

2016 3.Çeyrek

sınırlı ofis talebi, perakendede artan boşluk

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



Araştırma
Özlem Atalay
Analist
+90 (212) 231 55 30 ext.126
atalayo@pamirsoyuer.com.tr

Yatırım
Firuz Soyuer
Yönetici Ortak
+90 (212) 231 55 30 ext.117
fs@pamirsoyuer.com.tr

ÖZET



2016 1.çeyreğinde beklentilerin üzerinde %4,8'lik büyüme gösteren ekonomi, 2. çeyrekte de ılımlı ve istikrarlı bir gelişme eğilimi ile sabit fiyatlarla yıllık % 3,1 büyüme gösterdi. 3.çeyrekte zayıf ekonomik gelişmelere işaret eden ilk verilerin ardından, Türkiye Ekonomisi 27 çeyrek dönemden sonra ilk defa daralma göstererek, %1,8 oranında küçüldü. 15 Temmuz'daki darbe girişimi ve 3.çeyrekte daralan turizm gelirleri ekonomik aktiviteleri baskılayarak ekonomide küçülmeye sebep etkenler arasında yer aldı. Temmuz Enflasyon Raporu öngörüsü ile uyumlu gerçekleşen tüketici enflasyonu Eylül ayında %7.3 olarak kaydedildi. İşlenmemiş gıda fiyatlarındaki olumlu seyir enflasyonda kaydedilen düşüşte etkili oldu. Enerji fiyatlarındaki ve küresel piyasalarda gözlemlenen belirsizliğin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yapması beklenmektedir. Para politikası komitesi duruşunu koruyarak, 2015 Şubat'tan bu yana %7,5 oranında sabit tuttuğu bir haftalık faiz oranını değiştirmede.



2016 üçüncü çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,16 milyon m²'ye ulaştı. Geçen yılın aynı dönemine göre pazara giren yeni arz kısıtlı olurken, Kozyatağı-Ataşehir yeni arzın eklendiği tek bölge oldu. İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 26.000 m² civarı üçüncü çeyrek kiralama işleminin neredeyse yarısı kira yenileme işlemlerinden oluştu. 2018 yılı sonunda, mevcut A sınıfı ofis arzının ana ofis bölgelerinde 4 milyon m² civarında olması bekleniyor. Pazara yeni giren 42.000 m² ofis alanı ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %12,8'ye yükselirken, istenen kira değerlerinde düşüş gözlemlendi.



2016 üçüncü çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,16 milyon m²'ye ulaştı. Geçen yılın aynı dönemine göre pazara giren yeni arz kısıtlı olurken, Kozyatağı-Ataşehir yeni arzın eklendiği tek bölge oldu. İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 26.000 m² civarı üçüncü çeyrek kiralama işleminin neredeyse yarısı kira yenileme işlemlerinden oluştu. 2018 yılı sonunda, mevcut A sınıfı ofis arzının ana ofis bölgelerinde 4 milyon m² civarında olması bekleniyor. Pazara yeni giren 42.000 m² ofis alanı ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %12,8'ye yükselirken, istenen kira değerlerinde düşüş gözlemlendi.



Gayrimenkul sektör uzmanları ve yatırımcılar tarafından ofis, perakende gibi gayrimenkul yatırım ürünlerine alternatif bir yatırım aracı olarak görülen öğrenci yurtlarına bakış ABD ve İngiltere'de bir süredir değişmeye başladı. Artan kurumsal yatırımcı aktivitesi, çekici getiri oranları, düşük risk gibi faktörler bu değişimin göstergeleri olmakta. Biz de raporumuzun bu sayısında,

- Bu eğilimdeki etkili faktörleri,
- Öğrenci yurtlarının yükselen yıldızını destekleyen unsurları,
- Ve Türkiye'nin öğrenci yurtları sektöründeki yerini anlamaya çalıştık.

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

2016 1.çeyreğinde beklentilerin üzerinde %4,8'lik büyüme gösteren ekonomi, 2. çeyrekte de ılımlı ve istikrarlı bir gelişme eğilimi ile sabit fiyatlarla yıllık % 3,1 büyüme gösterdi. 3.çeyrekte zayıf ekonomik gelişmelere işaret eden ilk verilerin ardından, Türkiye Ekonomisi 27 çeyrek dönemden sonra ilk defa daralma göstererek, %1,8 oranında küçüldü (Grafik 1)*. 15 Temmuz'daki darbe girişimi ve 3.çeyrekte daralan turizm gelirleri ekonomik aktiviteleri baskılayarak ekonomide küçülmeye sebep etkenler arasında yer aldı.

IMF'in "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2016'ya" göre, Türkiye ekonomisinin darbe girişimi, terör saldırıları ve zayıflayan turizm gelirleri nedeniyle 2017'de zayıflaması beklenmektedir.

Büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize eden IMF, 2016 yılsonunda GSYİH için %3,3'lük büyüme beklerken, enflasyon için %8,4'lük bir artış beklenmektedir.

Enflasyon

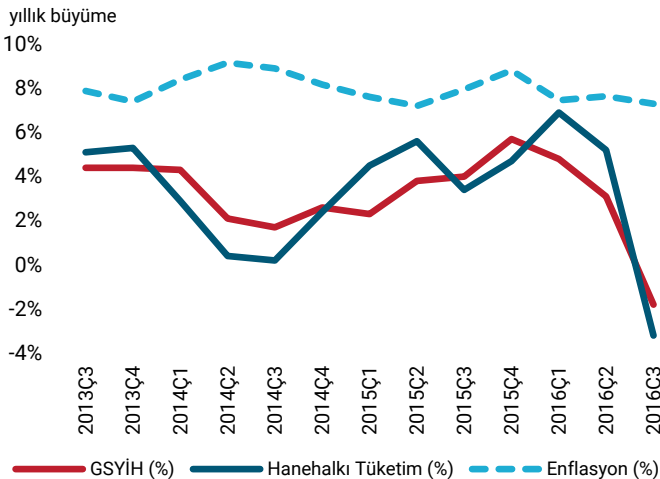
Temmuz Enflasyon Raporu öngörüsü ile uyumlu gerçekleşen tüketici enflasyonu Eylül ayında %7.3 olarak kaydedildi. İşlenmemiş gıda fiyatlarındaki olumlu seyir enflasyonda kaydedilen düşüştü etkili oldu. Enerji fiyatlarındaki ve küresel piyasalarda gözlemlenen belirsizliğin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yapması beklenmektedir. Diğer taraftan, orta vadeli plan hedeflerine göre enflasyonun 2016 yıl sonu itibariyle %7,5, 2017'de %6 ve 2018'de %5 oranında sabitlenmesi hedeflenmektedir.

Politika Faizi

Para politikası komitesi duruşunu koruyarak, 2015 Şubat'tan bu yana %7,5 oranında sabit tuttuğu bir haftalık faiz oranını değiştirmede (Grafik 3). Diğer taraftan TL üzerinde artan baskı ve yüksek enflasyon MB komitesini %7,5 olan haftalık repo faizi üzerinde sıkılaştırıcı önlemler almaya zorlayabilir.

Grafik 1

Türkiye Ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak:TÜİK

Tablo 1

Ekonomik Göstergeler

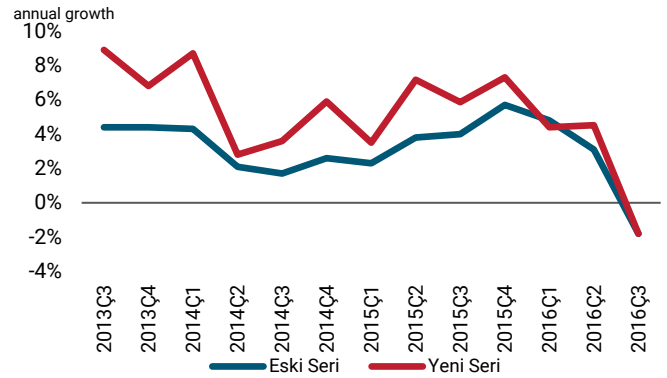
	2014	2015	2016
GSYİH (%)	2,9	4	-1,8 ^{3Ç}
GSYİH, kişi başı	10.404	9.261	na
Nüfus (milyon)	77.69	78.74	78.96 ¹
Hane halkı harcamaları büyüme oranı (%)	1,3	4,5	-3,2 ^{3Ç}
Enflasyon (%)	8,2	8,8	7,3 ^{3Ç}
İşsizlik (%)	10,9	10,3	11,3 ^{3Ç}
UDY (milyon ABD \$)	6.763 ^{2Ç}	6.327 ^{2Ç}	3.844 ^{2Ç}
UDY artış oranı (%)	28 ⁰¹	-6,4 ⁰¹	-46 ^{2Ç}
Politika faizi (haftalık repo %)	8,25	7,5	7,5
İMKB indeksi (XU100)	85.721	70.518	79.817
Döviz kuru (TRY/EUR)	2,90	3,01	3,27
Döviz kuru (TRY/ABD\$)	2,18	2,71	2,93

Kaynak: TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı, Oxford Economics t:tahmin, 2Ç:2. çeyrek, 3Ç.:3.çeyrek

*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

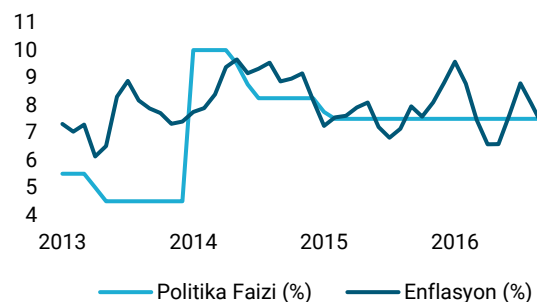
GSYİH büyümesi



Kaynak: TCMB ve TÜİK

Grafik 3

Politika faizi ve enflasyon (%)



Kaynak: TCMB ve TÜİK

İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2016 üçüncü çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,16 milyon m²'ye ulaştı. Geçen yılın aynı dönemine göre pazara giren yeni arz kısıtlı olurken, Kozyatağı-Ataşehir yeni arzın eklendiği tek bölge oldu.

İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 26.000 m² civarı üçüncü çeyrek kiralama işleminin neredeyse yarısı kira yenileme işlemlerinden oluştu.

Gelecek Arz

İstanbul ana ofis bölgelerinde, yaklaşık 1,28 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. 2018 yılı sonunda, mevcut A sınıfı ofis arzının ana ofis bölgelerinde 4 milyon m² civarında olması bekleniyor.

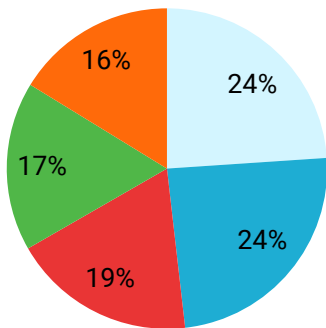
Kiralar ve Boşluk Oranları

Pazara yeni giren 42.000 m² ofis alanı ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %12,8'ye yükselirken, Avrupa yakasında %12,28'e geriledi. Levent-Etiler bölgesinde arza yeni katılan 25.000 m² ofis alanı ile Avrupa Yakası ana ofis bölgelerinde artış gösterirken, İstanbul genelinde hafifçe düşerek %12,78 olarak kaydedildi. En yüksek kira değeri geçen dönem ile aynı olarak Levent-Etiler bölgesinde 47 ABD \$/m²/ay seviyesinde kalırken, istenen kira değerlerinde düşüş gözlemlendi.

Levent-Etiler, Maslak ve Ümraniye bölgelerinde boşluk oranları sırasıyla %12,45, %16,47 ve %9,84'e gerilerken %5,77'ye gerilerken, Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde yeni arzın etkisiyle %16,24'ten %21,41'e çıktı.

Grafik 4

İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.



■ Levent-Etiler ■ Maslak ■ Ümraniye ■ Kozyatağı ■ Şişli-Zkuyu-Beşiktaş

Kaynak: Pamir & Soyuer

Tablo 2

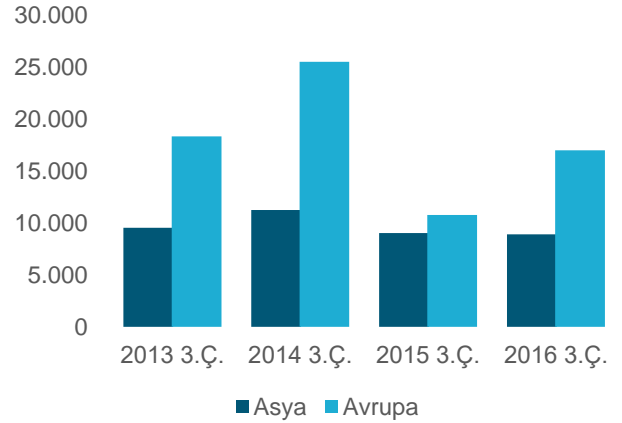
Öne çıkan kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.

Bina	Bölge	Kiracı sektörü	Alan (m ²)
River Plaza	Levent-Etiler	Hızlı Tüketim Ürünleri	5.818
MOB	Maslak	İlaç	1.531
Cessas Plaza	Ümraniye	Lojistik	1.498
AND	Kozyatağı	Teknoloji Medya İletişim	921
Buyaka	Ümraniye	İlaç	845

Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 5

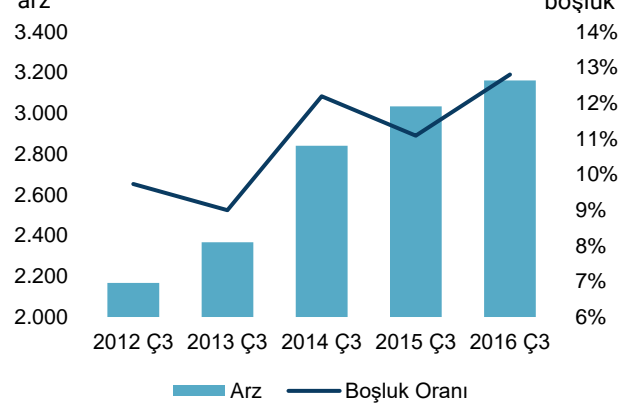
İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.



Kaynak: Pamir & Soyuer, ana ofis bölgeleri, kira yenileme işlemlerini de içerir.

Grafik 6

İstanbul A sınıfı ofis arzı ve boşluk oranları



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Hane halkı tüketimi birbirini takip eden 14 çeyrek ardından 2016 3. çeyreğinde ilk kez düşüş göstererek %3,2 oranında azaldı. 2016 ilk yarı özel kesim talebi geçen sene aynı döneme göre daha kuvvetli seyrederken, yılın diğer yarısı için beklentiler geçen yılınaynı dönemine göre daha düşük tutulmaktadır.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2016 üçüncü çeyreğinde ziyaretçi endeksi geçen sene aynı dönemine göre %3,8 daha düşük, ciro endeksi ise %1,6 daha yüksek kaydedildi (Grafik 5). Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Eylül ayında 760 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 819 TL/m² olarak kaydedildi. 2016 yılı üçüncü çeyrek ciro endeksi 2015 üçüncü çeyreğine göre %4 azalış göstererek 726 TL olarak kaydedildi.

Arz

Türkiye genelinde AVM arzı, 2 yeni AVM açılışı ile 366 merkezde 10,73 milyon m²'ye ulaştı. 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan Türkiye genelinde 136,3 m²'ye yükselirken Bolu 301 m²/1.000 kişi ile liderliğini korudu. Bolu'yu sırasıyla, 286 m²/1.000 ve 275 m²/1.000 değerleri ile Ankara ve İstanbul takip etti.

Yeni Arz

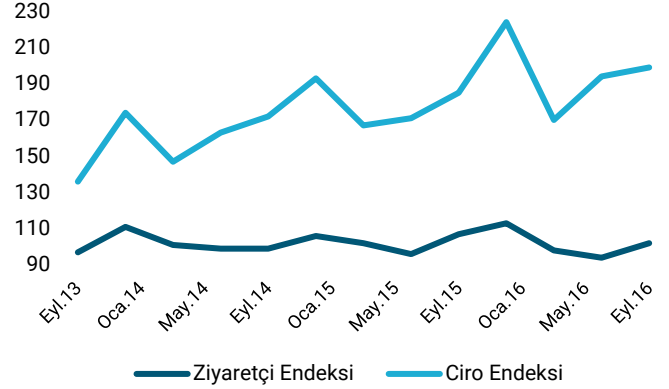
2016 üçüncü çeyreğinde Zonguldak (Özdemir Park AVM, 12.000 m²) ve Edirne'de (Bendis AVM, 12.500m²) olmak üzere 2 yeni AVM açılışı oldu. 2015 3.çeyreği ile karşılaştırıldığında bu değer oldukça düşük kaldı.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

2019 yılsonu itibarıyla AVM arzının %30 artış ile 13,91 milyon m²'ye çıkması beklenmektedir. İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir'de inşaat halindeki projeler gelecek projelerin %80'nini oluştururken, Erzurum, İzmir, Ordu gibi şehirler de gelecek projeler bakımından öne çıkan diğer şehirler oldu.

Grafik 7

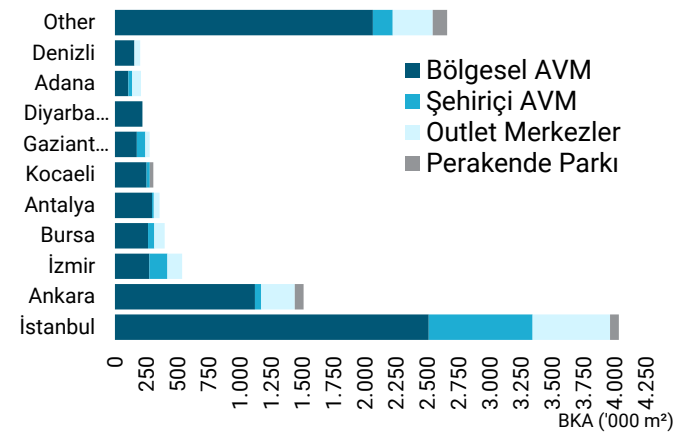
Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Grafik 6

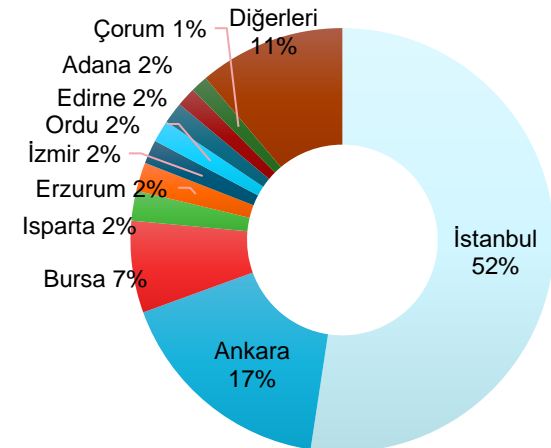
Türlerine göre AVM dağılımı (ilk 10 şehir)



Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 7

Gelecek avm arzı tahmini, BKA (milyon m²)



Kaynak: Pamir & Soyuer

öğrenci yurtları rüşünü ispat ediyor!

alternatif yatırım aracından



geleneksel yatırım
aracına
ABD ve İngiltere'de

- Bu eğilimdeki etkili faktörler neler?
- Öğrenci yurtlarının yükselen yıldızını destekleyen unsurlar neler?
- Öğrenci yurtları sektöründe Trükiye'nin konumu nedir?

Öğrenci barınma seçenekleri

- Kiralık konut pazarı (genellikle paylaşımlı)
- **Özel öğrenci yurtları**
 - **Güvenlikli, iyi yönetilen, yüksek kaliteli**
- Üniversitelere bağlı yurtlar, devlet yurtları
- Hosteller, konuk evleri

Student housing: a new global asset class, 2012, JLL

- Küresel öğrenci hareketlerinde artış, İngilizce eğitimin yaygınlaşması
- Artan talep ⚡ kısıtlı arz

güvenli ve cazip yatırım aracı

- Sabit gelir ve düzenli kira artışı
- Dayanıklı performans
- Arz ve talep dengesizliği
- Yüksek doluluk oranı
- Talebi güçlendiren faktörler
- Düşük risk profili
- Kısa kiralama dönemi ⚡ ücretsiz kira dönemi

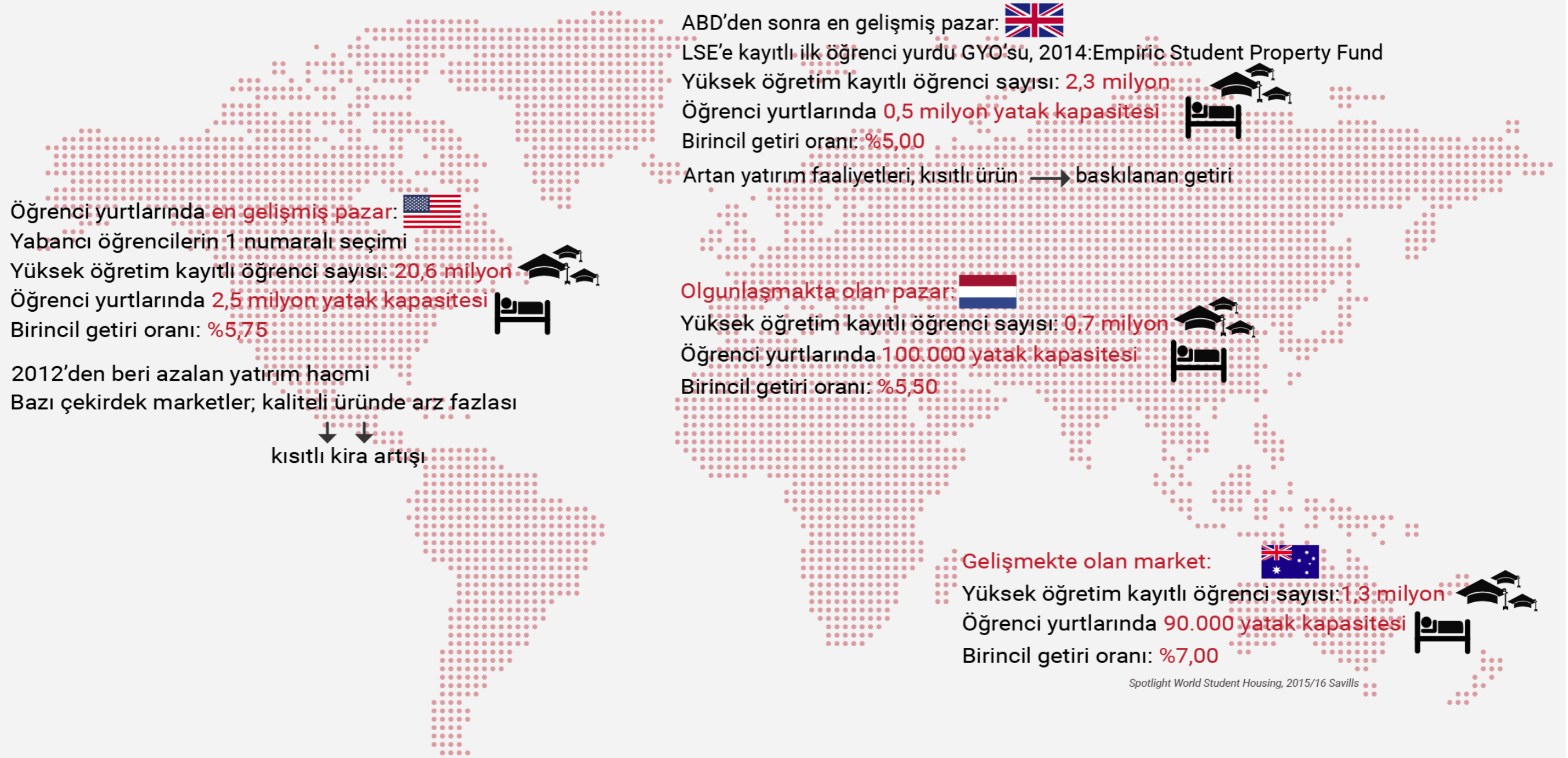
Spotlight World Student Housing, 2015/16 Savills

öğrenci yurtları rüşünü ispat ediyor!

alternatif yatırım aracından → geleneksel yatırım
aracına
ABD ve İngiltere'de

- Bu eğilimdeki etkili faktörler neler?
- Öğrenci yurtlarının yükselen yıldızını destekleyen unsurlar neler?
- Öğrenci yurtları sektöründe Türkiye'nin konumu nedir?

- Küresel öğrenci hareketlerinde artış
- İngilizce eğitimin yaygınlaşması
- Artan talep ⚡ kısıtlı arz
- Güvenli ve cazip yatırım aracı



öğrenci yurtları rüştünü ispat ediyor!

alternatif yatırım aracından →

geleneksel yatırım
aracına
ABD ve İngiltere'de

- Bu eğilimdeki etkili faktörler neler?
- Öğrenci yurtlarının yükselen yıldızını destekleyen unsurlar neler?
- Öğrenci yurtları sektöründe Türkiye'nin konumu nedir?

- Küresel öğrenci hareketlerinde artış
- İngilizce eğitimin yaygınlaşması
- Artan talep ⚡ kısıtlı arz
- Güvenli ve cazip yatırım aracı

	ABD	UK	Almanya	Hollanda	Avustralya	Fransa	İspanya	TÜRKİYE
Yüksek öğretim kayıtlı öğrenci sayısı	20,6 m	2,3 m	2,7 m	0,7 m	1,3 m	2,4 m	1,5 m	3,6 m
Uluslararası öğrenci	886.00	388.000	301.000	87.000	348.000	295.000	75.000	87.903
Uluslararası öğrenci oranı	%4	%17	%11	%13	%25	%12	%5	%2.4
Öğrenci yurdu yatak sayısı (özel ve devlet)	2.400.00	524.000	259.000	100.000	90.000	375.000	90.000	650.724
Öğrenci yurdu birincil getiri oranları	%5.75	%5	%5	%5.5	%7	%5.3	%6	na

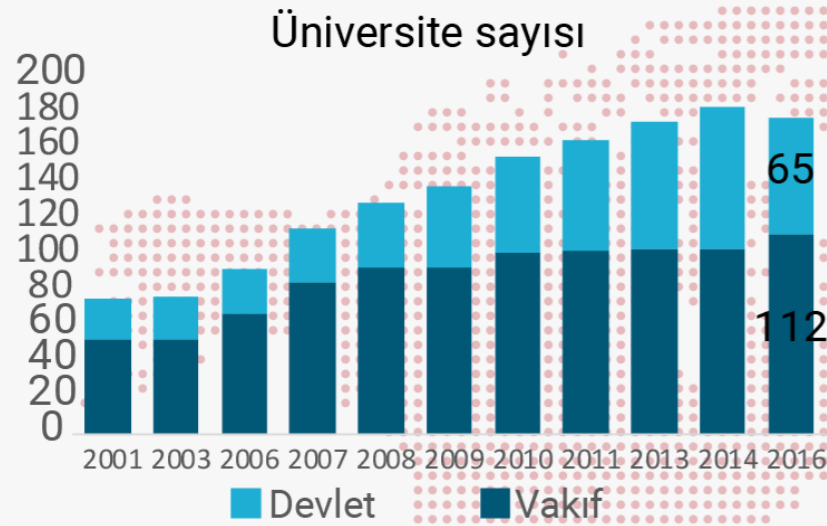
Spotlight World Student Housing, 2015/16 Savills
Council of Higher Education, Turkey
TURKSTAT

öğrenci yurtları rüşünü ispat ediyor!

alternatif yatırım aracından → geleneksel yatırım
aracına
ABD ve İngiltere'de

- Bu eğilimdeki etkili faktörler neler?
- Öğrenci yurtlarının yükselen yıldızını destekleyen unsurlar neler?
- Öğrenci yurtları sektöründe Türkiye'nin konumu nedir?

- Küresel öğrenci hareketlerinde artış
- İngilizce eğitimin yaygınlaşması
- Artan talep ⚡ kısıtlı arz
- Güvenli ve cazip yatırım aracı

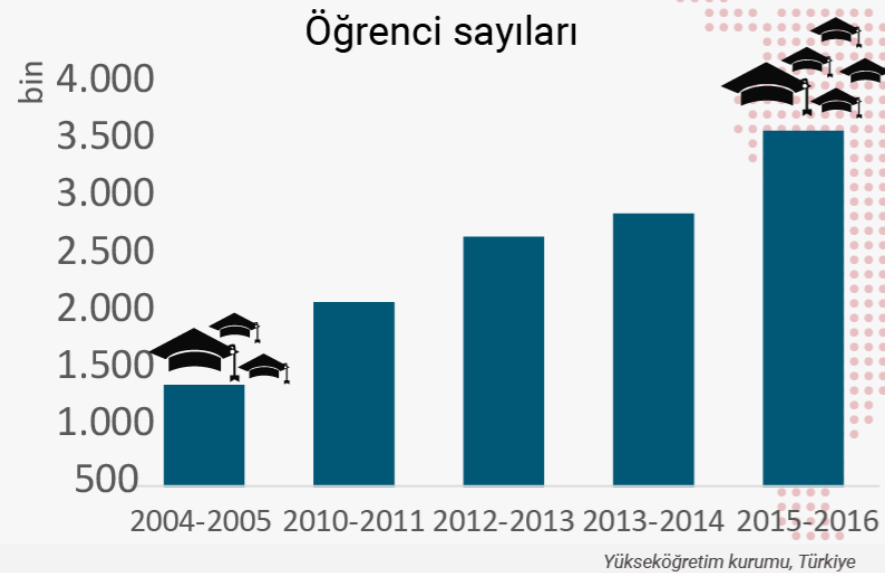


650.724

devlet 454.631 → 86,94%
özel 196.093 → 59,38%

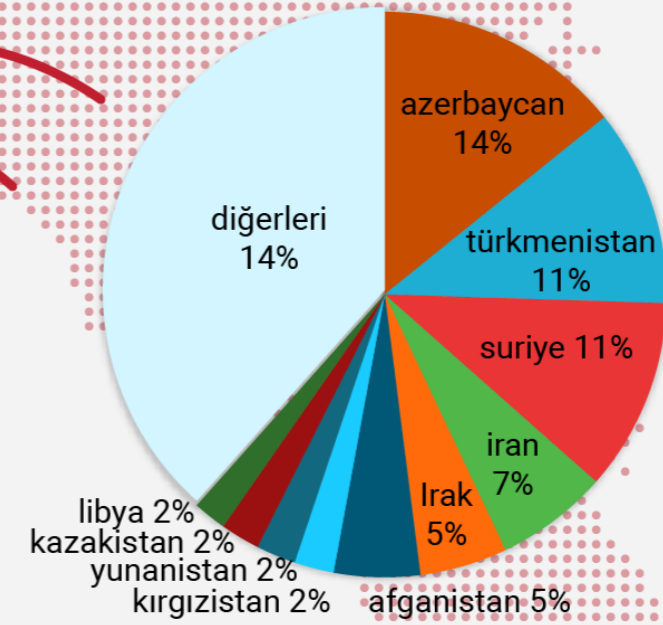
doluluk

Milli Eğitim İstatistikleri, Milli Eğitim Bakanlığı



Yükseköğretim kurumu, Türkiye

İstanbul
özel öğrenci yurdu
kira değerleri:
1.600-5.000 TL/yatak/ay



Milliyetlerine göre yabancı öğrenci sayısı, 2015-2016

Yükseköğretim kurumu, Türkiye

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 kiralanabilir alanları 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 2016 Aralık



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