türkiye için büyüme beklentileri revize edilerek %6,1'e yükseltildi. 2018 ve 2019 için ise %4,5-%5,0 arası bir büyüme öngörülüyor.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

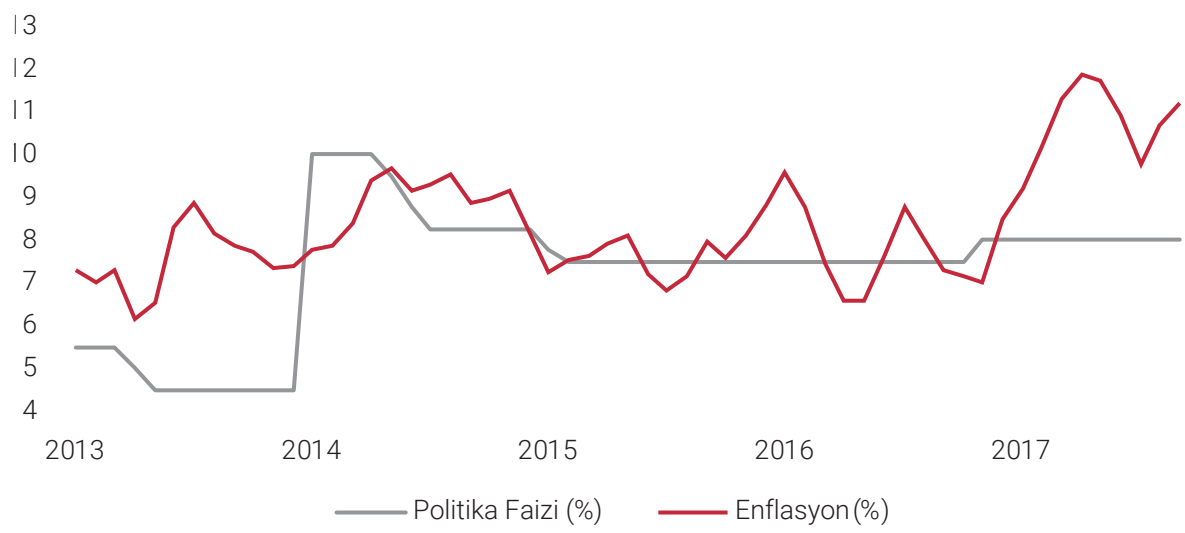
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2017 Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 artarak; TCMB Temmuz Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde gerçekleşti. Aylık en yüksek artış, %2,08 ile eğitim grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış, %16,10 ile ulaştırma grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB, yüksek seyirli enflasyonun fiyatlama davranışları üzerinde oluşturduğu risk sebebiyle, politika faizini %8 oranında sabit tuttu. Faiz koridorunun %9,25'lik üst bandı ile %7,25'lik alt bandında değişiklik yapılmadı. Enflasyonda belirgin bir iyileşme sağlanana kadar sıkı para politikası duruşunun korunması öngörülüyor.

Grafik 2. Politika faizi ve enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2017 üçüncü çeyrekte İstanbul A sınıfı ofis pazarı, gelişmekte olan ofis bölgelerinden Kağıthane Cendere Bölgesi'nde kullanıma açılan Nurollife, Seba Office Boulevard ve Vadistanbul projeleriyle hızlı bir büyüme kaydetti. 2017 üçüncü çeyrekte, İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %90,7'sini oluşturan, 65.011 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerinin %79,8'i Ümraniye, %11,6'sı Kozyatağı, %5,2'si Maslak ofis bölgelerinde kaydedildi. 2017 üçüncü çeyrekte öne çıkan kiralama işlemi Vakıfbank'ın Ümraniye'deki Akkaya A1 ve A2 bloklarını (50.960 m²) kiralaması oldu.

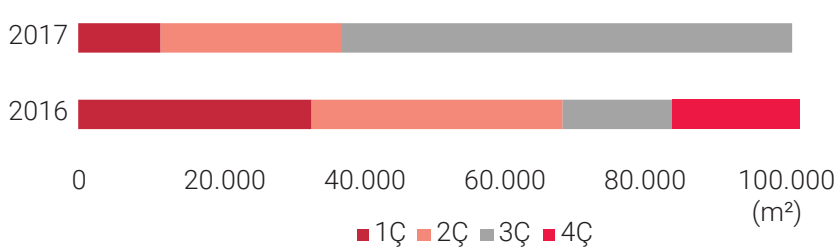
Gelecek Arz

İstanbul ana ofis bölgelerinde, planlama ya da inşaat aşamasında yaklaşık 1,38 milyon m² yeni ofis arzı bulunmaktadır. Gelecek ofis arzının %43'lük kısmını, finansal sistem düzenleyici ve denetleyici kurumları ile kamu bankaları yönetim merkezinin yerleşeceği Asya Yakasındaki İstanbul Finans Merkezi oluşturacaktır. İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzının, 2020 yılı sonunda, 4 milyon m² civarında olması bekleniyor.

Öne çıkan kiralama işlemleri 2017 3.Ç

Bina	Akkaya A1&A2 Blokları	Nidakule Atasehir Kuzey
Bölge	Ümraniye	Atasehir
Kiracı	Vakıfbank	BASF
Alan (m²)	50.960	5.588

Grafik 3. İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri,



Kaynak: Pamir&Soyuer

İstanbul Ofis Pazarı

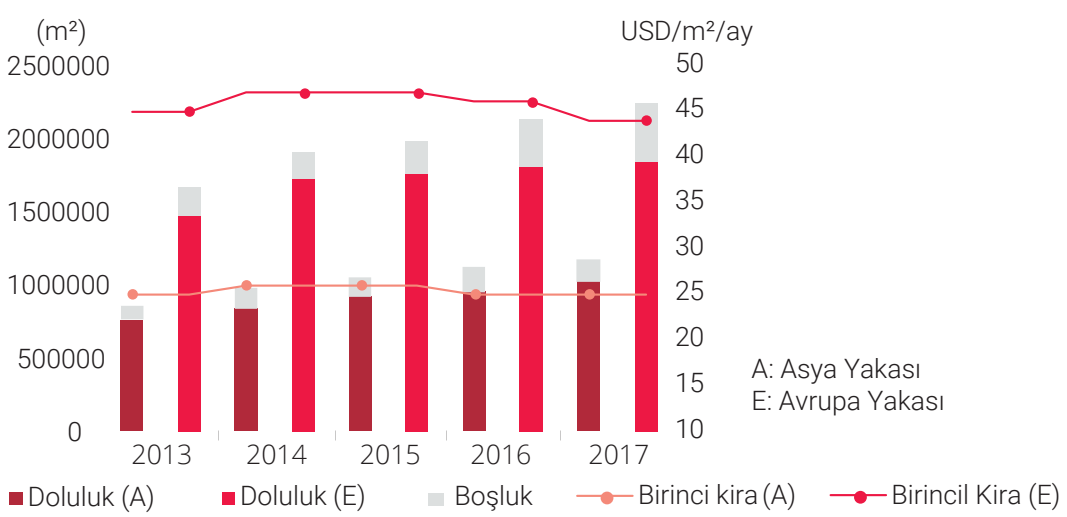
Kiralar ve Boşluk Oranları

2017 üçüncü çeyrekte İstanbul A sınıfı ofis pazarı, kurdaki dalgalanmalar ve yaşanan arz artışını dengelemek için kiralarda gerçekleştirilen düşüşle aktif seyrine devam etti. İstanbul ana ofis bölgelerinde toplam boşluk oranı %16,23 olurken; Avrupa Yakasında %17,95, Asya Yakasında ise özellikle Ümraniye'de gerçekleşen yeni kiralamalarla, boşluk oranı %18.02'den gerileyerek %12,97 oldu. Birincil kira değerinin 44 ABD $/m2/ay olarak kaydedildiği Levent-Etiler bölgesinde boşluk oranı %18,99'dan %19,52'ye yükselirken, artışta bölge dışına taşınan ofisler etkili oldu. Maslak ve Şişli-Zincirlikuyu bölgelerinde ise boşluk oranı sırasıyla %15,22 ve %19,15'e düştü. Gerçekleşen yeni kiralama işlemleriyle, Kozyatağı'nda boşluk oranı %19,51'den %18,11'e; Ümraniye'de %16,76'dan %8,61'e geriledi.

Yatırımlar

2017 üçüncü çeyrekte öne çıkan yatırım, İş Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun, Tahincioğlu'ndan Nidakule Ataşehir Batı'nın tamamını satın alma işlemi oldu.

Grafik 4. İstanbul A sınıfı ofis doluluk, boşluk ve birincil kira değeri



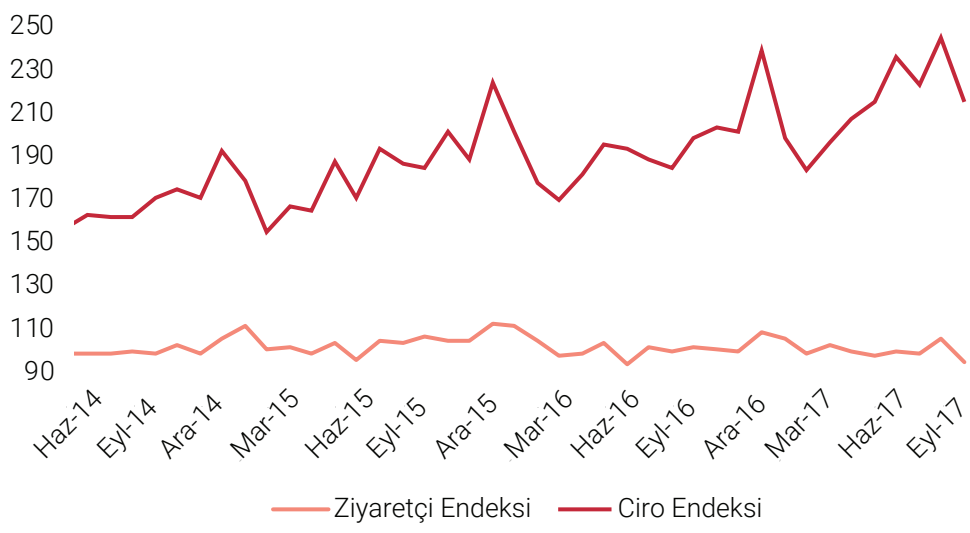
Kaynak: Pamir&Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ve Akademetre Araştırma verilerine göre, 2017 Ağustos ayında perakende ciro endeksi Kurban Bayramı ve sezon sonu indirimlerinin etkisiyle rekor bir artış göstererek, geçen yılın aynı dönemine göre %32,4 artış kaydetti.
2017 üçüncü çeyreğinde ziyaretçi endeksi, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 azalırken; ciro endeksi, enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde, %19,4 artışla 228 puana yükseldi. Eylül ayında kiralanabilir alan başına düşen ciro, Türkiye genelinde 822 TL/m² olarak gerçekleşirken; İstanbul'da 958 TL/m² oldu. 2017 üçüncü çeyrek metre kare verimliliği ise geçen yılın aynı dönemine göre %19,3 artarak 870 TL olarak kaydedildi.

Grafik 5. Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Türkiye Perakende Pazarı

Arz

2017 üçüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı, yeni açılan 6 AVM ile 11,64 milyon m²'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı Türkiye genelinde 145,95 m²/1.000 kişiye yükseldi ve Ankara 299,60 m²/1.000 kişiyle en büyük pazar olurken onu, 292,99 m²/1.000 kişi ile İstanbul ve 292,33 m²/1.000 kişi ile Bolu izledi.

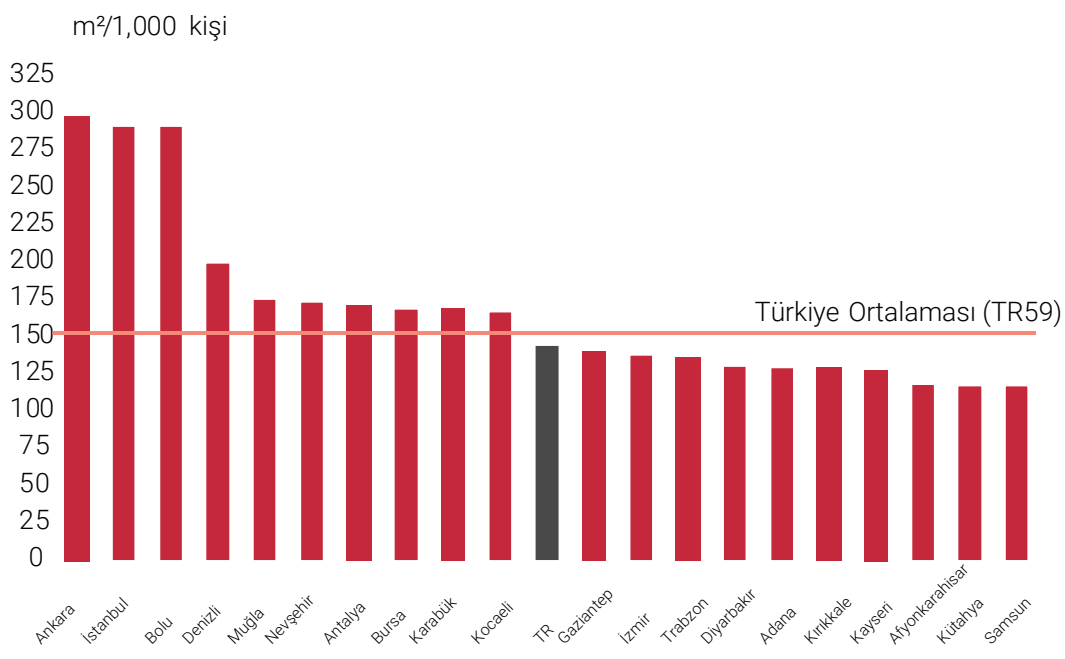
Yeni Arz

2017 üçüncü çeyreğinde yeni arz bir önceki çeyreğin %61,3 hacminde gerçekleşti ve 262.737 m² AVM alanı pazara girdi. İstanbul'da Vadistanbul (65.000 m²) ve Oasis Designer Outlet (21.000 m²), Ankara'da Metromall (67.270 m²), İzmir'de Ege Perla (26.000 m²), Nevşehir'de Nissara (26.297 m²) ve Erzurum'da MNG Mall (57.170 m²) olmak üzere 6 yeni AVM açılışı gerçekleşti.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

2020 sonunda toplam arzın 14 milyon m² olması bekleniyor. Gelecek arzın %80'ini İstanbul, Ankara ve Bursa'daki AVM projeleri oluşturacak.

Grafik 6. 1000 kişiye düşen kiralanabilirAVM alanı - En büyük 20 pazar



Kaynak: Pamir&Soyuer

Tanımlar

Ofis

İstanbul ana ofis bölgeleri: Pamir & Soyuer ofis veri tabanı; ana ofis bölgelerinde (Avrupa yakasında Maslak, Levent - Etiler, Şişli - Zincirlikuyu - Beşiktaş ve Asya yakasında Kozyatağı, Ümraniye ve Ataşehir) yer alan, toplam kiralanabilir alanı 3.500 metrekareden büyük A sınıfı ofis binalarını kapsamaktadır.

Net alan emilimi: Pazara giren yeni arz ve boşalan mevcut ofis alanların da dikkate alındığı, dönem boyunca toplam kiralanan ofis alanlarını temsil eder.

Yeni arz: Tamamlanarak operasyonel hala gelen yeni ofis alanlarıdır.

Ortalama kira: Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak $/m2/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. Ortalama kira, pazardaki tüm istenen kira değerlerinin, kiralanabilir toplam alana göre ağırlıklı ortalaması alınarak hesaplanır.

En yüksek kira: Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak $/m2/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. En yüksek kira, bütün kiralama işlemleri içinde, uç değerlerin hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Getiri oranı: Gayrimenkulün toplam yıllık kira değerinin satış değerine oranının yüzde olarak ifade edilmesidir. En iyi getiri oranı, uç değerler hariç tutularak belirtilen dönem içinde gözlemlenen en düşük getiri oranıdır.

Boşluk oranı: Mevcut ofis stoku içinde taşınmaya hazır durumda olan elverişli ofis alanlarını temsil eder.

Perakende

AVM sınıfları ve tanımları: Alışveriş merkezi, sadece bu amaç için inşa edilmiş, market alanı hariç tutulduğunda minimum 5.000 metrekare kiralanabilir alana sahip ve en az 30+ mağazadan oluşan mekân olarak tanımlanır.
Pamir & Soyuer AVM veri tabanı sadece işletmeye açık merkezleri kapsar. Mevcut bir alışveriş merkezinin daha sonra genişletilmesi ya da ek alanların eklenmesi veri tabanına yeni arz olarak eklenir.

Ana AVM sınıfları aşağıda belirtilen British Council of Shopping Centre (BCSC) standartları temel alınarak tanımlanır:

Kentiçi AVM: Şehrin ana merkezi ya da MİA'sında yer alan alışveriş merkezidir.

Bölgesel AVM: Kent merkezi dışında banliyöde yer alan alışveriş merkezidir.

Outlet merkezler: Mağazaların çoğunluğunun markalı ürünleri tavsiye edilen perakende fiyatından oldukça indirimli sattığı merkezlerdir.

Perakende parklar: 1.000 metrekareden küçük olmamak kaydıyla en az 3 perakende satış mağazasından oluşan, ayrı girişleri ve ortak park alanı bulunan özel amaçlı inşa edilmiş merkezlerdir.

Uyarılar
Bu raporda yer alan değerlemeler ve tahminler firmamız tarafından yapılan dikkatli ve özenli bir araştırma sonucunda elde edilmiş olmasına rağmen doğruluğu garanti edilemez. Bu rapor, firmamızın yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, raporun tümü veya bir bölümü için atıfta bulunulamaz. Ayrıca bu rapor, firmamızın yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.
© Pamir & Soyuer 2018 Ocak

Hakkımızda

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. Ali Pamir ve Firuz Soyuer tarafından 1993 yılında kurumsal ve üst gelir bireysel yatırımcılara gayrimenkul danışmanlık hizmetleri vermek üzere kurulmuştur.

Kariyerlerine yatırım bankacılığı alanında başlayan Pamir ve Soyuer 1986 yılından itibaren Türkiye gayrimenkul sektöründe hizmet vermektedirler. Sektörün en deneyimli ve başarılı şirketleri arasında yer alan Pamir & Soyuer 1993 yılından itibaren müşterileri adına 1 milyar ABD $ tutarı üzerinde alım satım işlemi gerçekleştirmiştir.

Pamir & Soyuer'in yönetim ofisi İstanbul'da yer almakta olup Bodrum'da temsilcilik ofisi bulunmaktadır.

Hizmetlerimiz

Pamir & Soyuer ticari gayrimenkul ve konut sektöründe aşağıdaki hizmetleri sunmaktadır:

- Yatırım Danışmanlığı
- Proje Geliştirme Danışmanlığı ve Yönetimi
- Proje Pazarlama
- Kiracı Temsilciliği
- Bina Temsilciliği
- Pazarlama ve Fizibilite Danışmanlığı
- Değerleme

INVESTMENT | BROKERAGE | ADVISORY | DEVELOPMENT

PAMİR VE SOYUER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK A.Ş.
HAKKI YETEN CAD. 15/7 T. +90 212 231 55 30
ŞİŞLİ 34365 İSTANBUL F. +90 212 231 58 20

pamirsoyuer.com.tr

pamir&soyuer
REAL ESTATE