

Gayrimenkul Haberleri

2019 2.Çeyrek Türkiye Gayrimenkul Sektörü

İçindekiler

Ekonomik Gelişmeler	3
İstanbul Ofis Pazarı	5
Türkiye Perakende Pazarı	6
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	7
Tanımlar	8

Ekonomik Gelişmeler

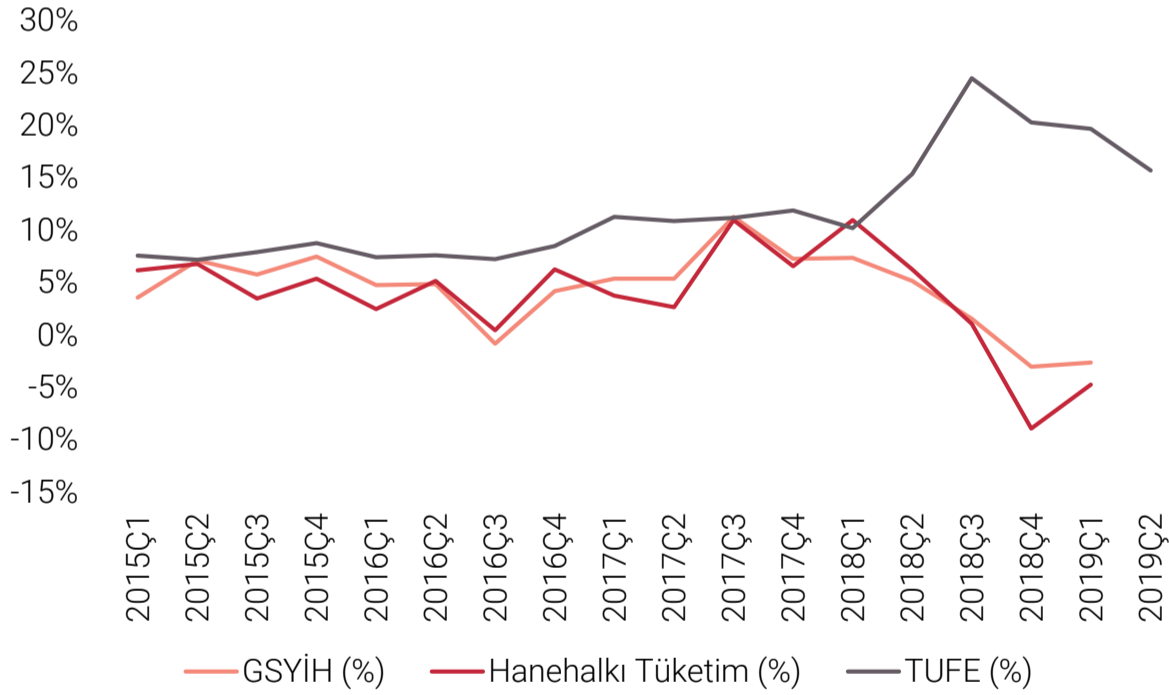
GSYİH

Gayrisafi yurtiçi hasıla, 2019 birinci çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre %2,6 daraldı. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler bazında katma değerler, bir önceki yıla göre; tarım sektörü %2,5 artarken, sanayi ve inşaat sektörleri sırasıyla %4,3 ve %10,9 azaldı.

OECD Türkiye 2019 Ekonomik Anket Raporu'nda Türkiye için 2019'da %2,6 küçülme, 2020'da %1,6 civarı bir büyüme öngörülmektedir.

Grafik 1. Türkiye Ekonomisi: Seçilmiş Göstergeler

yıllık büyüme



Kaynak: TUIK

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, Haziran 2019

	Toplam	İşçilik	Malzeme
Aylık Değişim	- 0,44 %	0,17 %	- 0,72 %
Yıllık Değişim	21,99%	26,44 %	20,03 %

Konut Satış İstatistikleri, 2019 2.Ç

	Değişim (*)
Toplam Satış	249.363 konut - 27,1 % ↓
İlk Satış	98.295 konut - 38,6 % ↓
İkinci El Satış	151.068 konut - 17,0 % ↓
Yabancılara Satış	10.334 konut 58,5 % ↑

(*) Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim

Kaynak: TUIK

Ekonomik Gelişmeler

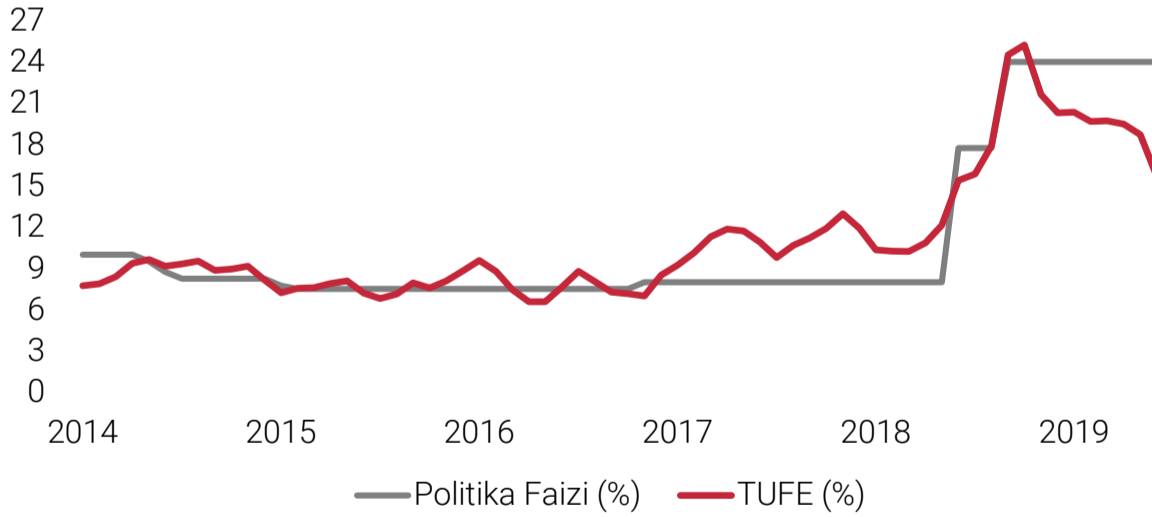
Enflasyon

Tüketici enflasyonu, 2019 Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 arttı. Aylık ve yıllık bazda TÜFE'ye en fazla katkı yapanlar sırasıyla, lokanta, oteller, mal ve hizmetler gruplarıdır. En yüksek artış, aylık %2,65 ile lokanta ve oteller grubunda görülürken; bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %26,88 ile mal ve hizmetler grubunda kaydedildi.

Politika Faizi

Haziran 2019 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 öngörülmektedir.

Grafik 2. Politika Faizi ve Enflasyon



Kaynak: TCMB, TUIK

İstanbul Ofis Pazarı

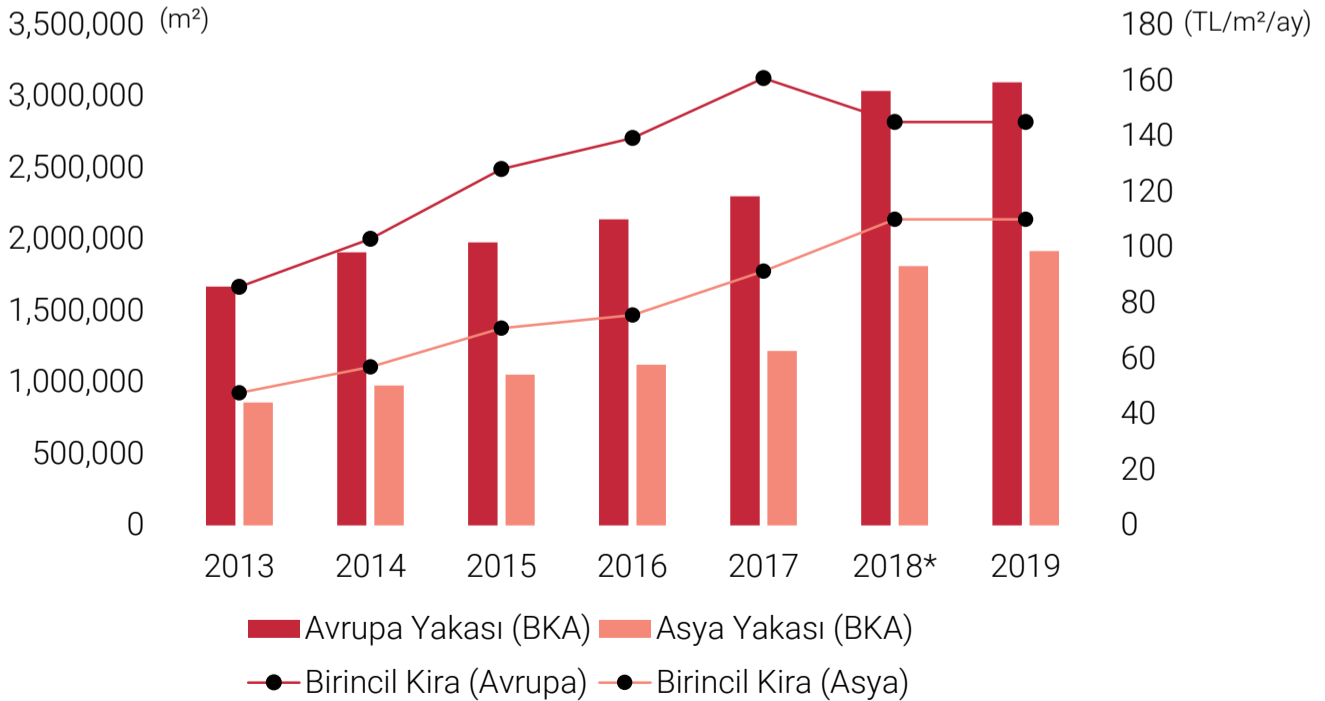
Arz ve Talep

2019 ikinci çeyrekte İstanbul ana ofis bölgelerindeki A sınıfı ofis arzı 5.01 milyon m²'ye ulaştı. İstanbul ana ofis bölgelerinde tüm işlemlerin %71'ini oluşturan 25.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. İşlemlerin alan bazında %60'ı Kozyatağı, %24'ü Maslak, %6'sı Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş, %6'sı Maltepe - Kartal ve %3'ü Kağıthane bölgelerinde kaydedildi.

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 %31'de değişmezken, Avrupa Yakası'nda %25'den %28'e yükseldi ve toplam boşluk oranı %29 oldu. Boşluk oranı Kozyatağı'nda %31'e ve Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş'ta %29,4'e düşerken, Maslak'ta %33,5'e, Ümraniye'de %30'a, Levent Etiler'de ise %18,1'e yükselmiştir. Birincil kira değeri Levent - Etiler bölgesinde değişmeyerek 145 TL/ m²/ay olarak kaydedilmiştir.

Grafik 5. İstanbul A Sınıfı Ofis Stoğu ve Birincil Kira Değeri



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

Türkiye Perakende Pazarı

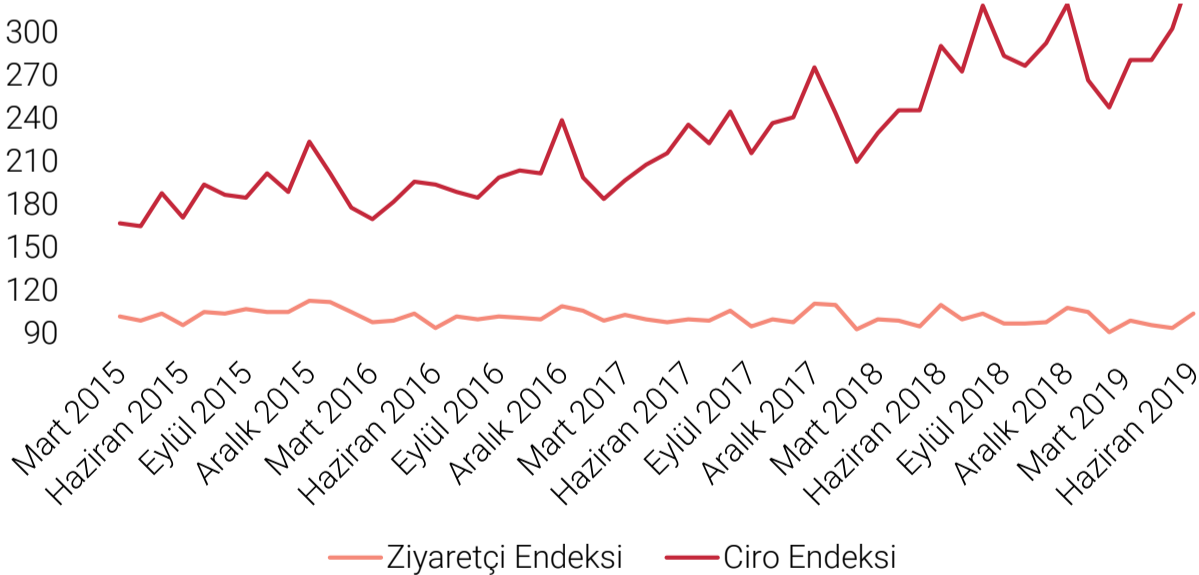
Talep

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma verilerine göre, enflasyondan arındırılmadan, 2019 Haziran ayında perakende ciro endeksi, 2018 Haziran ayına göre %19,2 artarak 347 puana yükseldi. Haziran 2019'da ziyaret sayısı endeksi, geçen yılın aynı ayına göre %5,7 düştü. Haziran 2019'da kiralanabilir alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.542 TL, Anadolu'da 1.174 TL ve Türkiye genelinde ise 1.321 TL olarak gerçekleşmiştir.

Arz

2019 ikinci çeyrekte Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı, Eskişehir'de Cassaba Modern Alışveriş Merkezi (15.000 m²) açılışları ile 12,42 milyon m²'ye ulaştı. Kişi başına düşen kiralanabilir AVM alanı, Türkiye genelinde 151,53 m²/1000 kişi'ye yükseldi. İstanbul 318,92 m²/1000 kişi ile en büyük piyasa olurken onu 295,57 m²/1000 kişi ile Ankara ve 281,16 m²/1000 kişi ile Bolu izledi.

Grafik 6. Alışveriş Merkezleri Ciro ve Ziyaretçi Endeksi



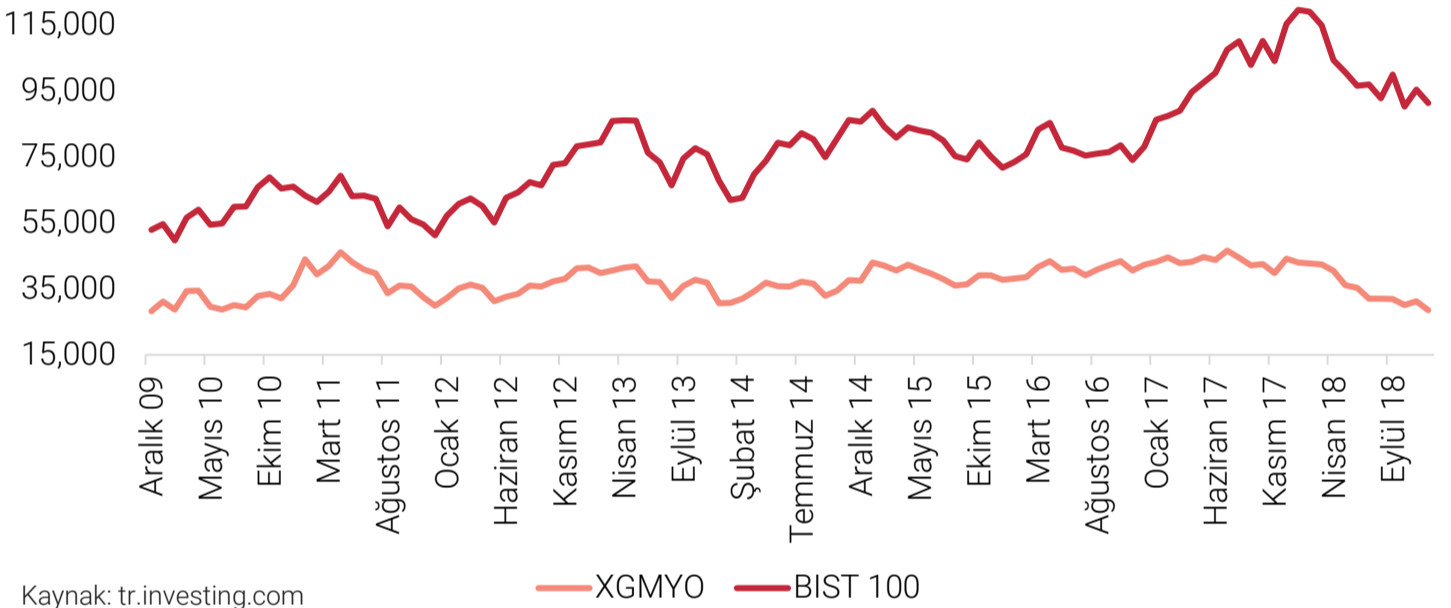
Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Endeks Performansı

Varlıkların likidite sorunu, yabancı para cinsinden borçlanma, konut satın alma talebinin azalması ve ticari gayrimenkullerin kira değerlerinin düşmesi 2016 yılı itibari ile GYO endeksinin BIST 100 endeksinden negatif olarak ayrışmasına neden olmuştur.

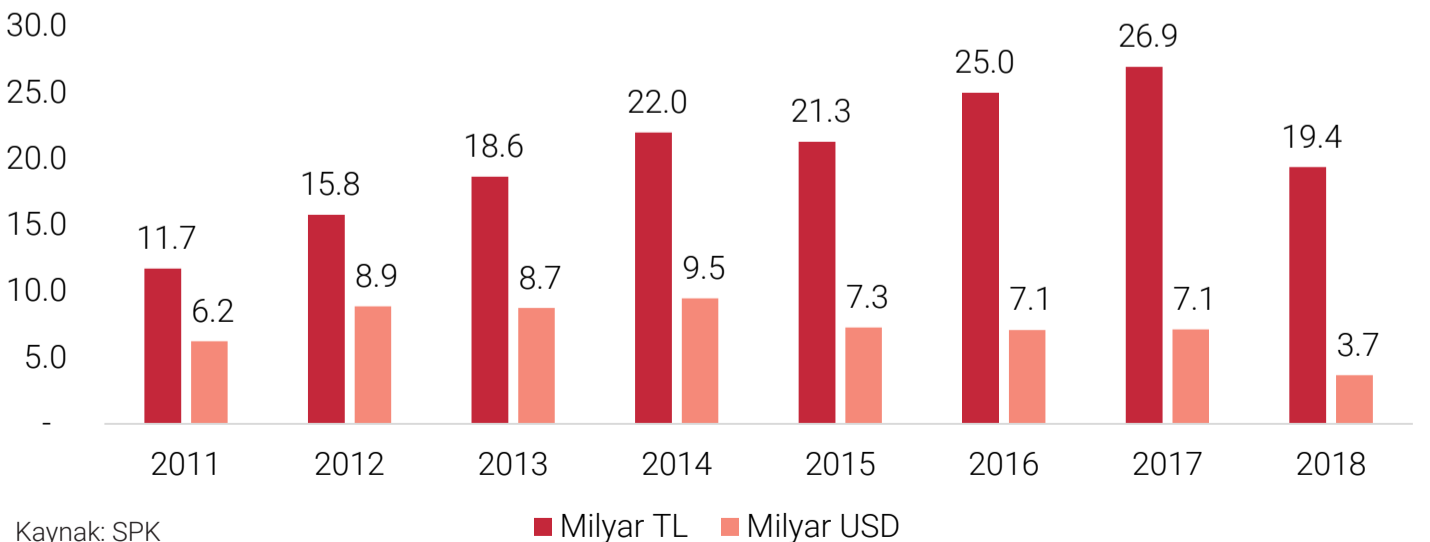
Grafik 3. BIST 100 / XGMYO Endeks Performansı



Kaynak: tr.investing.com

GYO'lar uzun yıllardır oldukça yüksek iskonto oranları ile işlem görmektedir. 2019 Haziran ayında GYO'ların piyasa değerlerinin özkaynaklarına olan iskontosu % 62'dir (*). GYO'ların 2018 yılında piyasa değerleri USD cinsinden %48, Türk Lirası cinsinden %28 azalmıştır.

Grafik 4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Piyasa Değeri



Kaynak: SPK

(*) GYODER Gösterge 2019 2.Çeyrek raporu

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 kiralanen 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, 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 2019

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 almakta 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

ozkanh@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.
Hakkı Yeten Cad. 15/7 Şişli 34365 İstanbul Turkey

pamirsoyuer.com.tr

pamir&soyuer

REAL ESTATE