INVESTMENT | BROKERAGE | ADVISORY | DEVELOPMENT

pamir&soyuer
REAL ESTATE

Gayrimenkul Haberleri

2017 4. Çeyrek | Türkiye Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul Haberleri 2017 4. 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

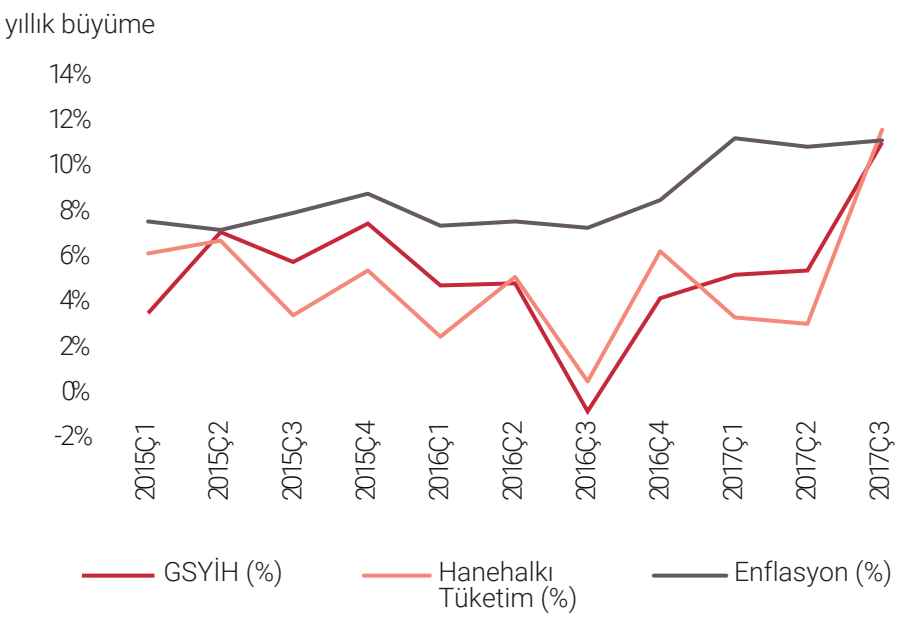
Ekonomik Gelişmeler

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

Bina İnşaatı Maaliyet Endeksi

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Çeyrek Değişim	%6,5	%1,8	%7,9
Yıllık Değişim	%22,8	%13,7	%25,6

Konut Satış İstatistikleri

	2016 4. Çeyrek	2017 4. Çeyrek	Yıllık Değişim
Toplam Satış	405.642	378.586	%-7
İlk Satış	196.936	183.009	%-7
İkinci El Satış	208.706	195.577	%-6
Yabancılara Satış	4.979	6.993	%40

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

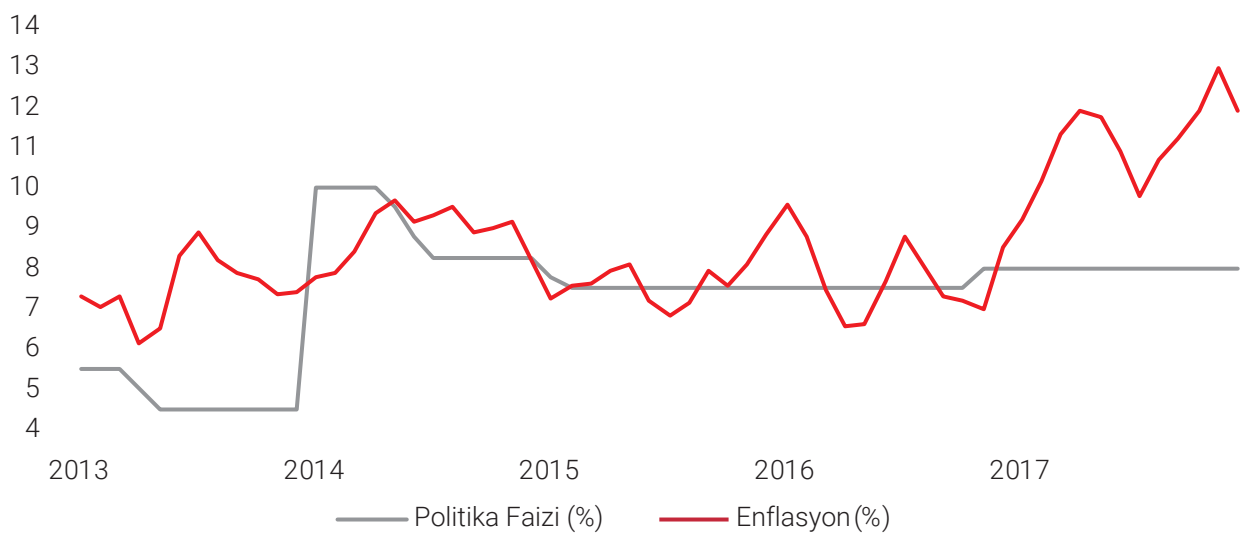
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2017 Aralık ayında bir önceki aya göre %0,69, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,92 arttı. En yüksek artış, aylık %1,69 ve bir önceki yılın aynı ayına göre %18,24 ile ulaştırma grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

TCMB, geç likidite penceresi faiz oranını %12,25'ten %12,75'e yükseltti, politika faizini ise %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

Arz ve Talep

2017 dördüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı, Ataşehir, Maslak ve Şişli bölgelerindeki yeni ofis binalarıyla 3,52 milyon m² 'ye ulaştı. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %54,2'sini oluşturan, 30.245 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Gerçekleşen yeni kiralama işlemleri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %64,2 artarken; işlemlerin alan bazında %56,3'ü Kozyatağı, %24,5'i Ümraniye, %7,6'sı Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %6,3'ü Maslak ve %5,3'ü Levent-Etiler bölgelerinde kaydedildi. 2017 dördüncü çeyrekte öne çıkan kiralama işlemleri ise Bahçeşehir Üniversitesi'nin Altunizade'de (10.850 m²), Setur'un Ümraniye Bengi Plaza'da (7.406 m²) ve Schindler'in Ataşehir My Newwork'de (3.500 m²) gerçekleştirdiği kiralamalar oldu.

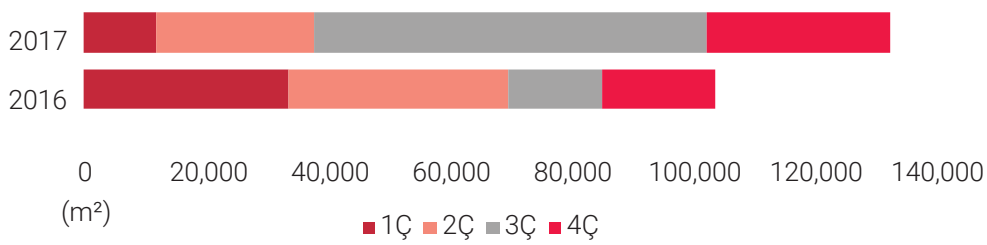
Gelecek Arz

İstanbul ana ofis bölgelerinde, planlama ya da inşaat aşamasında yaklaşık 1,38 milyon m² yeni ofis alanı bulunuyor. Gelecekteki ofis arzını %43'lük kısmını, finansal sistem düzenleyici ve denetleyici kurumları ile kamu bankaları yönetim merkezinin yerleşeceği Asya Yakasındaki İstanbul Finans Merkezi'nin oluşturması bekleniyor. İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzının, 2020 yılı sonunda, 4 milyon m² civarında olacağı tahmin ediliyor.

Öne çıkan kiralama işlemleri 2017 4.Ç

Bina	İstanbul Şehir Üniversitesi	Bengi Plaza
Bölge	Altunizade	Umraniye
Kiracı	Bahcesehir Üniversitesi	Setur
Alan (m²)	10.850	7.406

Grafik 3. İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri,



Kaynak: Pamir&Soyuer

İstanbul Ofis Pazarı

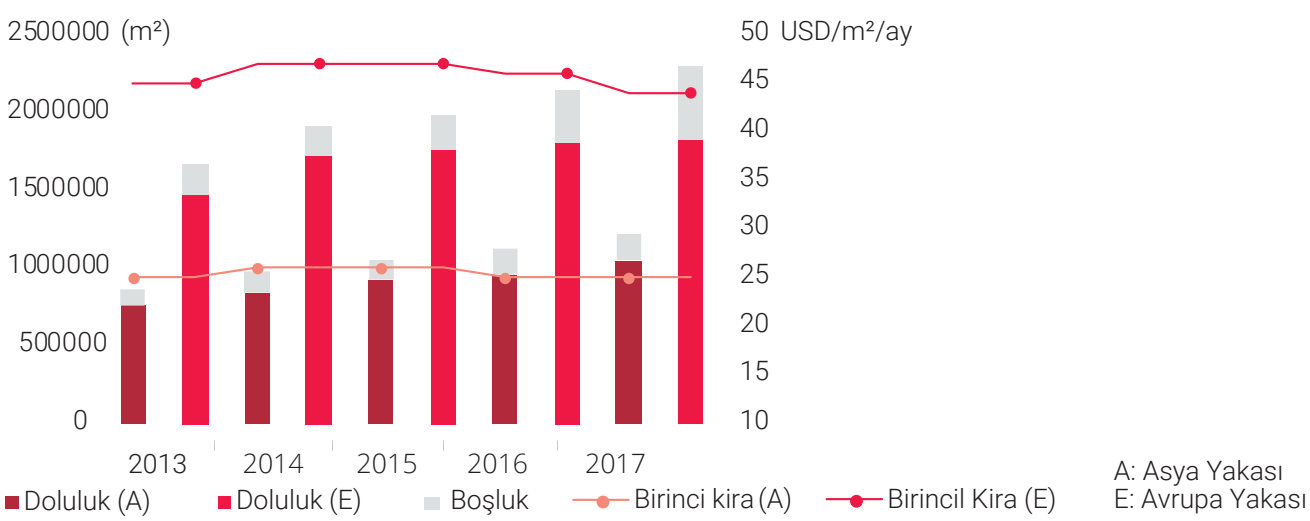
Kiralar ve Boşluk Oranları

İstanbul A sınıfı ofis pazarı, kurdaki dalgalanmalar ve yaşanan arz artışını dengelemek için kiralarda gerçekleştirilen düşüşle önceki çeyrekteki seyrini korudu. İstanbul ana ofis bölgelerinde boşluk oranı, stoklara yeni eklenen ofis alanlarıyla, Asya Yakasında %12,97'den %14,17'ye, Avrupa Yakasında ise %18,82'den %20,72'ye yükselirken; toplam boşluk oranı %18,45 oldu. Boşluk oranı, Kozyatağı'nda yeni ofis alanlarıyla %18,11'den %21,51'e yükselirken; Ümraniye'de gerçekleşen yeni kiralama işlemleriyle %8,61'den %7,44'e geriledi. Maslak ofis bölgesinde boşluk oranı yeni binalarla birlikte %15,22'den %21,24'e yükselirken, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgelerinde gerçekleşen yeni kiralama işlemleriyle %19,15'ten %18,78'e geriledi. Birincil kira değerinin 44 ABD $/m2/ay olarak kaydedildiği Levent-Etiler bölgesinde boşluk oranı, gerçekleşen kiralama işlemleriyle %21,80'den %21,62'ye geriledi.

Yatırımlar

2017 dördüncü çeyrekte öne çıkan yatırım, Ak Portföy 'ün, AND Plaza'dan 3.737 m² ofis alanı satın alma işlemi oldu.

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



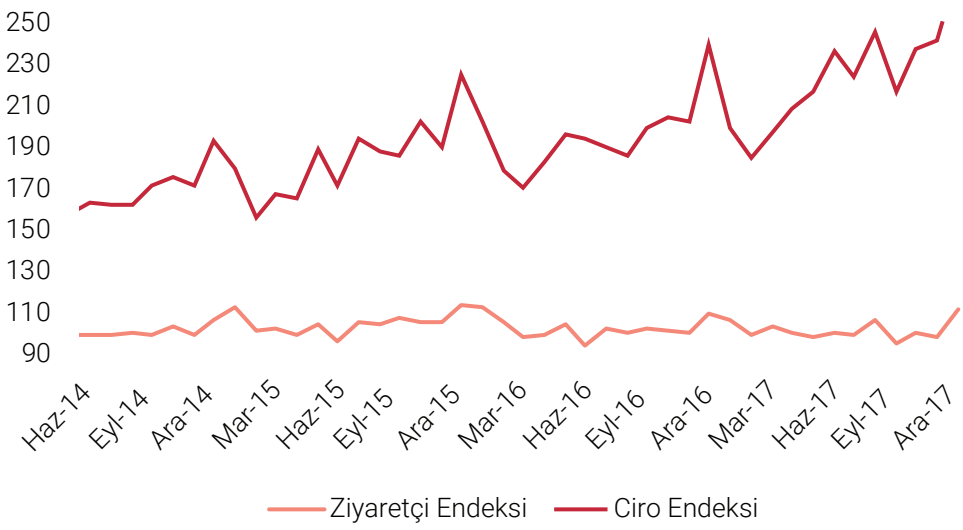
Kaynak: Pamir&Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ve Akademetre Araştırma verilerine göre, 2017 Aralık ayında perakende ciro endeksi, yeni yıl alışverişlerinin etkisiyle, 2016 Aralık ayına göre %15,5 artarak 276 puana yükseldi. 2017 dördüncü çeyrekte, Ekim ve Kasım aylarında azalan ziyaretçi endeksi, Aralık ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 arttı. Aralık 2017'de kiralanabilir alan başına düşen ciro, İstanbul'da 1244 TL, Anadolu'da 925 TL ve Türkiye genelinde 919 TL olarak gerçekleşti.

Grafik 5. Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Türkiye Perakende Pazarı

Arz

2017 dördüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı, yeni açılan 3 AVM ile 11,82 milyon m²'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 146,38 m²/1000 kişi'ye yükseldi ve İstanbul 295,45 m²/1000 kişi ile en büyük pazar olurken onu 294,48 m²/1000 kişi ile Ankara ve 289,16 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Yeni Arz

2017 dördüncü çeyrekte 178.000 m² AVM alanı pazara girdi. İstanbul'da Hilltown AVM (63.000 m²) ve City Center Esenyurt AVM (40.000 m²) ile Antalya'da Agora AVM (75.000 m²) olmak üzere üç yeni AVM açılışı gerçekleşti.

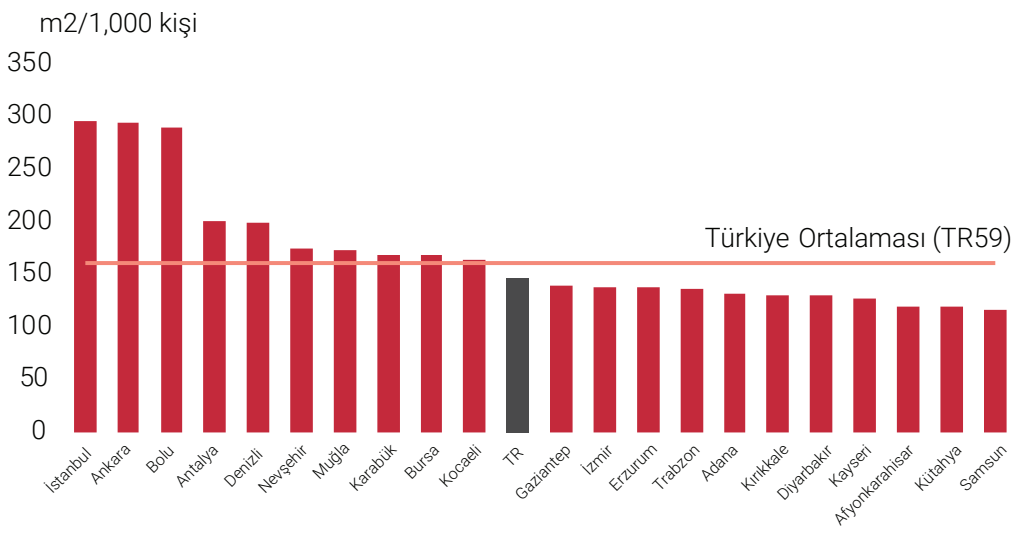
Devam Eden Projeler ve Beklentiler

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

Yatırımlar

2017 son çeyrekte öne çıkan yatırımlar, Kipa'ya ait Mersin Alışveriş Merkezi'nin Akdeniz Alışveriş Merkezi'ne 110 milyon TL bedel ve Metropol AVM'nin Kefeli Dekorsel İş Ortaklığı'na 1,36 milyon TL bedel ile satış işlemleri oldu.

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 Mart

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