



Gayrimenkul Haberleri

2018 4.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

Ekonominin Gelişmeleri	3
İstanbul Ofis Pazarı	5
Türkiye Perakende Pazarı	7
Tanımlar	9

Ekonominik Gelişmeler

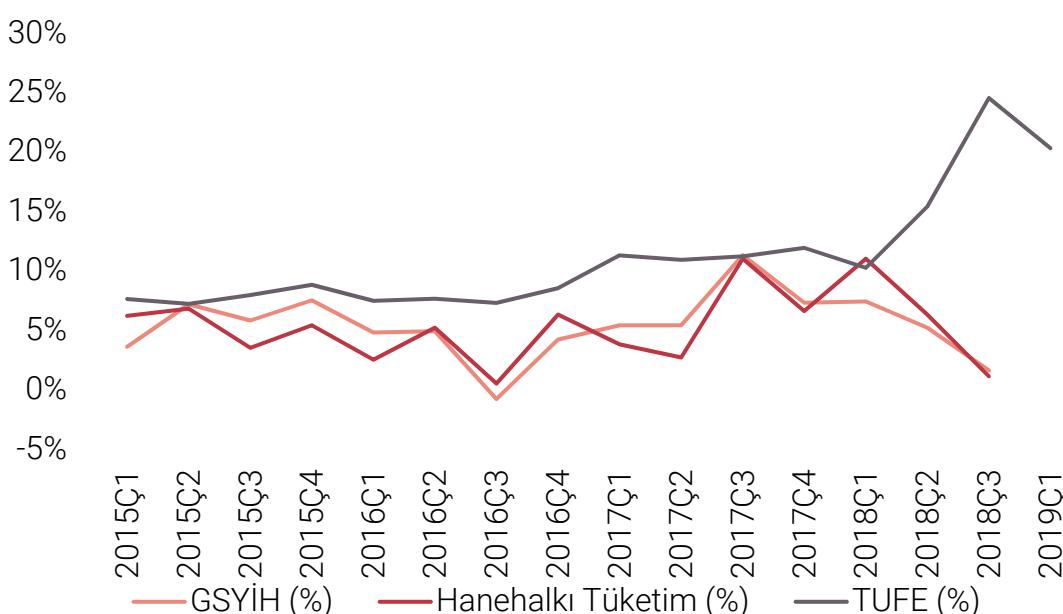
GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2018 ikinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %1,6 arttı. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, 2017 üçüncü çeyreğine göre; hizmet sektöründe %4,5 ve sanayide %0,3 artarken, inşaat sektöründe %5,3 azaldı.

OECD Türkiye 2018 Ekonomik Anket Raporu'nda Türkiye için 2018 ve 2019'da %5 civarlı bir büyümeye öngörlüyor.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: seçilmiş göstergeler

yıllık büyümeye



Kaynak: TUIK

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Aralık 2018

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	-0.85%	0.62%	-2.81%
Yıllık Değişim	25.65%	17.45%	29.21%

Konut Satış İstatistikleri, Ekim - Aralık 2018

Toplam Satış	373,007 konut
İlk Satış	185,497 konut
İkinci El Satış	187,510 konut
Yabancılara Satış	15,508 konut

Kaynak: TUIK

Ekonominik Gelişmeler

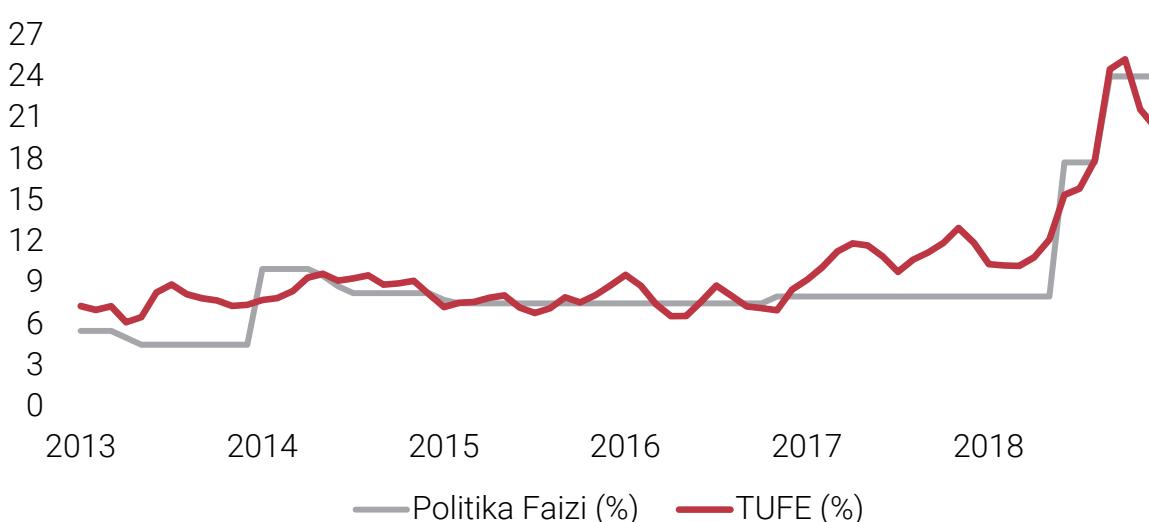
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2018 Aralık ayında bir önceki aya göre %0,4 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %20,30 arttı. Aylık ve yıllık bazda TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar sırasıyla, gıda ve alkolsüz içecekler ve ev eşyası gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %1,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %31,36 ile yine ev eşyası grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

Aralık 2018 Para Politikası Kurulu toplantısında, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizinde değişiklik yapmayarak faiz oranını %24'de tuttu. Faiz koridorunun %25,50'lik üst bandı ile %22,50'lik alt bandında değişiklik yapılmadı. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar sıkı para politikası duruşunun korunması öngörülüyor.

Grafik 2. Politika faizi ve enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

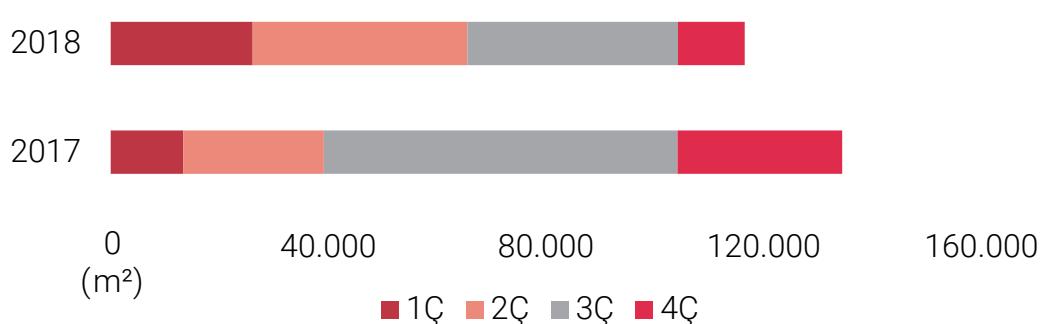
Arz ve Talep

2018 dördüncü çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 4.84 milyon m² 'ye ulaştı. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %17,7'sini oluşturan 12.272 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %28'i Levent-Etiler, %22'si Maslak, %41'i Kozyatağı ve %1'i Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgelerinde kaydedildi. 2018 dördüncü çeyrekte öne çıkan kiralama işlemleri; Eaton'un Maslak Ofis Binası MOB'da (1.927 m²), Akbank'ın Ferko Signature'da (1.722 m²) ve Atos'un Business İstanbul'da (1.369 m²) gerçekleştiği 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 oluşturulması bekleniyor.

Grafik 3. İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri



Kaynak: Pamir&Soyuer

Öne çıkan kiralama işlemleri 2018 4.Ç

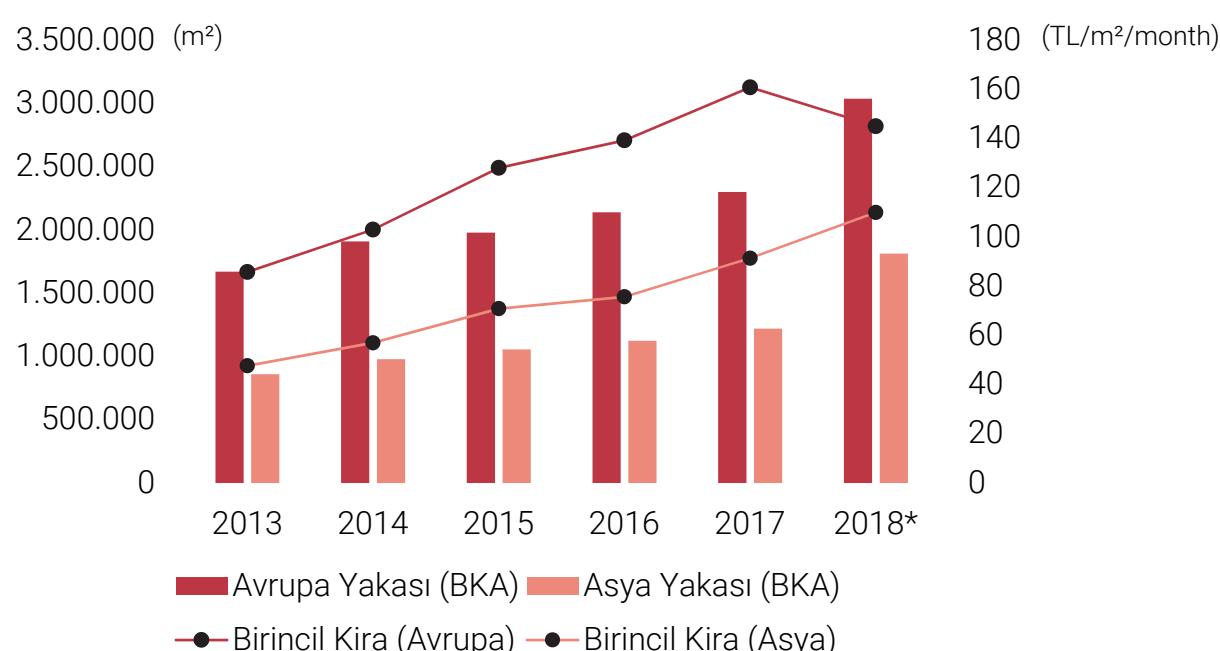
Bina	MOB	Ferro Signature	Business İstanbul
İlçe	Maslak	Levent	Ataşehir
Kiracı	Eaton	Akbank	Atos
Alan (m ²)	1,927	1,722	1,369

İstanbul Ofis Pazarı

Kiralar ve Boşluk Oranları

İstanbul A sınıfı ofis pazarında, yüksek seyirli enflasyon, kur dalgalanmaları ve arz fazlası sebebiyle ortalama kira rakamlarındaki düşüş trendi devam etti. İstanbul ana ofis bölgelerinde boşluk oranı, Asya Yakası'nda %27'den %28'e yükseldi, Avrupa Yakası'nda %24'den %23'e düştü ve toplam boşluk oranı %25 oldu. Kozyatağı'nda boşluk oranı %31,9'ye, Ümraniye'de ise %24'e, Levent Etiler'de %17,9'e, Maslak'ta %27,2'ye, Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %23,1'e yükseldi. Kiralar düşüş eğilimini sürdürmeye devam ederken, birincil kira değeri Levent -Etiler bölgesinde değişmeyerek 145 TL/ m²/ay olarak kaydedildi.

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



(*) Kağıthane, Kavacık ve Maltepe-Kartal alt ofis bölgeleri stoğa eklenmiştir.

Kaynak: Pamir&Soyuer

Yatırımlar, 2018 4.Ç

Gayrimenkul	Alan (m ²)	Alici	Fiyat
Alternatif Bank Binası	5.530	Karadeniz Örme Sanayi	62 milyon TL
Manzara Adalar Ofis Katları	3.500	İş Portföy	25 milyon TL

Türkiye Perakende Pazarı

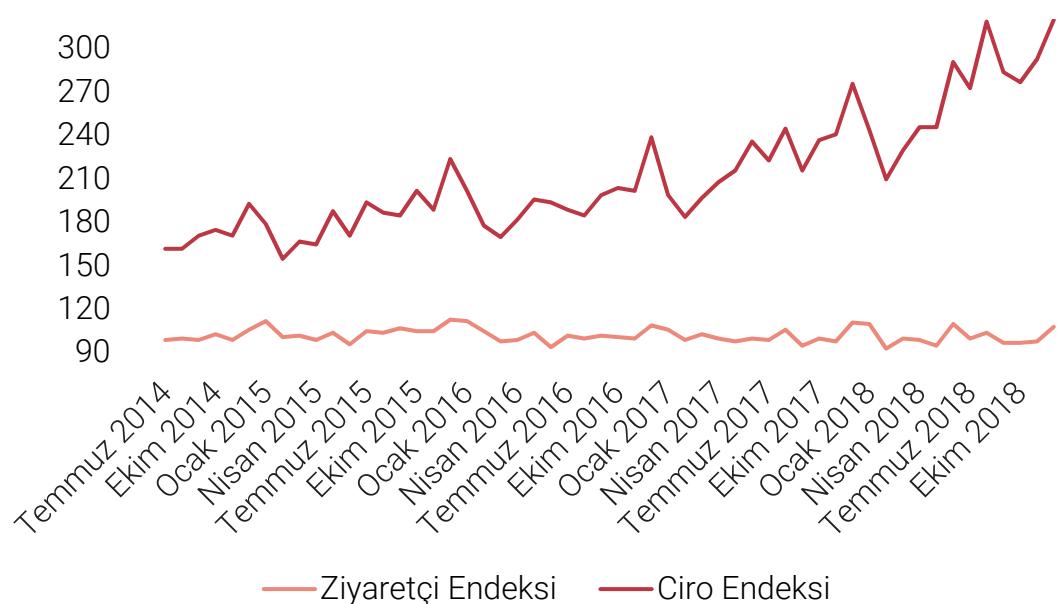
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, 2018 Aralık ayında perakende ciro endeksi, 2017 Aralık ayına göre % 15,9 artarak 320 puana yükseldi. Aralık 2018'de ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre % 2,7 düştü. Aralık 2018'de kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.558 TL, Anadolu'da 995 TL ve Türkiye genelinde 1.220 TL olarak gerçekleşti.

Arz

2018 dördüncü çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı, yeni açılan 4 AVM ile 12,37 milyon m²'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 153,12 m²/1000 kişi'ye yükseldi. İstanbul 319,74 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken onu 294,18 m²/1000 kişi ile Ankara ve 289,16 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 5. Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma, Aralık 2018

Türkiye Perakende Pazarı

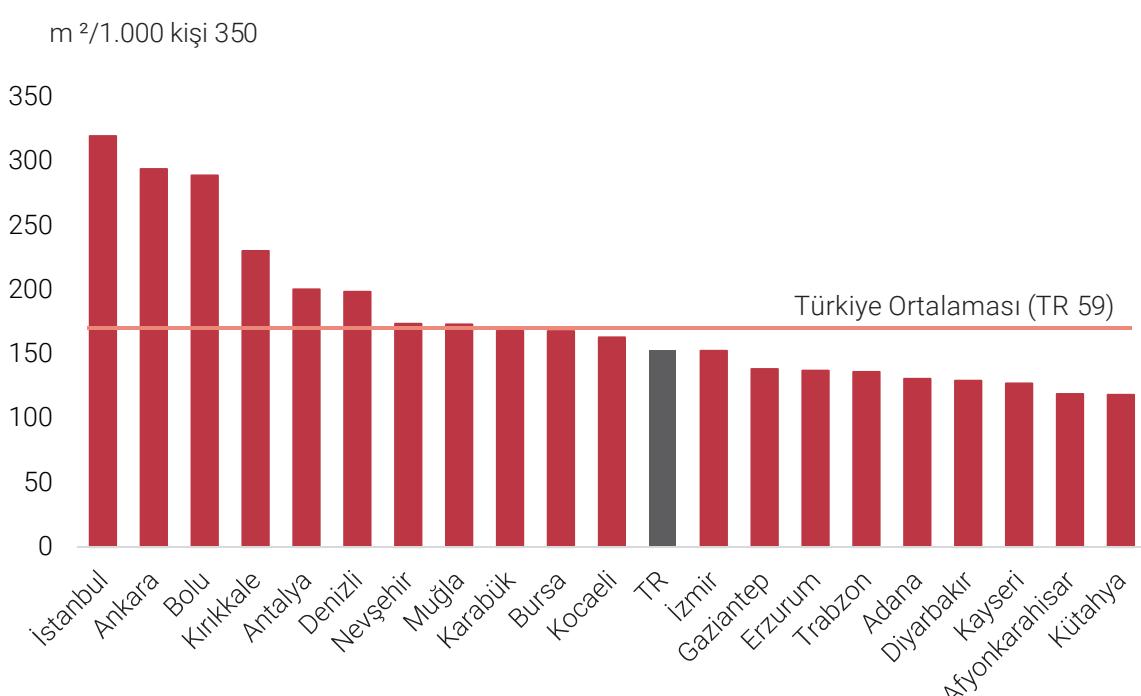
Yeni Arz

2018 dördüncü çeyrekte 4 yeni AVM açılışı gerçekleşti. İstanbul'da Homecity Alışveriş Merkezi (90.000 m^2) ve HOM Design Center ($40,000\text{ m}^2$), Balıkesir'de 10 Bursa Alışveriş Merkezi ve Ankara'da Atakule Alışveriş Merkezi (yeniden açılış $50,000\text{ m}^2$) açılışları gerçekleşti.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

2020 sonunda toplam arzin 14 milyon m^2 olması bekleniyor. Gelecek arzin %80'ini İstanbul, Ankara ve Bursa'daki AVM projeleri oluşturacak.

Grafik 6. 1000 kişiye düşen kiralanabilir AVM 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 alanlarının da dikkate alındığı, dönem boyunca toplam kiralanan ofis alanlarını temsil eder.

Yeni arz: Tam amlanarak operasyonel hala gelen yeni ofis alanlarıdır.

Ortalama kira: Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak TL/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 TL/m²/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. En yüksek kira, bütün kiralama işlemleri içinde, üç 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, üç değerler hariç tutularak belirtilen dönemde 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 değerlendirmeler 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 kullanılmalıdır.

© Pamir & Soyuer 2019 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 vermektedir. 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 almaktadır olup Bodrum'da temsilcilik ofisi bulunmaktadır.

Hizmetlerimiz

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

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

Araştırma

Hazal Bali

Uzman

+90 (212) 231 55 30 ext.119

ozkhan@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/>

INVESTMENT | BROKERAGE | ADVISORY | DEVELOPMENT

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş.

Hakki Yeten Cad. 15/7 Şişli 34365 İstanbul Turkey

pamirsoyuer.com.tr

pamir&soyuer

REAL ESTATE