

TÜRKİYE

Pazar Analizleri

İkinci Çeyrek I 2018

Lütfen ilgilendiğiniz pazar raporunu
görüntülemek için tıklayınız

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik

İletişim



TÜRKİYE Ofis Pazarına Bakış

İkinci Çeyrek | 2018



PIYASA GÖSTERGELERİ

Piyasa Görünümü

Birincil Kiralar:	Kur dalgalanmasına paralel olarak kira bedellerinin daha da gevşemesi beklenmektedir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Orta vadede stabil kalması beklenmektedir.	▶
Arz:	Mevcut inşa halindeki geliştirme projeleri ile paralel olarak artmakta fakat hızda yavaşlama.	▼
Talep:	Arza paralel olarak artış bekleniyor.	▼

Birincil Ofis Kiraları – Haziran 2018

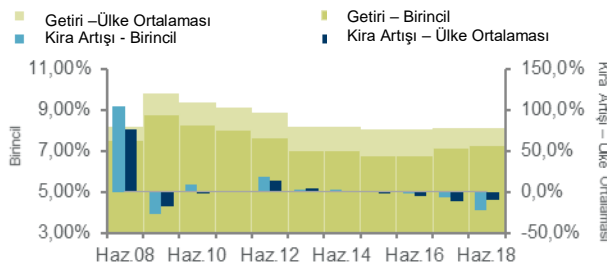
LOKASYON	ABD\$ M ² /AY	€ M ² /YIL	ABD\$ FT ² /YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	32,0	328	35,7	-22,0	-6,2
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	21,0	215	23,4	-16,0	-9,2
İstanbul (Maslak)	23,0	236	25,6	-17,9	-5,2
İstanbul (Asya Yakası)	25,0	256	27,9	0,0	0,8
İzmir	14,0	144	15,6	0,0	-3,8
Ankara	15,0	154	16,7	-11,8	-8,2

Birincil Ofis Getiri Oranları – Haziran 2018

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	MEVCUT ÇEYREK	SON ÇEYREK	SON YIL	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,25	7,25	7,15	8,75	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	7,75	7,75	7,35	9,00	7,25
İstanbul (Maslak)	7,50	7,50	7,25	9,25	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,25	7,25	7,35	9,50	7,25
İzmir	9,25	9,25	9,50	10,50	9,00
Ankara	9,00	9,00	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



Genel Bakış

Mart ayında Reel Sektör Güven Endeksi 102,50 ve Tüketici Güven Endeksi ise 70,30 olarak kaydedilmiştir; her iki rakam da bir önceki aya göre bir miktar azalmıştır. Mevsimsel etkilerden arındırılmış işsizlik oranı 2018 Mart ayında %9,9'a gerilemiş, fakat Haziran ayında kaydedilen %15,39 enflasyon oranı ve kurdaki dalgalanmaların ofis yatırımları ve kiralama faaliyetleri üstünde doğrudan etkili olmuştur.

Kullanıcı Odağı

İstanbul'da 198.000 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 5,99 milyon m²'ye çıkmıştır. İkinci çeyrekte yeni kiralama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %28,56 artarak yaklaşık 61.665 m²'ye ulaşmış, fakat bir önceki çeyreğe göre %11,55 düşmüştür.

İkinci Çeyrekte, m² bazında anlaşmaların %23'ü MİA dışında Anadolu yakasında, yaklaşık yarısı MİA'da ve kalan kısmı MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. En büyük mal sahibi kullanıcı anlaşmaları ise Pasha Yatırım Bankası (10.000 m², Levent Sanayi Mahallesi) ve TAV (12.000 m², Vadistanbul) tarafından gerçekleştirilmiştir. Başlıca yeni kiralama anlaşmaları arasında Gizli (2.738 m², River Plaza), Multinet (2.000 m², Süzer Plaza), Kowork (1.600 m², Flora Office) ve GFK (1.500 m², Nef 09) sayılabilir. Genel olarak, ikinci çeyrekte boşluk oranı az bir oranda düşerek %23,20'ye inmiştir.

Yatırım Odağı

Sınırlı olsa da, daha küçük ölçekli yatırım faaliyetleri bu çeyrekte daha da hızlanmıştır: Ferko Signature'ın 3 katlı bireysel bir yatırımcıya satışı ve Kar Otomotiv'in Antalya 2000 Plaza'yı Doğuş GYO'dan satın alması.

Genel Görünüm

Başta yakın zamanda gerçekleştirilen seçimler ve kurun artmasından dolayı ikinci çeyrekte kiralama faaliyetleri sınırlı kalmıştır. Talebin üstündeki baskının gelecek çeyreklerde daha da artması öngörülmektedir. Kiracı lehine koşulların en azından yılın ikinci yarısında da sürmesi beklenmektedir.

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 taraf 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.

Çiğdem İzozen

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

TÜRKİYE

Perakende Pazarına Bakış

İkinci Çeyrek | 2018



PİYASA GÖSTERGELERİ

Piyasa Görünümü

Birincil Kiralar:	Kurdaki dalgalanmalardan dolayı kiralar üstündeki baskı devam ediyor.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Getirilerde hafif bir artış bekleniyor.	▼
Arz:	Yavaşlansa da arzdaki artış sürekliliğini korumakta.	▼
Talep:	Düşük seviyede stabil.	▶

Birincil Perakende Kiraları – Haziran 2018

ANA CADDE MAĞAZALARI	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	170	1.640	178	-23,8	-6,6
İzmir	75	769	84	-16,7	-12,9
Ankara	105	1.076	117	-22,2	-9,2

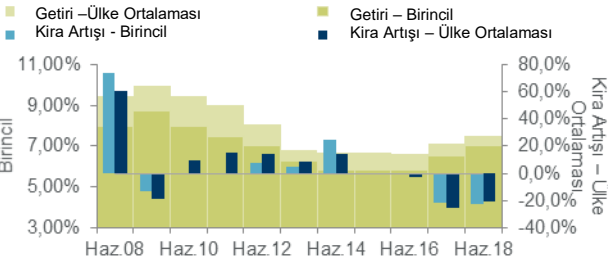
Birincil Perakende Getiri Oranları – Haziran 2018

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	MEVCUT	SON	SON	10 YIL	
	ÇEYREK	ÇEYREK	YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,00	6,50	6,50	8,75	5,80
İzmir	8,00	7,75	7,75	11,25	7,50
Ankara	8,00	7,50	7,50	11,25	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	MEVCUT	SON	SON	10 YIL	
	ÇEYREK	ÇEYREK	YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
Ülke birincil	7,50	7,50	7,50	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 kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amacı kullanılmamalıdır.

Yakın Dönem Performansı



Genel Bakış

AYD/Akademetre alışveriş merkezi verilerine göre Mayıs 2018'de ciro bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %13,9 artış göstermiş ve enflasyon oranını %2,2 aşmıştır. Diğer taraftan aynı dönemde yaya trafiği endeksinde %3'lük bir azalma kaydedilmiştir.

Kullanıcı Odağı

Bir taraftan devam eden kur dalgalanmaları, diğer taraftan Ramazan ayı ve erken seçimlerden dolayı kullanıcı talebi genel olarak oldukça yavaşlansa da belirli perakende kategorileri kısmen yeni konsept mağazalar ile aktif kalmıştır. 2. Çeyrekte Samsung Kanyon'da bir deneyim konsept mağazası ve Puma da Akasya'da yeni 'Forever Faster' konsept mağazasını açtı. TveK ile birleşen D&R, seyahat konseptiyle hayata geçirdiği ilk mağazasını Yenikapı İDO'da açtı. Bu sırada, Koçtaş Fix, Çekmeköy Taşdelen'de ilk ekspres konsept mağazasını açarken MACFit de hem normal hem de daha küçük konsept mağazalar açmaya devam etmektedir. Komşufırın franchise modeline ve yeni daha küçük konsept mağaza düzenine geçmekte ve hızla büyümesi beklenmektedir. En aktif perakende kategorileri 3.nesil kahveciler ve hızlı modadır. Federal Coffee, MOC ve Petra gibi markalar çeşitli konseptler ile büyümeye devam etmektedir. Petra, bir paylaşımlı ofis alanı markası olan Kolektif House içinde yeni satış yerleri açmaktadır. Miniso, Munuso, Yoyoso ve piyasaya en son giren Ximi Vogue gibi hızlı moda perakendecileri pazardaki yoğun aktivitelerine devam etmektedir.

2. Çeyrekte pazara 207.500 m² yeni arz girişi olmuştur; İstanbul'da Maltepe Piazza AVM (55.000 m²) ve Anatolium Marmara AVM (60.000 m²), İzmir'de Westpark Outlet (65.000 m²) ve Kırklareli'nde 39 Burda AVM (27.500 m²) .

Yatırım Odağı

Alışveriş merkezi pazarındaki yatırım işlemleri 2. Çeyrek'te hızlanmaya devam etmiştir; Seyir Gayrimenkul'ün Gebze Center AVM'yi Doğu Holding'ten yaklaşık 102,5 milyon Euro karşılığında satın alımı ve Bakırköy Gayrimenkul'ün Maltepe CarrefourSA'yı 835 milyon TL karşılığında alması bu işlemler arasındadır.

Genel Görünüm

Yakın zamanda gerçekleşen seçimler sonrasında AVM yatırım pazarının, fırsatları değerlendirecek ulusal alıcılar ile daha da hızlanması öngörülmektedir. Perakende pazar dinamikleri önemli ölçüde değişimini sürdürürken, kullanıcı talebinin temel lokomotifini yeme-içme perakende kategorisi olacaktır ve geleneksel perakendecilik açısından karlılık üstündeki baskı 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

TÜRKİYE

Sanayi ve Lojistik Pazarına Bakış

İkinci Çeyrek | 2018



PİYASA GÖSTERGELERİ

Piyasa Görünümü

Birincil Kiralar:	Kur dalgalanmasına paralel olarak kira bedellerinin daha da gevşemesi beklenmektedir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Herhangi bir değişiklik beklenmemektedir.	▶
Arz:	Modern depo arzı ve geliştirme faaliyetleri kısıtlıdır.	▶
Talep:	Esas lokomotif yerli (mal sahibi) kullanıcılar.	▶

Birincil Endüstriyel Kiralar - Haziran 2018

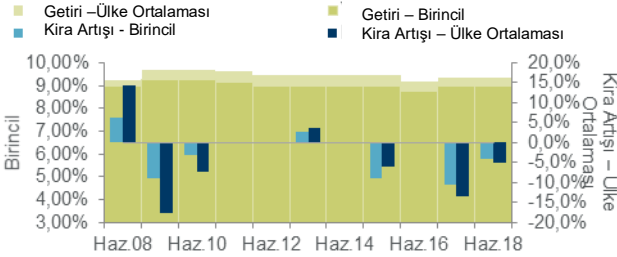
LOJİSTİK LOKASYONLARI	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	6,00	61,5	6,69	-4,0	-4,9
Ankara	3,50	35,9	3,90	-6,7	-4,9

Birincil Endüstriyel Getiriler – Haziran 2018

LOJİSTİK LOKASYONLARI (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	MEVCUT	SON	SON	10 YIL	
	ÇEYREK	ÇEYREK	YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	9,00	9,00	9,00	9,25	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

İhracat ve ithalat hacimleri, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %5,3 ve %5,5 oranında yükselmiştir. Buna bağlı olarak, toplam dış ticaret açığı Mayıs ayında %5,7 artarak 7,76 milyar dolara ulaşmıştır. Bu sırada, Mart ayı sonu Yıllık TÜFE enflasyonu %15,39'e ulaşmış ve 2018 yılının ikinci çeyreğinde iki haneli seviyede kalmaya devam etmiştir. Yıllık Yerel-ÜFE enflasyonu da 2018 Haziran ayında yüksek ilan edilmiş ve %23,71 olarak kaydedilmiştir.

Kullanıcı Odağı

Eldeki verilere göre, depo alanı kiralama aktivitesi 2. Çeyrek'te 14.630 m² oranında kalmıştır. En büyük kiralama anlaşmaları arasında MFK Plastik (6.500 m², İstanbul/Tuzla) ve Progıda (6.400 m², Giresun/Bulancık) gösterilebilir.

Yatırım Odağı

Sanayi yatırım işlemleri bu çeyrekte temel olarak arazi alım satımlarıyla sınırlı kalmıştır.

2. Çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında S.S. İnşaat Kooperatifi'nin Afyonkarahisar'da Afyon Çimento Sanayii'nden arazi satın alımı (88.124 m²) ve Öykü Gıda ve Üçleroğlu Genel Gıda'nın Ankara'da Reysaş GYO'dan arazi satın alımı (38.595 m²) sayılabilir.

Genel Görünüm

Yakın zamanda gerçekleşen seçimler sonrasında kur dalgalanmalarının etkisinin azalacağı ve bu durumun yatırımlara olumlu yansımaya başlayacağı beklenmektedir, ancak dalgalanmalar nedeniyle kira bedelleri üzerindeki baskı devam edecektir. Lojistik pazarının sanayi yatırımlarına paralel olarak hızlanacağı öngörülmektedir.

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler 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.

Çiğdem İzozen

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

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 raporları üretiyoruz. 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 web sitelerimizi ziyaret ediniz.

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

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

Araştırma raporlarımız için web sitemizi 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 İşözen

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. Amacıyla hazırlanmış olup, özelliklerine 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.

Daha fazla bilgi için

Araştırma Bölümü, Cushman & Wakefield LLP
125 Old Broad Street Londra EC2N 1AR

www.cushmanwakefield.com