

Gayrimenkul Haberleri

Türkiye 2012 1. Çeyrek

Kullanıcı pazarı güçlü kalmaya devam etti

11 Haziran 2012

İçerik

Özet	1
Ekonomik Gelişmeler	2
İstanbul Ofis Pazarı	3
Türkiye Perakende Pazarı	5
Avrupa Alışveriş Merkezleri	6
İletişim	8

Yazar

Dr. Dilek Pekdemir

Uzman

Araştırma

+90 (212) 231 5530 x 126

pekdemird@dtz.com.tr

İletişim

Magali Marton

Head of CEMEA Research

+33x (0)1 49 64 49 54

magali.marton@dtz.com

Tony McGough

Global Head of Forecasting & Strategy

+44 (0)20 3296 2314

tony.mcgough@dtz.com

Hans Vrensen

Global Head of Research

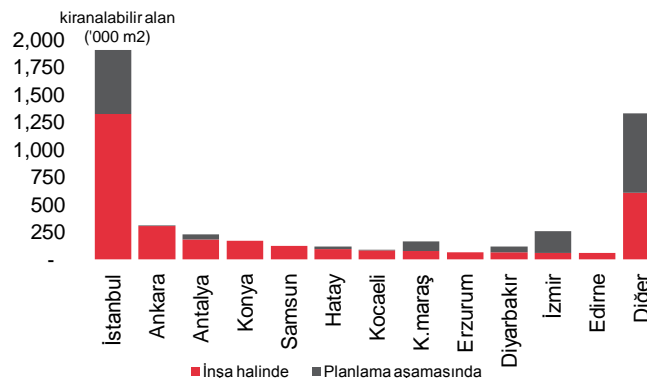
+44 (0)20 3296 2159

hans.vrensen@dtz.com

- 2012 ilk çeyreğinde yavaşlama işaretleri belirginleşti. İlk çeyrek verileri GSYİH büyüme oranının biraz daha yavaşlayacağına işaret ediyor. DPT 2012 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranını %4 civarında tahmin ediyor. İlk çeyrek verileri yurtiçi talebin neredeyse durağanlaştığını ve tüketici harcamalarının kısa vadede yüksek enflasyonla sınırlanabileceğini gösteriyor. Öte yandan, dış ticaret ve dış finansman verileri gelecek dönemlere ilişkin olumlu beklentiler sergiliyor. Mevcut beklentiler, 2012 yılında ekonominin yavaşlayan hızda olsa da büyümeye devam edeceğini işaret ediyor.
- İstanbul ofis pazarı 2012 yılının ilk çeyreğinde iyi performans sergilemeye devam etti. Geçen çeyreklerdeki yeni açılışlarla kiralanabilir alan artışı ofis alanı emilimini olumlu etkiledi. Ana ofis bölgelerinde toplam A sınıfı ofis arzı 2,2 milyon m²'ye erişti. Ana ofis bölgeleri en yüksek ofis kiralaları **42 ABD\$/m²/ay** seviyelerinde kaldı. Yaklaşık 1.230.000 m² (430.000 m² inşaa halinde ve 800.000 m² planlama aşamasındaki) ofis projesinin gelecek beş yıl içinde mevcut stoka eklemesi bekleniyor. Planlama aşamasındaki ofis projelerin çoğunluğu Asya yakasında yer alıyor. Özellikle Ataşehir bölgesinin, bazı devlet kurumları ve devlet bankalarının Ankara'dan yeni İstanbul Finans Merkezi'ne taşınma planları nedeniyle, yeni bir ofis alt-merkezi olarak ortaya çıkması hedefleniyor.
- 2012 ilk çeyrek sonu itibarıyla toplam AVM arzı 7,7 milyon m²'ye erişti. 81 ilin 52'sinde var olan toplam AVM sayısı 288'e erişti. Büyük metropoliten alanlar İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir, hala arz liderliklerini korumaya devam ediyorlar. Toplam 1,000 kişiye düşen kiralanabilir alan Türkiye ortalaması 103 m² oldu. Planlama aşamasındaki projeler de göz önüne alındığında, gelecek beş yıl içinde toplam AVM arzının, 12 milyon m²'ye erişeceği tahmin ediliyor. Devam eden yeni projelerin çoğunluğu büyük metropoliten alanlarda yoğunlaşıyor. Öte yandan, orta büyüklükteki Anadolu şehirleri, Konya, Samsun, Hatay ve Kocaeli, yeni projeler açısından yatırımcıları çekmeye devam ediyor (Grafik 1).

Grafik 1

AVM arzı tahmini (şehirlere göre, 2012 – 2016)



Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

Ekonomik Gelişmeler

Mevcut beklentiler 2012 yılında ekonominin yavaşlayan hızda olsa da büyümeye devam edeceğini gösteriyor.

2012 ilk çeyreğinde yavaşlama işaretleri belirginleşti. İlk çeyrek verilerine göre, 2012 yılında GSYİH büyüme oranının biraz daha yavaşlayarak %4 civarında olması bekleniyor. Ekonomik faaliyetlerin öngörülenden daha zayıf olduğuna işaret eden üretim göstergeleri de ekonomideki yavaşlamayı destekler nitelikte.

İlk çeyrek verileri yurtiçi talebin neredeyse durağanlaştığını ve tüketici harcamalarının kısa vadede yüksek enflasyonla sınırlanabileceğini gösteriyor. Mart ayı itibariyle yıllık enflasyon %10,4'e erişti ve artan enerji fiyatlarının (elektrik ve gaz) %10'un üzerine çıkabileceği yorumları yapılıyor.

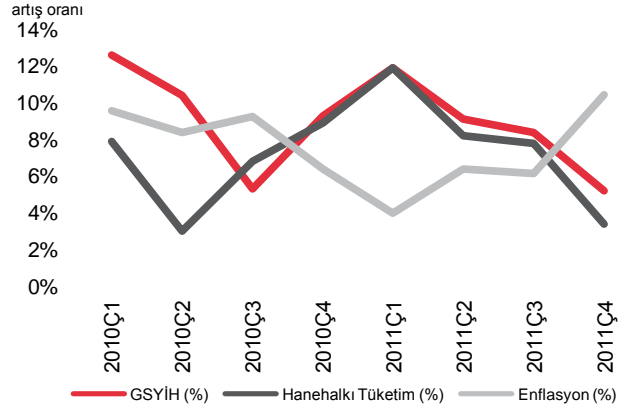
Enflasyon beklentisinin kötülemesine neden olabilecek petrol fiyatları ve diğer maliyet faktörlerindeki artıştan korunmak için Merkez Bankası ek sıkı maliye politikaları uygulama kararı aldı. Merkez Bankası'nın yıllık enflasyon beklentisi ise bu yıl sonu için %6,5 ve 2013 sonu için %5,2 olarak rapor ediliyor.

Öte yandan, dış ticaret ve dış finansman verileri gelecek dönemlere ilişkin olumlu beklentiler sergiliyor. Mevcut beklentiler, 2012 yılında ekonominin yavaşlayan hızda olsa da büyümeye devam edeceğini gösteriyor (Grafik 2).

Orta ve uzun vadeli beklenti göstergeleri, yakın zamanda açıklanan devlet teşvikleri getiren yatırım paketinin tanıtılmasının da etkisi ile iyimser bir tablo çiziyor. Teşviklerin sektör kapsamının genişletilmesi, işgücü maliyetlerinin azaltılması ve finansman fırsatlarının uzun vadeye yayılması ile yatırım eğilimlerinin kısa vadeden orta vadeli döneme daha fazla artacağı tahmin ediliyor. Uzun vadede ise yeni teşvik sisteminin potansiyel büyümeyi desteklemesi ve fiyat istikrarına katkıda bulunması bekleniyor.

Grafik 2

Türkiye ekonomisi : seçilmiş göstergeler



Kaynak: TÜİK

Tablo 1

Ekonomik göstergeler

	2010	2011	2012
GSYİH (%)	8.9	8.5	4.0 ^t
GSYİH, iki başı (ABD\$)	10,022	10,444	10,973 ^t
Nüfus (milyon)	73.7	74.7	74.9 ^t
Hanehalkı harcamaları büyüme oranı (%)	6.6	7.7	3.0 ^t
Enflasyon (%)	6.4	10.5	10.4 ^{1.ç}
İşsizlik Oranı (%)	11.4	9.8	10.4 ^{1.ç}
DDYS artış oranı (%)	7.5	74.1	8.1 ^{1.ç}
Faiz oranı (yılsonu, %)	8.5	8.7	9.6
İMKB endeksi (XU100)	66,004	51,267	62,423 ^{1.ç}
Döviz kuru (TRY/EUR)	1.99	2.33	2.35 ^{1.ç}
Döviz Kuru (TRY/USD)	1.50	1.67	1.79 ^{1.ç}

Kaynak: TÜİK, DPT, TCMB.

Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

İstanbul Ofis Pazarı

İstanbul ofis pazarı 2012 ilk çeyrekte iyi bir performans sergilemeye devam etti, geçen çeyreklerdeki yeni açılışlarla kiralanabilir alan artışı ofis alanı emilimini olumlu etkiledi.

Arz

2012 ilk çeyrek itibariyle, ana ofis bölgelerinde toplam A sınıfı ofis arzı 2,2 milyon m²'ye erişti (Grafik 3). Toplam arzın 1,4 milyon m²'si Avrupa yakasında ve 0,8 milyon m²'si Asya yakasında yer alıyor. İkincil bölgeler dahil edildiğinde ise toplam arzın yaklaşık 2,8 milyon m²'ye çıktığı tahmin ediliyor.

2012 ilk çeyreğinde Asya yakası ağırlıklı olmak üzere yaklaşık 115.000 m² yeni arz pazara girdi. Levent – Etiler bölgesi hala arz lideri olsa da, Ümraniye bölgesi bu çeyrekteki yeni ofis alanı girişi ile ikinci sıraya yükseldi (Grafik 4).

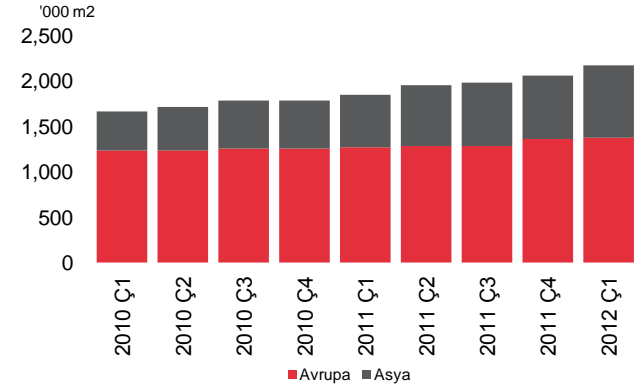
Talep

Yıllık ofis alanı emilimi 2011 yılında kaydedilen en yüksek seviyeye erişti ve İstanbul ofis pazarı 2012 yılının ilk çeyreğinde iyi performans sergilemeye devam etti. Geçen çeyreklerdeki yeni açılışlarla kiralanabilir alan artışı ofis alanı emilimini olumlu etkiledi.

Özellikle geçen yıllarda elverişli alan kıtlığından kaynaklanan görece düşük olan ofis alanı emilimi olan MİA'da, kiralanabilir alan varlığındaki artış daha yüksek emilim sağladı (Grafik 5).

Grafik 3

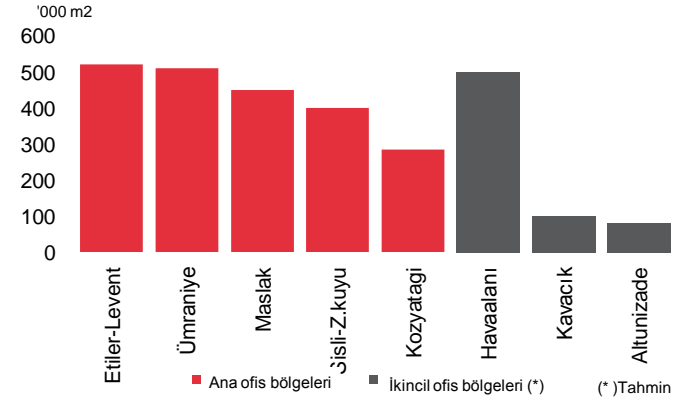
İstanbul A sınıfı ofis arzı



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 4

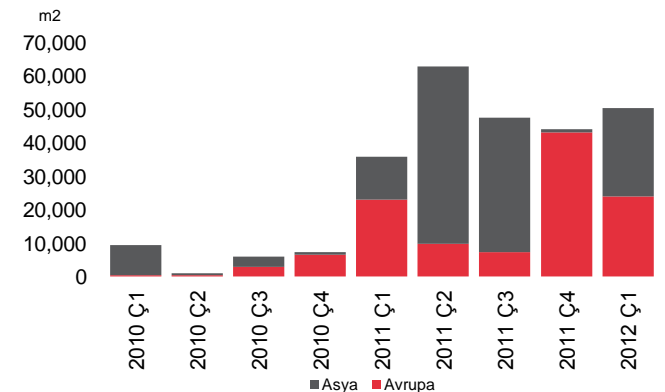
İstanbul A sınıfı ofis arzı (bölgesel dağılım, 2012 1Ç)



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 5

Net kiralık alan emilimi



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

Gelecek ofis arzı

2015 yılına kadar inşa halindeki 430.000 m² ofis projesinin mevcut stoka eklenmesi bekleniyor. Öte yandan, planlama aşamasındaki 800.000 m² ofis projesi de dikkate alındığında, gelecek beş yıl içinde toplam A sınıfı ofis arzının 3 milyon m²'yi aşacağı tahmin ediliyor (Grafik 6).

Planlama aşamasındaki ofis projelerin çoğunluğu Asya yakasında yer alıyor. Yeni bir ofis alt-bölgesi olarak zaten gelişmiş olan Ümraniye'nin yanında, bazı devlet kurumları ve devlet bankalarının Ankara'dan yeni **İstanbul Finans Merkezi**'ne taşınma planları nedeniyle **Ataşehir** bölgesi de yeni ofis projeleri için cazip bir bölge olmaya başladı. Gelecek beş yıl içinde Ataşehir'in yeni bir ofis alt-merkezi olarak ortaya çıkacağını tahmin etmekteyiz.

Kiralar

2012 1. çeyrek itibariyle, *Levent - Etiler* bölgesinde istenen en yüksek kira **45 ABD\$/m²/ay** seviyesinde kalırken, önceki çeyrek ile karşılaştırıldığında yeni arz ile boşluk oranı %0,6'dan %2,6'ya çıktı (Grafik 7).

Maslak bölgesinde istenen en yüksek kira **30 ABD\$/m²/ay** düzeyinde iken, aynı dönemde boşluk oranı %9,2'den %6,3'e düştü.

Şişli - Zincirlikuyu - Beşiktaş bölgesinde istenen en yüksek kira **40 ABD\$/m²/ay** iken boşluk oranı %10,4'ten %7,2'ye indi.

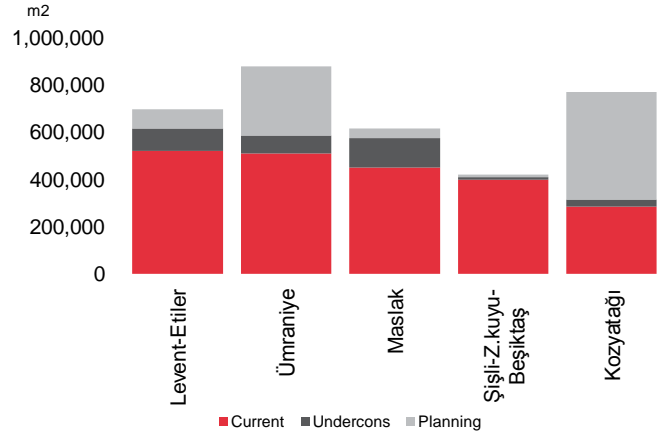
Kozyatağı bölgesinde istenen en yüksek kira **25 ABD\$/m²/ay** civarında ve boşluk oranı yeni arz girişi ile %16'dan %20'ye yükseldi. *Ümraniye* bölgesinde ise istenen en yüksek kira **22 ABD\$/m²/ay** seviyesinde kalırken, boşluk oranı %21'e kadar yükseldi.

Beklentiler

Gelecek dönemlerde kullanıcı piyasasında bir yavaşlama bekleniyor. Gelecek arzın kira artışını orta vadede sabit tutacağı varsayımı ile kiralarda önemli bir artış tahmin edilmiyor.

Grafik 6

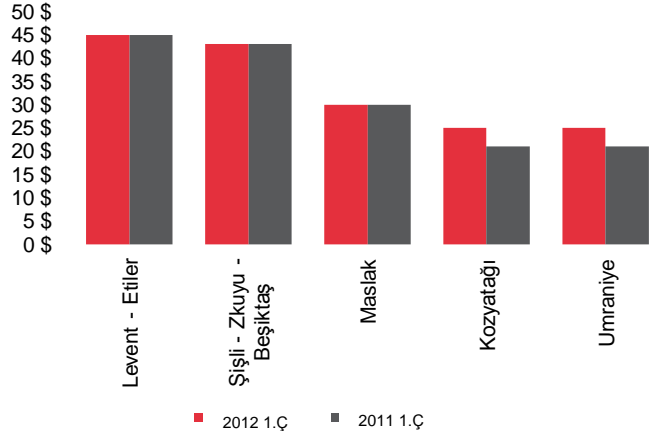
İstanbul ofis pazarı arz tahmini



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 7

İstanbul A sınıfı ofis kiralari (bölgesel dağılım)



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

Türkiye Perakende Pazarı

Türk perakende pazarı, 2011 yılında toplam 220 milyar ABD\$ perakende harcaması ile **Avrupa'da 6. büyük pazar** oldu.

Talep

Geçen yıl, hanehalkı tüketim harcamaları %7,7 büyürken, perakende harcamalarının yaklaşık %8 büyüdüğü tahmin ediliyor (Grafik 8). AMPD verilerine göre, toplam perakende harcamaları 220 milyar ABD\$'na erişerek, 2011 yılında Türkiye'yi Avrupa'da 6. büyük perakende pazarı yaptı. Bunun yaklaşık 90 milyar ABD\$'ının organize perakendeye dayandığı ve 2012 yılında geçen yıldan düşük olsa da perakende harcamalarında %15-20 civarında büyüme beklendiği tahmin edilmektedir.

AYD 2012 1. çeyrek sonuçlarına göre, geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında 2012 ilk çeyrekte perakende satışları %11 artarken, ziyaretçi sayısı da %1 artış gösterdi (Grafik 9).

Arz

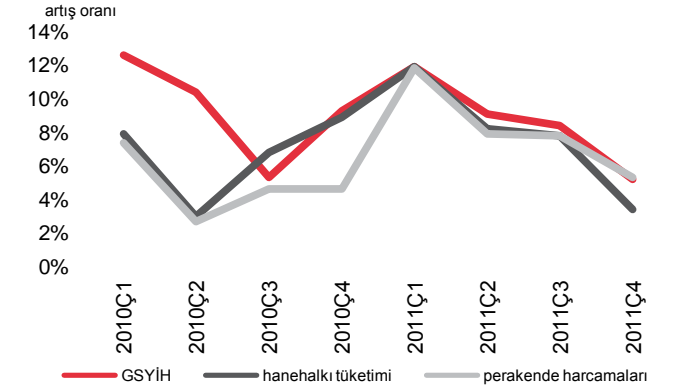
2012 birinci çeyrek sonu itibariyle, toplam AVM arzı 7,7 milyon m²'ye çıktı. 81 ilin 52'sinde var olan toplam AVM sayısı 288'e erişti. En büyük pazar payına sahip bölgesel alışveriş merkezleri toplam arzın %64'ünü oluştururken, onu %20 pay ile outlet merkezler takip ediyor.

Büyük metropoliten şehirler, İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir, hala arz liderliklerini korumaya devam ediyorlar (Grafik 10).

2012 ilk çeyrek sonu ile toplam 1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı Türkiye ortalaması 103 m²'ye yükseldi. Ankara 250 m²/1.000 kişi ile ilk sırayı alırken, İstanbul 222 m²/1.000 kişi ile onu takip ediyor (Grafik 11).

Grafik 8

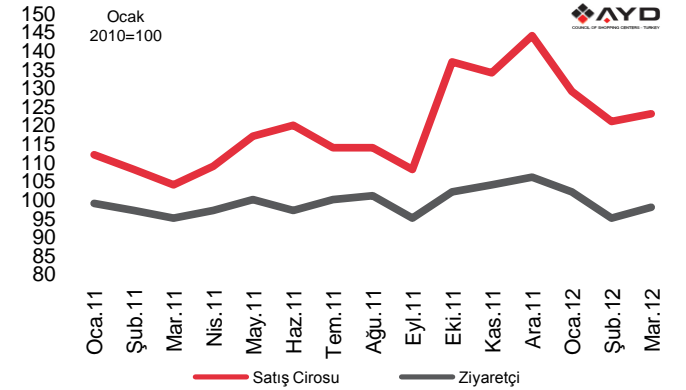
Tahmini hanehalkı ve perakende harcamaları artışı



Kaynak: Veriler TÜİK'den derlenmiştir.

Grafik 9

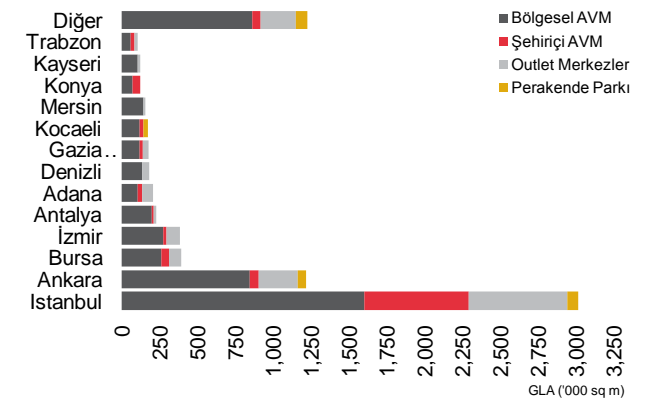
AVM ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD

Grafik 10

AVM arzı



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

Yeni arz

2012 ilk çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında görece daha düşük olan yaklaşık 112.000 m² yeni AVM alanı mevcut stoka eklendi (Grafik 11).

Buyaka (İstanbul), Kızılay AVM (Ankara) ve İzmir Optimum Outlet ilk çeyrekte açılan belli başlı alışveriş merkezleri oldu.

Devam eden projeler

Gelecek üç yıl içerisinde toplam AVM arzının 10 milyon m²'ye erişeceği tahmin ediliyor. Gelecek beş yıl içinde, planlama aşamasındaki projeler de göz önüne alındığında, toplam AVM arzı 424 merkezde 12 milyon m²'ye ulaşması bekleniyor (Grafik 13).

Devam eden yeni projelerin çoğunluğu büyük metropoliten alanlarda yoğunlaşıyor. İstanbul ise inşası devam eden ve planlama aşamasındaki projeler açısından hala liderliğini koruyor. Öte yandan, orta büyüklükteki Anadolu şehirleri, Konya, Samsun, Hatay ve Kocaeli, yeni projeler açısından yatırımcıları çekmeye devam ediyor (Grafik 13).

Beklentiler

2012 ilk çeyreğinde tüketici talebi ivmesini kaybetse de, hala Türk perakende pazarını yönlendirmede en temel faktör olmaya devam ediyor. Tahmini büyüme oranı geçen yıla göre daha düşük olsa da, tüketici talebinin pozitif büyümesini devam ettireceği öngörülüyor.

Yıl sonuna kadar toplam AVM arzının 330 AVM'de 8,5 milyon m²'ye erişeceği tahmin ediliyor.

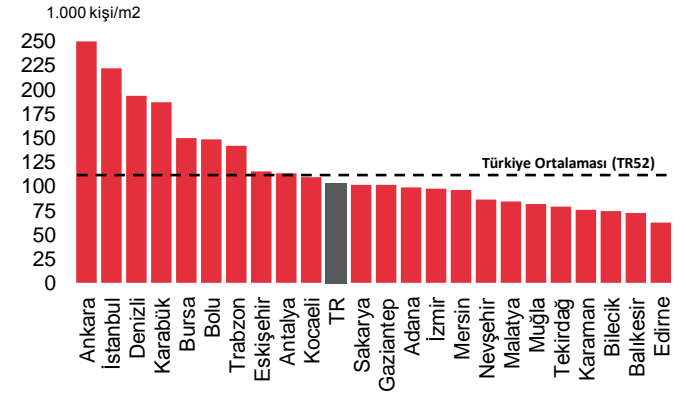
Avrupa Perakende Pazarı

Avro bölgesinde kısa vadede zayıf ekonomik beklentilere rağmen, şehirler arasında belirgin farklılıklarla birlikte perakende satışlarının orta vadede uzun vadeye artacağı tahmin ediliyor.

Orta ve Doğu Avrupa şehirleri, Baltık başkentleri ve İstanbul'un gelecek beş yıl içinde güçlü bir GSYİH büyümesi göstereceği tahmin ediliyor. Öte yandan, aynı dönemde güney Avrupa şehirleri, Milano, Lizbon ve Roma'nın Avrupa ortalamasının oldukça altında, yıllık %1'den düşük bir performans göstermesi bekleniyor.

Grafik 11

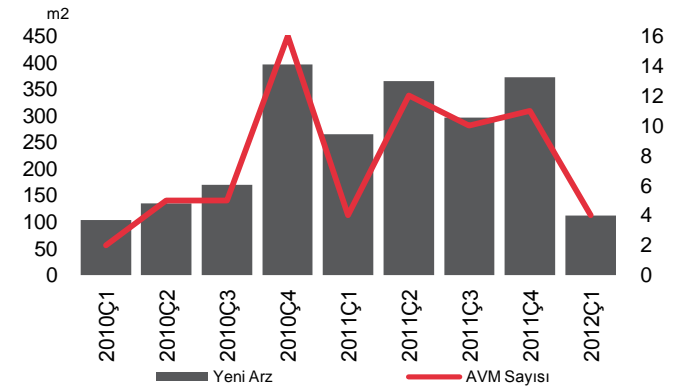
1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı (en büyük 20 şehir, 2012 1.Ç)



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 12

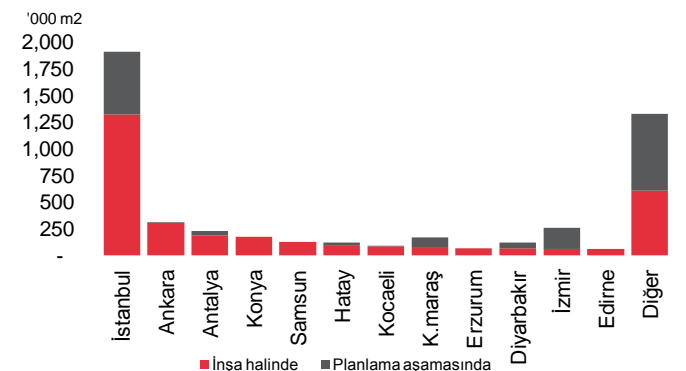
Yeni AVM arzı



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 13

AVM arzı tahmini (şehirlere göre, 2012 – 2016)



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

Orta vadeden uzun vadeye perakende satışlarının artması bekleniyor. 2012-2016 için Avrupa ortalama perakende satışlarının yıllık %2 büyüyeceği tahmin ediliyor. İskandinav ve Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinin ise ortalamanın üzerinde büyümesi bekleniyor. Riga, Varşova, İstanbul ve Talin'in ise en güçlü ekonomik performansı sergilemesi bekleniyor.

2012 ilk çeyrek itibarıyla, Avrupa toplam AVM stoku 150 milyon metrekareye yaklaştı. İngiltere, Fransa, İtalya, Almanya ve İspanya toplam stokun yaklaşık %60'ını oluşturuyor. Batı Avrupa mevcut stokta en büyük paya sahip olsa da, geçen yıllarda yeni inşaat faaliyetlerinin Orta ve Doğu Avrupa ülkeleri ve Türkiye'de yoğunlaştığı fark ediliyor.

Orta ve Doğu Avrupa şehirleri inşa halindeki AVM projeleri açısından en büyük paya sahip olmaya devam ediyor. Türkiye, özellikle de İstanbul güçlü büyüme hızlarıyla dikkat çekiyor. En fazla yeni arza sahip diğer şehirler ise Kiev, Varşova ve Budapeşte olarak görülüyor.

2012 1.çeyrek itibarıyla Avrupa'da 1,000 kişiye düşen AVM ortalaması 384 metrekare olarak gerçekleşti. Stockholm, Baltık şehirleri Riga ve Talin 800 metrekare ile ortalamanın oldukça üstünde yer alırken, Stuttgart, Düsseldorf, Köln ve Paris ise arz eksikliği ile ortalamanın altında yer aldı (Grafik 14).

Grafik 15, AVM arzı ve ekonomik dinamiklere göre Avrupa şehirlerinin gelişmişliğini gösterirken, mevcut arz ve gelecek projeler açısından şehirlerin gelişme potansiyellerinin tanımlanmasına yardımcı olmaktadır. Buna göre:

“Sabit” pazarlar, ortalamanın üzerinde arza ve perakende satış gelişimine sahiptir.

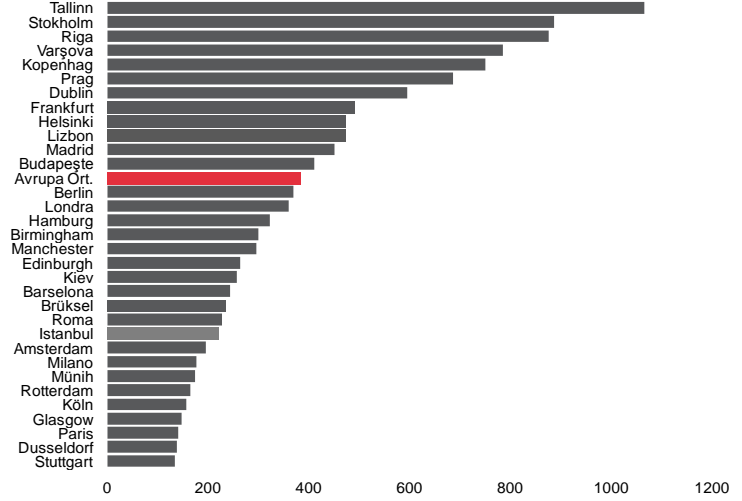
“Durgun” pazarlar, kişi başı yüksek arza sahip olmasına rağmen ortalamanın altında perakende satış büyüme beklenti vardır.

“Gelişen” pazarlar, arz eksikliği nedeniyle potansiyel sunarlar.

“Güçlü” pazarlarda ise mevcutta arz eksikliği olsa da orta vadede güçlü büyüme potansiyeli ile perakende satışlarında artış beklentisi vardır. **İstanbul ile birlikte Hamburg, Londra ve Manchester gelecekte en fazla gelişim potansiyeli sunan sıcak pazarlar olarak adlandırılmaktadır.**

Grafik 14

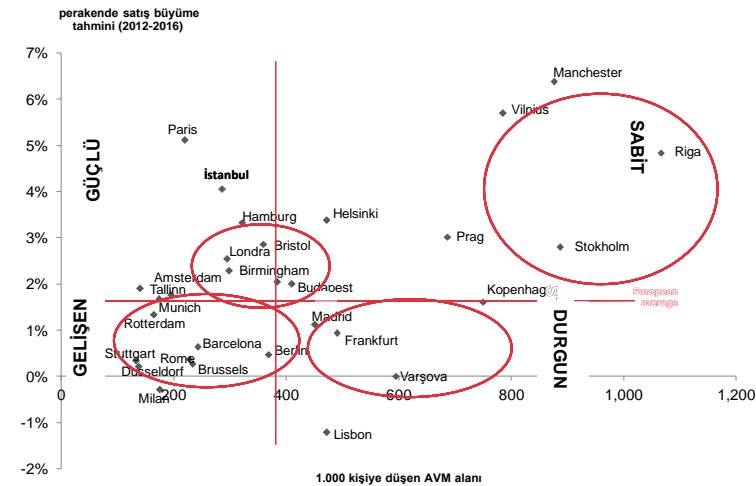
Seçilmiş Avrupa şehirlerinde 1.000 kişiye düşen kiralalanabilir AVM alanı (2012)



Kaynak: DTZ Research / European Retail Guild – Shopping Centres

Grafik 15

Belli başlı Avrupa şehirlerinde mevcut 1.000 kişiye düşen AVM alanı ve perakende satış büyüme tahmini (2012 – 2016)



Kaynak: DTZ Research / European Retail Guild – Shopping Centres

Property Times

Türkiye 2012 1. Çeyrek

İletişim

Araştırma

Dr. Dilek Pekdemir
+90 (212) 231 5530 x. 126
pekdemird@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Sedef Uğurlaş
+90 (212) 231 5530 x. 122
uqurlass@dtz.com.tr

Özlem Şahin
+90 (212) 231 5530 x 113
sahino@dtz.com.tr

Fadime Çoban
+90 (212) 231 5530 x. 120
cobanf@dtz.com.tr

Hazal Seher Özkan
+90 (212) 231 5530 x 119
ozkanh@dtz.com.tr

Küresel Kurumsal Temsilcilik

Doğan Akçura
+90 (212) 231 5530 x. 124
akcurad@dtz.com.tr

Halil İbrahim Anasoy
+90 (212) 231 5530 x 116
anasoyh@dtz.com.tr

Sinan Renda
+90 (212) 231 5530 x. 127
rendas@dtz.com.tr

Yatırım

Ali Pamir
+90 (212) 231 5530 x. 114
pamira@dtz.com.tr

Firuz Soyuer
+90 (212) 231 5530 x. 117
soyuerf@dtz.com.tr

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.