

2016 4.Çeyrek

geciken talep, artan belirsizlik

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



ÖZET



27 çeyrek dönemden sonra ilk defa daralma göstererek %1,8 küçülme gösteren Türkiye ekonomisinin, alınan destekleyici önlem ve teşviklerle 4.çeyrekte toparlaması beklenmektedir. Büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, 2016 yılsonu GSYİH için %2,9'lük (%3,9'dan revize) büyüme, 2017 için ise %3,3'lük (%3,7'den revize) bir büyüme beklemektedir. Talepteki yavaşlama enflasyonda düşüşe katkıda bulunurken, küresel piyasalardaki belirsizlik ve oynaklığın döviz kurunda yarattığı hareketlilik tüketici fiyatlarında yıllık %8,53'lük artışa katkıda bulundu. 2016 son çeyreğinde gelişmiş ekonomilerde artış gösteren faiz oranları ve kurun enflasyon üzerindeki yukarı yönlü etkilerini en aza indirmek için TCMB sıkılaştırılmış para politikası uygulamaya devam etti ve 21 aydan sonra Kasım ayının son toplantısında 1 haftalık faiz oranını %8'den %7,5'a indirdi.



2016 son çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,26 milyon m²'ye ulaştı. Geçen yılın aynı dönemine göre pazara giren yeni arz daha fazla oldu. İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 40.601 m² civarı dördüncü çeyrek kiralama işlemi geçen sene aynı döneme göre yüksek oldu fakat gerçekleşen işlemlerin yarısından fazlası (22.536 m²) kira yenilemelerinden oluştu. İstanbul ana ofis bölgelerinde, yaklaşık 1,43 milyon m² planlama ya da inşaat aşamasında olan ofis arzı bulunuyor. Pazara yeni giren ofis alanı ve görece az gerçekleşen yeni kiralama işlemi ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %13,4'ten %15,4'e yükseldi. İstenen ve gerçekleşen kira değerlerinde düşüş gözlemlenirken, birincil kira değeri Levent-Etiler bölgesinde 46 ABD \$/m²/ay seviyesinde kaldı.



Hane halkı tüketiminde 2016 3. çeyreğinde kaydedilen %3,2 oranındaki düşüş ve turizm gelirlerindeki azalışa karşılık, son dönemde alınan ekonomik önlem ve teşviklerin etkisiyle 2016 son çeyreğinde ekonomide ılımlı bir iyileşme bekleniyor. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2016 yıl sonunda ciro endeksi %6,7 yükselirken, ziyaretçi endeksi %1,9 oranında düşüş kaydetti. Türkiye genelinde AVM arzı, 6 yeni AVM açılışı ve bir büyüme ile 373 merkezde 10,92 milyon m²'ye ulaştı.



Hazır ofis konsepti dünya genelinde çeşitlenerek gelişip, yaygınlaşmaktadır. Türkiye pazarı da ilk kez 1999 yılında hazır ofis konsepti ile tanışmıştır. Bu tanışmanın ardından geçen son 18 senede gerek hazır ofis alanı, gerek işletmecilerinin sayısı, gerekse çeşitliliği ciddi artış göstermiştir. Bugün,

- 18 işletmeci
- 6 şehirde 84 farklı binada
- Toplam yaklaşık 100.000 m²'lik alanda hazır ofis, sanal ofis veya ortak çalışma alanı hizmetlerinden birkaçını ya da tamamını vermektedir.

Hazır ofis hizmeti veren işletmecilerin sayısı artarken, ortak çalışma alanı konsepti de bir o kadar benimsenmekte ve yaygınlaşmaktadır. Pazarda artık, basit masa çözümlerinin ötesinde farklılaşan tasarım ve yaratıcılarıyla esnek çalışma alanları sunan işletmeciler görmektediriz.

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

27 çeyrek dönemden sonra ilk defa daralma göstererek %1,8 küçülme gösteren Türkiye ekonomisinin, alınan destekleyici önlem ve teşviklerle 4.çeyrekte toparlaması beklenmektedir. Azalan turizm gelirleri ve darbe girişiminin negatif etkilerine karşın, Avrupa Birliği ülkelerinden gelen talep ihracata pozitif etki yaptı. Özel yatırım harcamaları güven eksikliğinden dolayı zayıf kalsa da, 2016 son çeyrek ilk göstergeleri ılımlı bir büyümeye işaret etti.

Büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, 2016 yılsonu GSYİH için %2,9'lük (%3,9'dan revize) büyüme, 2017 için ise %3,3'lük (%3,7'den revize) bir büyüme beklemektedir.

Enflasyon

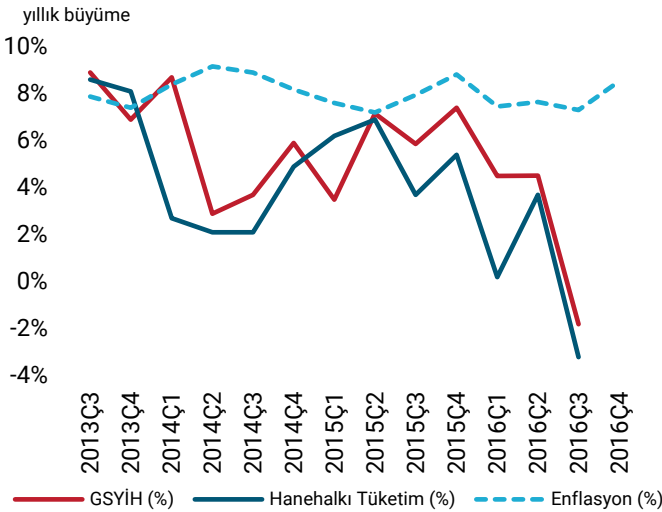
Talepteki yavaşlama enflasyonda düşüşe katkıda bulunurken, küresel piyasalardaki belirsizlik ve oynaklığın döviz kurunda yarattığı hareketlilik tüketici fiyatlarında yıllık %8,53'lük artışa katkıda bulundu. Yıl sonuna doğru üretici fiyatlarında gözlemlenen artışın, ileriki dönemlerde enflasyondaki artışa katkıda bulunması beklenmektedir. 2019'da %5 oranında sabitlenmesi beklenen enflasyon 2018 ve 2017 yılsonları için sırasıyla %6 ve %8 olarak revize edilmiştir.

Politika Faizi

2016 son çeyreğinde gelişmiş ekonomilerde artış gösteren faiz oranları ve kurun enflasyon üzerindeki yukarı yönlü etkilerini en aza indirmek için TCMB sıkılaştırılmış para politikası uygulamaya devam etti ve 21 aydan sonra Kasım ayının son toplantısında 1 haftalık faiz oranını %8'den %7,5'a indirdi. Gelecek para politikası kararları enflasyon görünümüne göre değişiklik gösterecek.

Grafik 1

Türkiye Ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak: TÜİK

Tablo 1

Ekonomik Göstergeler

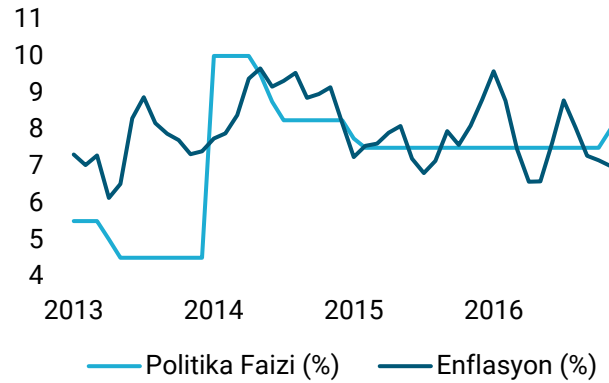
	2014	2015	2016
GSYİH (%)	3,6 ^{3.Ç*}	5,9 ^{3.Ç*}	-1,8 ^{3.Ç*}
GSYİH, kişi başı	10.404	9.261	
Nüfus (milyon)	77,69	78,74	79,81
Hane halkı harcamaları büyüme oranı (%)	1,3	4,5	-3,2 ^{3.Ç*}
Enflasyon (%)	8,2	8,8	8,5
İşsizlik (%)	10,9	10,3	11,8 ^{Ekim}
UDY (milyon ABD \$)	11.462 ^{**}	15,246.462 ^{**}	8,765 ^{**}
UDY artış oranı (%)	-1,5 ^{**}	23,2 ^{**}	-42,5 ^{**}
Politika faizi (haftalık repo %)	8,25	7,5	8
İMKB indeksi (XU100)	85.721	70.518	77.836
Döviz kuru (TRY/EUR)	2,90	3,01	3,34
Döviz kuru (TRY/ABD\$)	2,18	2,71	3,02

Kaynak: TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı, Oxford Economics
3Ç.:3.çeyrek, **Ocak-Kasım

*TÜİK, GSYİH'nin hesaplanma yönteminde Ulusal Hesaplar Sistemi (SNA-2008) ile Avrupa Hesaplar Sistemi'ne (ESA-2010) uyumlu olarak revizyona gitti. Bu kapsamda, daha önce sabit fiyatlarla açıklanan büyüme rakamları artık zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100 bazlı) yöntemine göre hesaplanmaya başlandı.

Grafik 2

Politika faizi ve enflasyon (%)



Kaynak: TCMB ve TÜİK

İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2016 son çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,26 milyon m²'ye ulaştı. Geçen yılın aynı dönemine göre pazara giren yeni arz daha fazla olurken, Şişli-Zincirlikuyu yeni arzın eklendiği tek bölge oldu.

İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 40.601 m² civarı dördüncü çeyrek kiralama işlemi geçen sene aynı döneme göre yüksek oldu fakat gerçekleşen işlemlerin yarısından fazlası (22.536 m²) kira yenilemelerinden oluştu.

Gelecek Arz

İstanbul ana ofis bölgelerinde, yaklaşık 1,43 milyon m² planlama ya da inşaat aşamasında olan ofis arzı bulunuyor. Gelecek projelerin önemli bir kısmı (600.000 m²) Asya Yakası, İstanbul Finans Merkezi'nde yer alıyor. BDDK, SPK gibi kurumların taşınmayı planladığı bölgeye Vakıfbank, Ziraat Bankası, Halkbank gibi kamu bankaları da yönetim merkezlerini taşımayı planlamaktadır. Bunlar dışında, ayrıca bazı özel banka ve finans kuruluşlarının bölgeye geçiş yapması beklenmektedir.

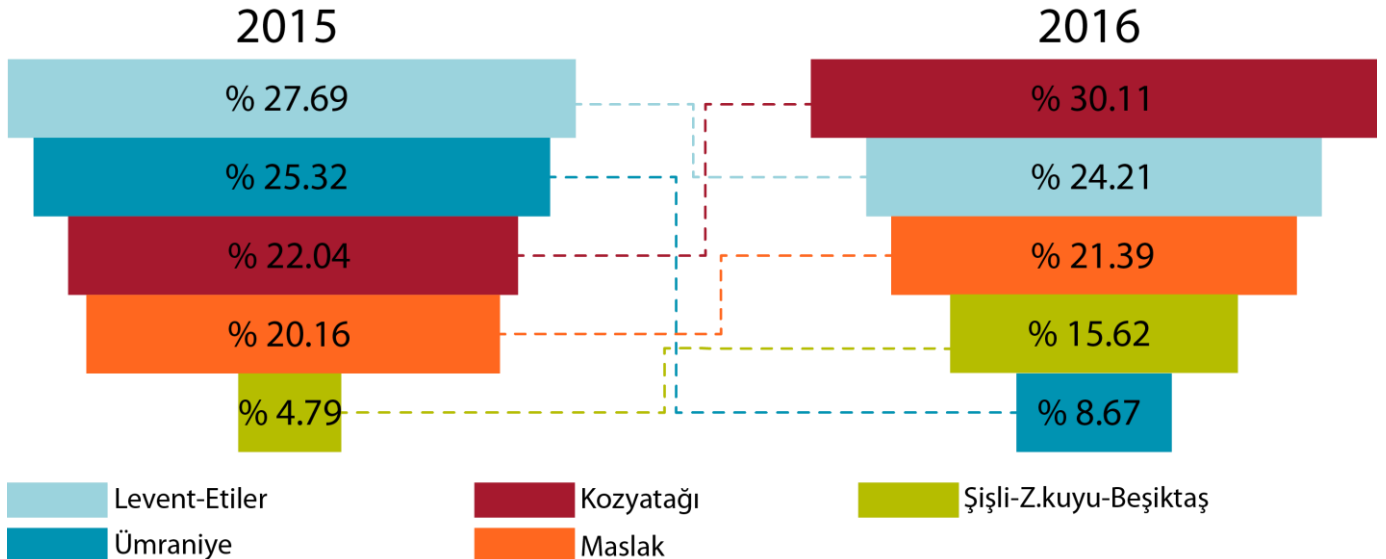
2019 yılı sonunda, mevcut A sınıfı ofis arzının ana ofis bölgelerinde 4 milyon m² civarında olması bekleniyor.

Kiralar ve Boşluk Oranları

Pazara yeni giren ofis alanı ve görece az gerçekleşen yeni kiralama işlemi ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %13,4'ten %15,4'e yükseldi. İstenen ve gerçekleşen kira değerlerinde düşüş gözlemlenirken, birincil kira değeri Levent-Etiler bölgesinde 46 ABD \$/m²/ay seviyesinde kaldı. Boşluk oranları Kozyatağı, Levent-Etiler ve Maslak bölgelerinde sırasıyla %20,69, %11,79 ve %15,82'ye gerilerken, Şişli-Zincirlikuyu bölgesinde yeni arzın etkisiyle %20,06'ya yükseldi.

Grafik 4

İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri, 2015-2016



Kaynak: Pamir & Soyuer

Tablo 2

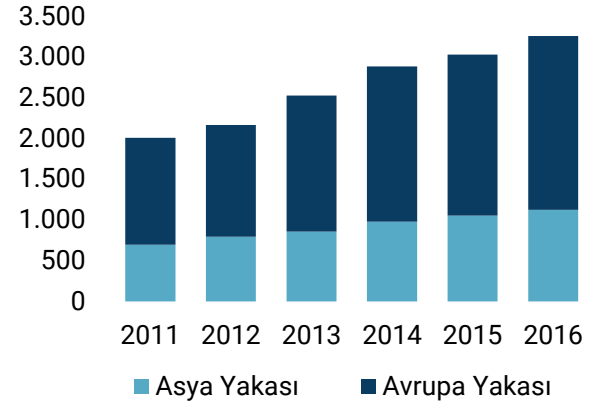
Öne çıkan kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.

Bina	Bölge	Kiracı sektörü	Alan (m ²)
Yılmaz Plaza	Ümraniye	FMCG	3.500
MOB	Maslak	Professional Services	2.500
MOB	Maslak	Automotive	1.851
Nidakule Levent	Levent-Etiler	Consumer Goods	1.707
River Plaza	Levent-Etiler	Biotechnology	1.369

Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 3

İstanbul A sınıfı ofis arzı



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Hane halkı tüketiminde 2016 3. çeyreğinde kaydedilen %3,2 oranındaki düşüş ve turizm gelirlerindeki azalışa karşılık, son dönemde alınan ekonomik önlem ve teşviklerin etkisiyle 2016 son çeyreğinde ekonomide ılımlı bir iyileşme bekleniyor.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2016 yıl sonunda ciro endeksi %6,7 yükselirken, ziyaretçi endeksi %1,9 oranında düşüş kaydetti (Grafik 5). Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Aralık ayında 744 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 836 TL/m² olarak kaydedildi. 2016 yıl sonunda geçen döneme göre %6,7 artış gösteren ciro endeksi 913 TL olarak kaydedildi.

Arz

Türkiye genelinde AVM arzı, 6 yeni AVM açılışı ve bir büyüme ile 373 merkezde 10,92 milyon m²'ye ulaştı. 2016 yıl sonu nüfus istatistiklerine göre revize edilen 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan Türkiye genelinde 137 m²/1.000 kişiye, Bolu'da 292 m²/1.000 kişi ve Ankara ve İstanbul'da sırasıyla 287 m²/1.000 kişi ve 277 m²/1.000 kişiye ulaştı.

Yeni Arz

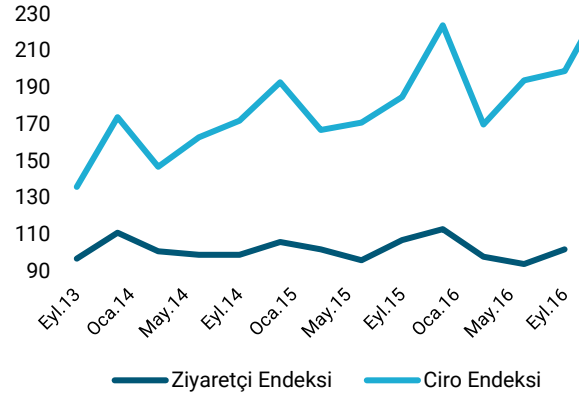
2016 üçüncü çeyreğinde Zonguldak (Özdemir Park AVM, 12.000 m²) ve Edirne'de (Bendis AVM, 12.500m²) olmak üzere 2 yeni AVM açılışı oldu. 2015 3.çeyreği ile karşılaştırıldığında bu değer oldukça düşük kaldı.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

2019 yılsonu itibarıyla AVM arzının %30 artış ile 14 milyon m²'ye çıkması beklenmektedir. İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir'de inşaat halindeki projeler gelecek projelerin %80'nini oluştururken, Erzurum, Ordu gibi şehirler de gelecek projeler bakımından öne çıkan diğer şehirler oldu.

Grafik 5

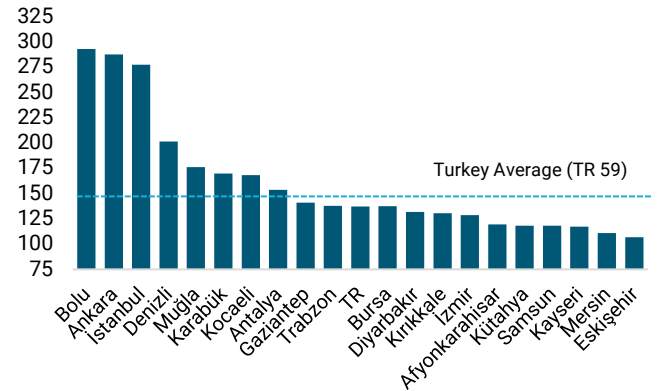
Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Grafik 6

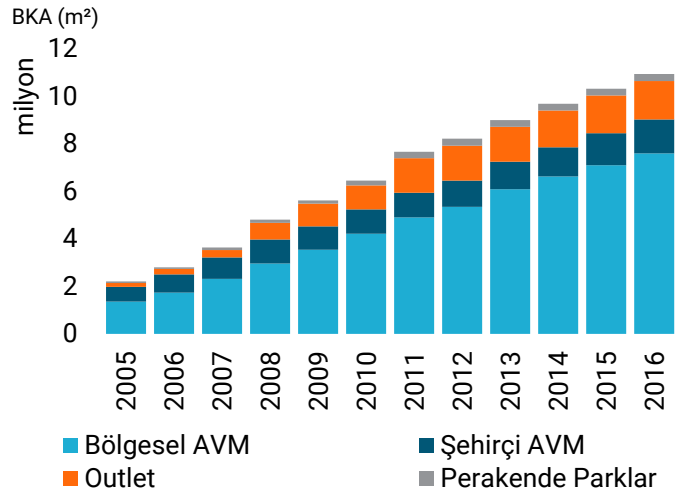
1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı (m²/1.000 kişi)-en büyük 20 pazar



Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 7

AVM arzı dağılımı, türlerine göre



Kaynak: Pamir & Soyuer

hazır ofis



Tam donanımlı ve profesyonelce yürütülen, farklı m²'de seçeneklerin sunulduğu ofis.

Olanaklar ve avantajlar;
bina içindeki dinlenme ve toplantı alanı gibi alanların kullanımı

farklı büyüklükteki iş kuruluşları için alan seçenekleri ve esneklik
taşınma masraflarından kaçınma

ücret kapsamı
kiraya ek olarak;
güvenlik,
karşılama hizmetleri,
temizlik,
elektrik, su doğalgaz gibi masraflar

ortak çalışma alanı



Genelde üyelik sistemi ile işleyen, aylık bir ücret karşılığında paylaşımlı çalışma alanı sunan sistem

Olanaklar ve avantajlar;
ofis alanına, çalışma masasına ve toplantı odalarına erişim
Wi-Fi
diğer çalışanlarla sosyalleşme imkanı
farklı konumlardaki ofislere erişim esnekliği

Genellikle
serbest meslek sahipleri
girişimciler
yeni kurulmuş şirketler
küçük ve orta ölçekli kuruluşlar tarafından kullanılmakta.

sanal ofis



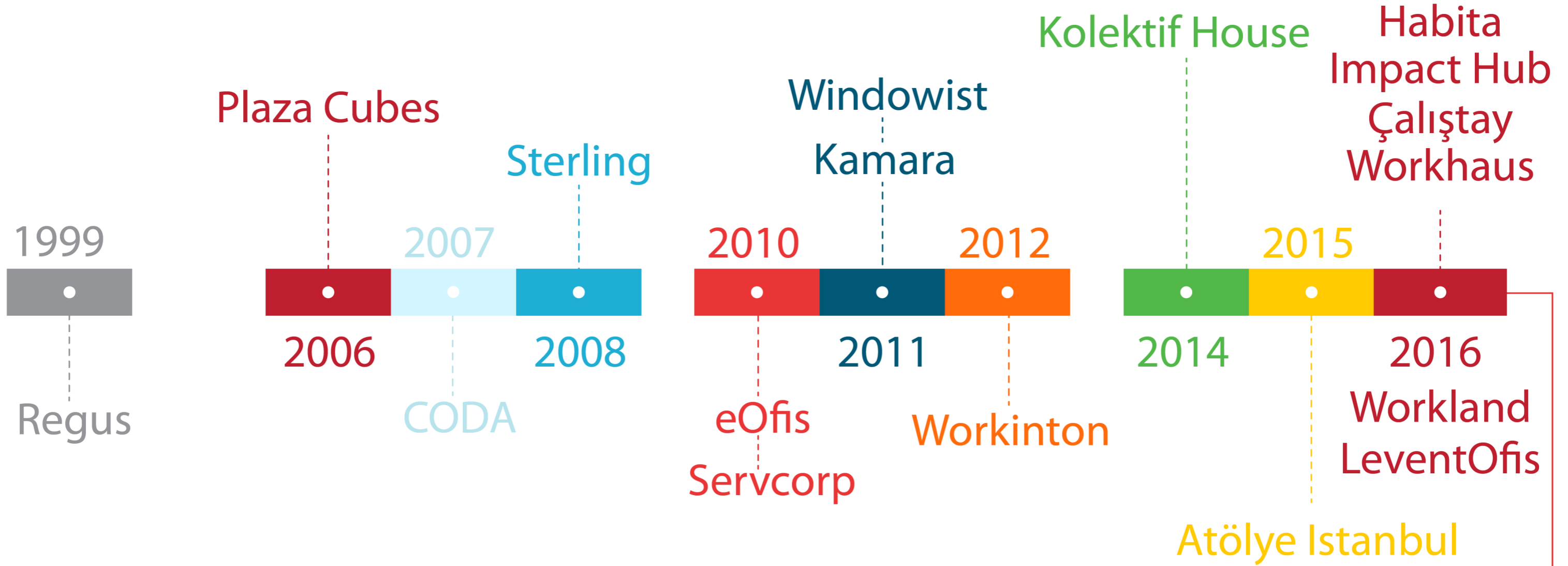
Olanaklar ve avantajlar;

özel telefon hat ve posta adresleri gerektiğinde toplantı odalarına erişim

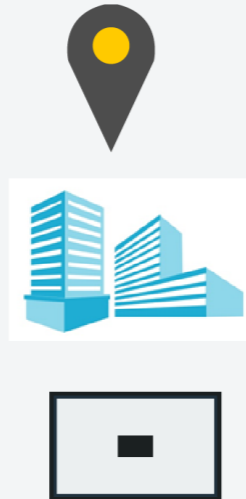
Genellikle
yeni kurulmuş, bir kaç çalışanı olan şirketler tarafından kullanılmakta.

Türkiye Pazarı

hazır ofis | ortak çalışma alanı | sanal ofis



2017



6 şehir, 50 farklı konum

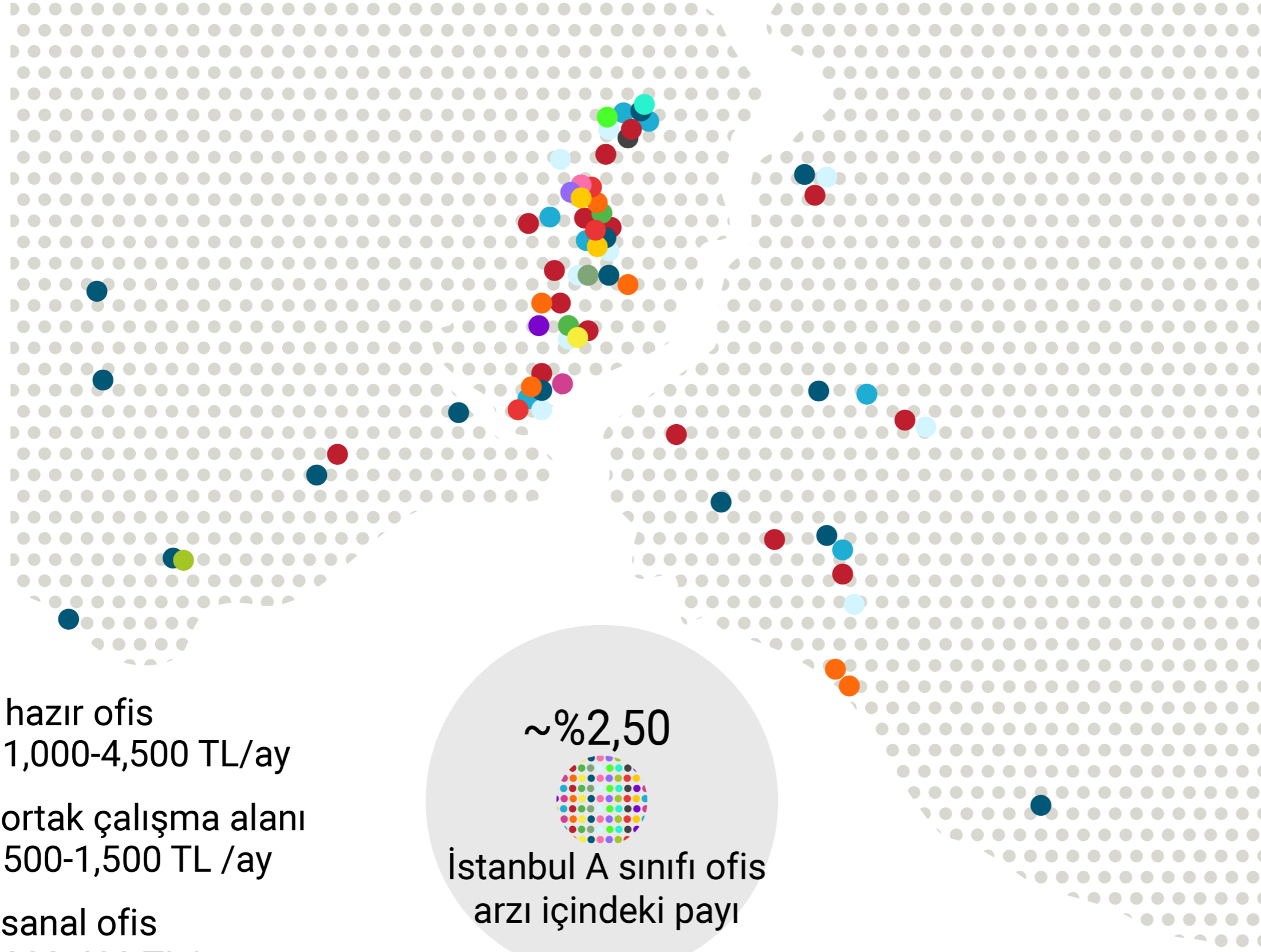
84 farklı bina

~100.000 m² ofis alanı

artan hazır/sanal ofis/ortak çalışma alanı

bu hizmetleri sunan artan işletmeci sayısı

hazır ofis | ortak çalışma alanı | sanal ofis



- Atölye İstanbul
- CODA
- Çalıştay
- Eofis
- Habita
- Impact Hub
- IDTM-WT Club
- Kamara
- Kolektif House
- LeventOfis
- Plaza Cubes
- Regus
- Servcorp
- Sterling İstanbul
- Windowist
- Workhaus
- Workinton
- Workland

araştırma

gayrimenkul haberleri

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:	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 mekan olarak tanımlanır. Pamir & Soyuer AVM veritabanı sadece işletmeye açık merkezleri kapsar. Mevcut bir alışveriş merkezinin daha sonra genişletilmesi ya da ek alanların eklenmesi veritabanına 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 2017 Şubat



Hakkımızda

Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. Ali Pamir ve Firuz Soyuer tarafından 1993 yılında kurumsal ve üst gelir sahibi 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

Pamir & Soyuer Araştırma raporlarına ulaşmak için

araştırma
gayrimenkul haberleri

pamir&soyuer

REAL ESTATE

YATIRIM | ARACILIK | DANIŞMANLIK | GELİŞTİRME

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
TÜRKİYE

pamirsoyuer.com.tr

info@pamirsoyuer.com.tr