

2017 1.Çeyrek

ekonomide iyileşme belirtileri, artan enflasyon

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



Türkiye ekonomisi 2016 ilk çeyreğine göre beklentilerin üzerinde bir artışla %5 büyüdü. Hanehalkı ve devlet harcamaları büyümenin ana bileşenlerinden olurken, toplam yatırımlar ise büyümeye daha az bir katkı sağladı. 2017 Mart ayında, enflasyon 2008'den bu yana en kötü seviyesine yükselerek %11,29 olarak kaydedildi. Bu artışta zayıflayan Türk Lirası ve yükselen enerji fiyatlarının etkisi büyük oldu. Son 4 ay aralıksız yükselişini sürdüren enflasyon için yıl sonu ve orta vadeli enflasyon hedefleri yukarı yönlü revize edildi. Para politikası kurulu, 21 ayın ardından 2016 Kasım toplantısında bir haftalık repo faizini %7.5'tan %8'e çıkarmasının ardından geçen sürede bir değişiklik yapmayarak faiz oranını %8'de tuttu.



2017 ilk çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,33 milyon m²'ye ulaştı. 2016 ilk çeyreğine göre pazara giren yeni arz daha fazla olurken, bir önceki çeyreğe göre ise daha az kaydedildi. İstanbul birincil ve ikincil ofis alanlarında, A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 26.000 m² (6.333 m²'si kira yenileme) civarı ilk çeyrek kiralama işlemi geçen sene aynı döneme göre oldukça düşük oldu. Pazara yeni giren ofis alanı ve görece az gerçekleşen yeni kiralama işlemi ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %15,4'ten %16,6'ya yükseldi. İstenen ve gerçekleşen kira değerlerinde düşüş gözlemlenirken, birincil kira değeri Levent-Etiler bölgesinde 44 ABD \$/m²/ay olarak kaydedildi.



Hane halkı tüketimi 2017 ilk çeyreğinde %5,1 büyüdü ve özel kesim talebi, hanehalkı tüketiminin %0.2 olarak kaydedildiği 2016 aynı dönemine göre yüksek gerçekleşti. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2017 1.çeyreğinde ciro endeksi yıllık %5,5 yükselirken, ziyaretçi endeksi %2,9 oranında düşüş kaydetti. Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Mart ayında 751 TL/m²'ye ulaştı. Türkiye genelinde AVM arzı, 3 yeni AVM açılışı 376 merkezde 10,97 milyon m²'ye çıkarken, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan Türkiye genelinde 137 m²/1.000 kişiye yükseldi.



Gayrimenkulde büyük veri

- ne ifade ediyor?
- sektöre ne kazandırıyor?
- nerede ve kimler tarafından kullanılıyor?

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

Türkiye ekonomisi 2016 ilk çeyreğine göre beklentilerin üzerinde bir artışla %5 büyüdü. Hanehalkı ve devlet harcamaları büyümenin ana bileşenlerinden olurken, toplam yatırımlar ise büyümeye daha az bir katkı sağladı. Önümüzdeki çeyrek dönemlerde, Avrupa ekonomisindeki toparlanma ile ihracatın iyileşmesi ve ekonomiye pozitif katkı yapması beklenmektedir.

Enflasyon

2017 Mart ayında, enflasyon 2008'den bu yana en kötü seviyesine yükselerek %11,29 olarak kaydedildi. Bu artışta zayıflayan Türk Lirası ve yükselen enerji fiyatlarının etkisi büyük oldu. Ayrıca, talepteki iyileşme ve yüksek enflasyon beklentileri ile de fiyat artışları hız kazandı.

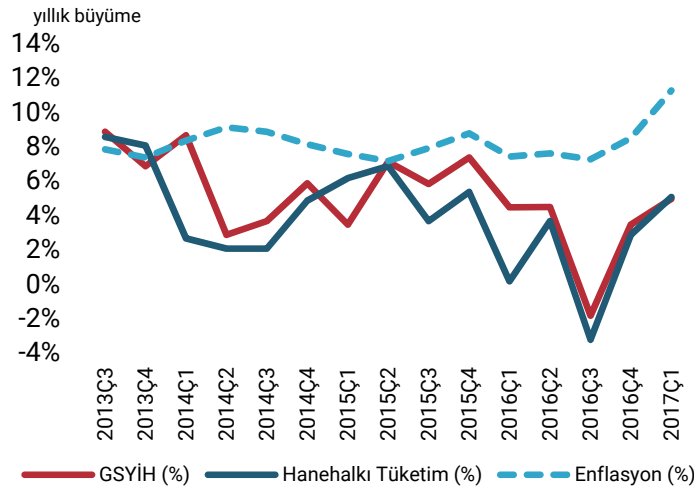
Son 4 ay aralıksız yükselişini sürdüren enflasyon için yıl sonu ve orta vadeli enflasyon hedefleri yukarı yönlü revize edildi. Buna göre, 2017 yıl sonu hedefi %8'den %8,5'a; 2018 yıl sonu hedefi %6'dan %6,4'e yükseltilerek enflasyonun 2019'da %5'te sabitlenmesi beklenmektedir.

Politika Faizi

Para politikası kurulu, 21 ayın ardından 2016 Kasım toplantısında bir haftalık repo faizini %7,5'tan %8'e çıkarmasının ardından geçen sürede bir değişiklik yapmayarak faiz oranını %8'de tuttu. Alınan destekleyici ve teşvik edici ekonomik önemler ile ekonominin belli bir seviyede seyretmesi beklenirken, kurul ayrıca yapısal reformların da pozitif katkı sağlayacağı görüşünde bulunmaktadır.

Grafik 1

Türkiye Ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak: TÜİK

Tablo 1

Ekonomik Göstergeler

	2014	2015	2016
GSYİH (%)	6,1	3,5	5 ^{1Ç}
GSYİH, kişi başı	9.261	10.807	N/A
Nüfus (milyon)	78,74	79,81	N/A
Hane halkı harcamaları büyüme oranı (%)	5,4	2,3	5,1
Enflasyon (%)	8,8	8,5	11,29 ^{Mart}
İşsizlik (%)	10,3	11,9	11,7 ^{Mart}
UDY (milyon ABD \$)	4.236 ^{1Ç}	2.752 ^{1Ç}	2.803 ^{1Ç}
UDY artış oranı (%)	-18,9	-52,6	1,9
Politika faizi (haftalık repo %)	7,5	8	8
İMKB indeksi (XU100)	70.518	77.836	89.037
Döviz kuru (TRY/EUR)	3,02	3,34	3,93 ^{1Ç}
Döviz kuru (TRY/ABD\$)	2,72	3,02	3,69 ^{1Ç}

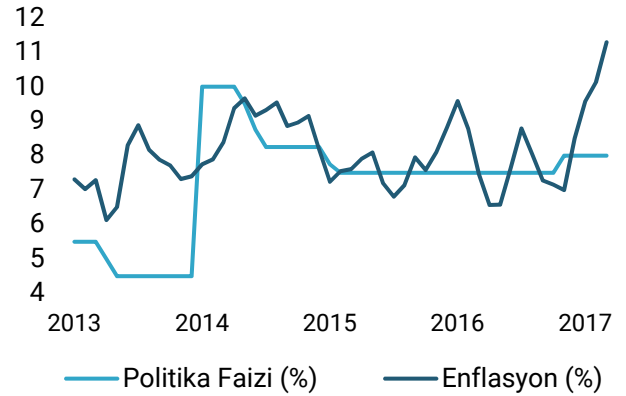
Kaynak: TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı, Oxford Economics

1Ç.: 1. 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

Politika faizi ve enflasyon (%)



Kaynak: TCMB ve TÜİK

İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2017 ilk çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,33 milyon m²'ye ulaştı. Yeni arz pazara Levent-Etiler bölgesinde girdi. 2016 ilk çeyreğine göre pazara giren yeni arz daha fazla olurken, bir önceki çeyreğe göre ise daha az kaydedildi.

İstanbul birincil ve ikincil ofis alanlarında, A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 26.000 m² (6.333 m²'si kira yenileme) civarı ilk çeyrek kiralama işlemi geçen sene aynı döneme göre oldukça düşük oldu.

Gelecek Arz

İstanbul ana ofis bölgelerinde, yaklaşık 1,38 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.

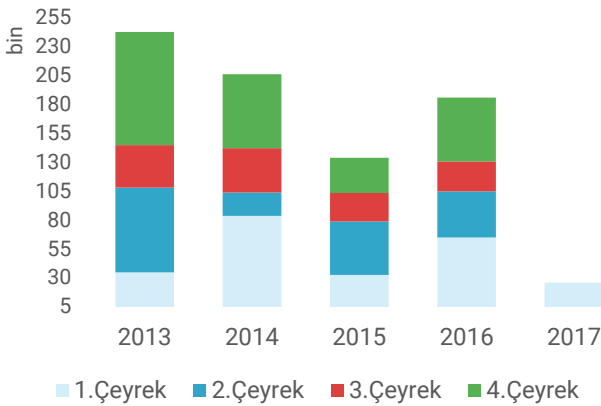
2020 yılı sonunda, mevcut A sınıfı ofis arzının ana ofis bölgelerinde 4 milyon m² civarında olması bekleniyor.

Kiralar ve Boşluk Oranları

Pazara yeni ofis alanı ve görece az gerçekleşen yeni kiralama işlemi ile boşluk oranı İstanbul ana ofis bölgelerinde %15,4'ten %16,6'ya yükseldi. İstenen ve gerçekleşen kira değerlerinde düşüş gözlemlenirken, birincil kira değeri Levent-Etiler bölgesinde 44 ABD \$/m²/ay olarak kaydedildi. Boşluk oranları Kozyatağı ve Ümraniye bölgelerinde sırasıyla %19,99 ve %9,77'ye gerilerken, Levent-Etiler bölgesinde yeni arzın etkisiyle %17,49'a yükseldi.

Grafik 3

İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri



Kaynak: Pamir & Soyuer

Tablo 2

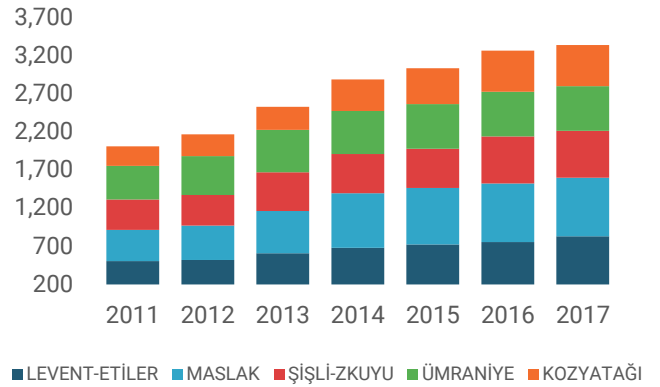
Öne çıkan kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.

Bina	Bölge	Kiracı sektörü	Alan (m ²)
Premier Kampüs Ofis	Kağıthane	Lojistik	4.200
Nidakule Ataşehir Kuzey	Ataşehir	ICT	3.189
Akkom Cessas Plaza	Ümraniye	FIRE	2.998
Premier Kampüs Ofis	Kağıthane	Lojistik	2.020

Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 4

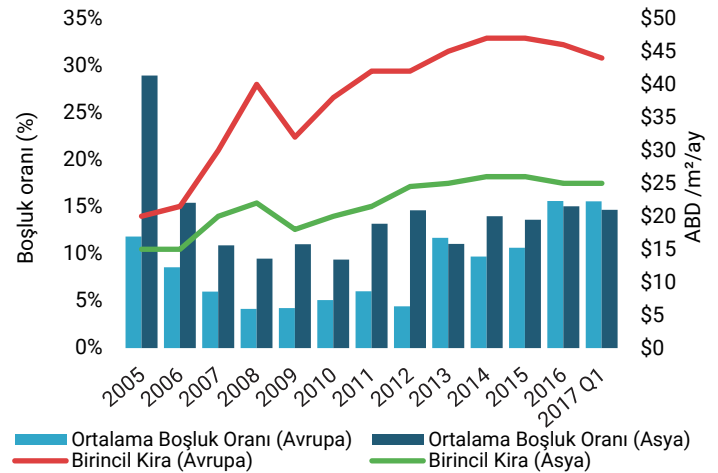
İstanbul A sınıfı ofis arzı gelişimi



Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 5

İstanbul A sınıfı ofis boşluk oranları ve birincil kira değeri



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Hane halkı tüketimi 2017 ilk çeyreğinde %5,1 büyüdü ve özel kesim talebi, hanehalkı tüketiminin %0.2 olarak kaydedildiği 2016 aynı dönemine göre yüksek gerçekleşti.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2017 1.çeyreğinde ciro endeksi yıllık %5,5 yükselirken, ziyaretçi endeksi %2,9 oranında düşüş kaydetti. Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Mart ayında 751 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 867 TL/m² olarak kaydedildi. 2017 ilk çeyreğinde geçen döneme göre %5.4 artış gösteren metrekare verimliliği 737 TL olarak kaydedildi.

Arz

Türkiye genelinde AVM arzı, 3 yeni AVM açılışı 376 merkezde 10,97 milyon m²'ye ulaştı. 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

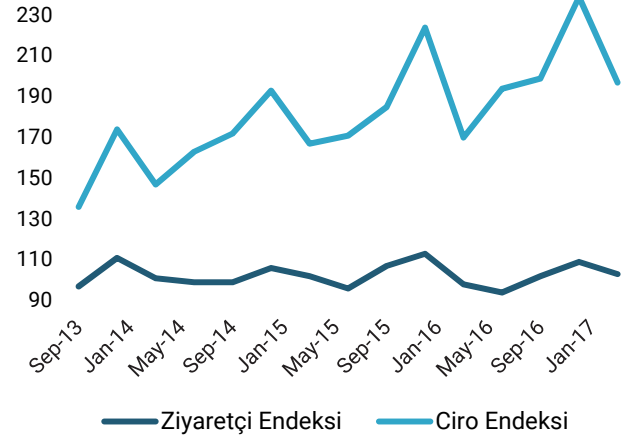
2017 ilk çeyreğinde toplamda 46.000m² olmak üzere Bursa'da (ÖzdilekPark AVM, 20.000 m²), Kayseri'de (İldem Park AVM, 16.000m²) ve Artvin'de (Artrium 10.000 m²) 3 yeni AVM açılışı oldu.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

2020 yılsonu itibariyle 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 kentler de gelecek projeler bakımından öne çıkan diğer kentler oldu.

Grafik 6

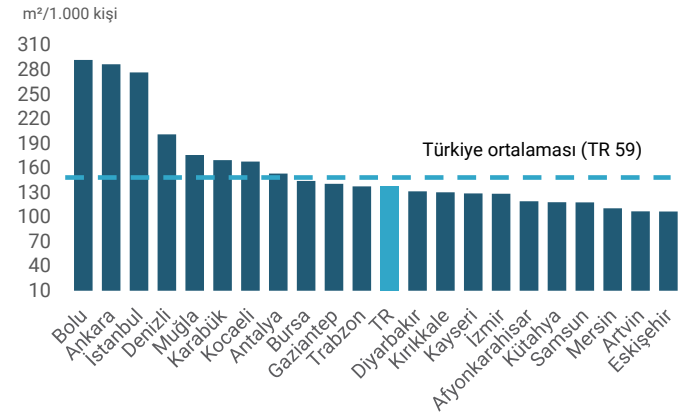
Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Grafik 7

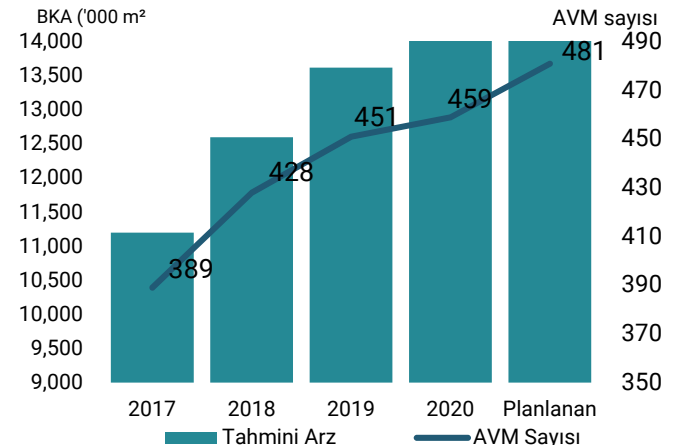
1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı (m²/1.000 kişi)- en büyük 20 pazar



Kaynak: Pamir & Soyuer

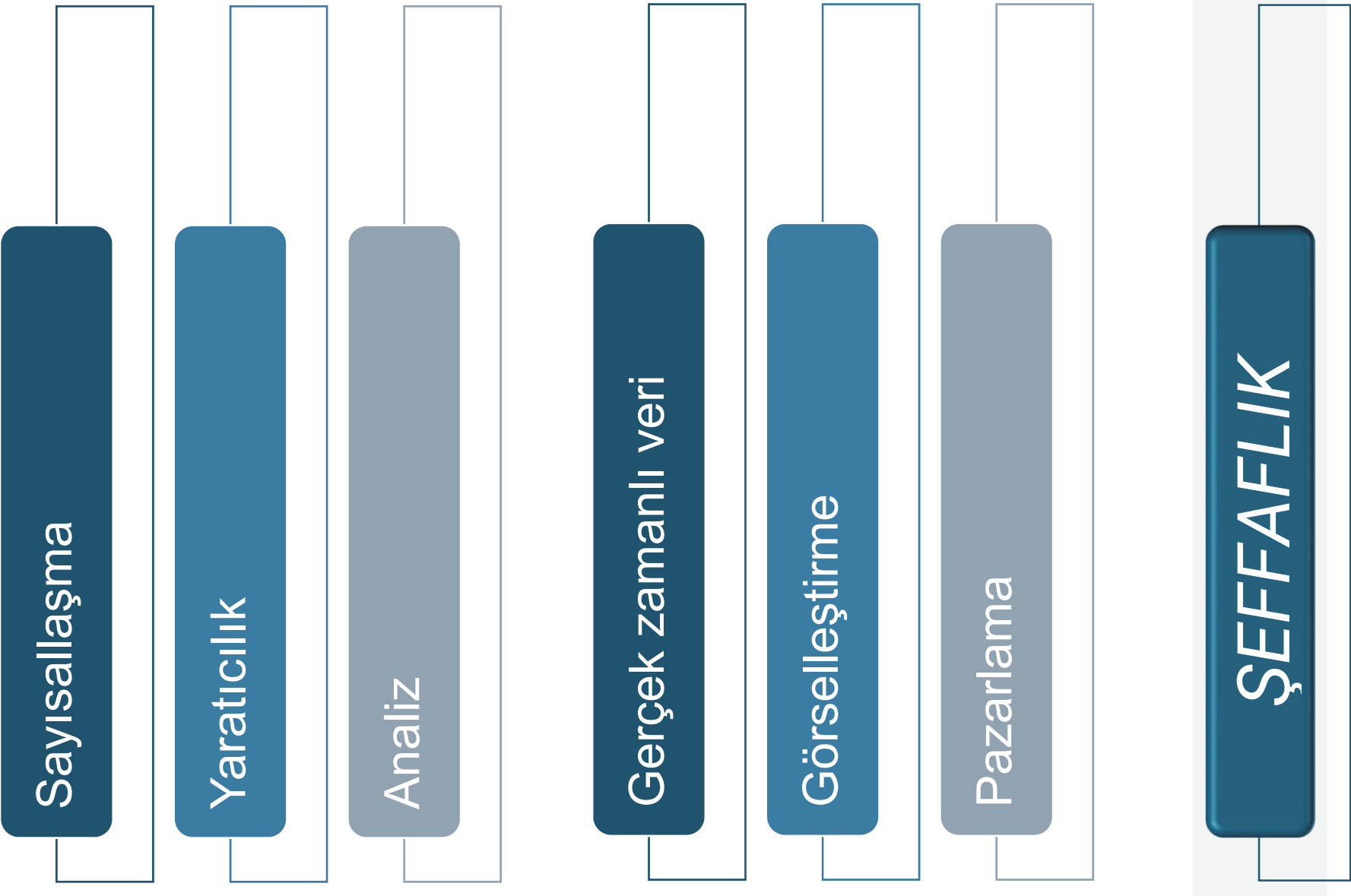
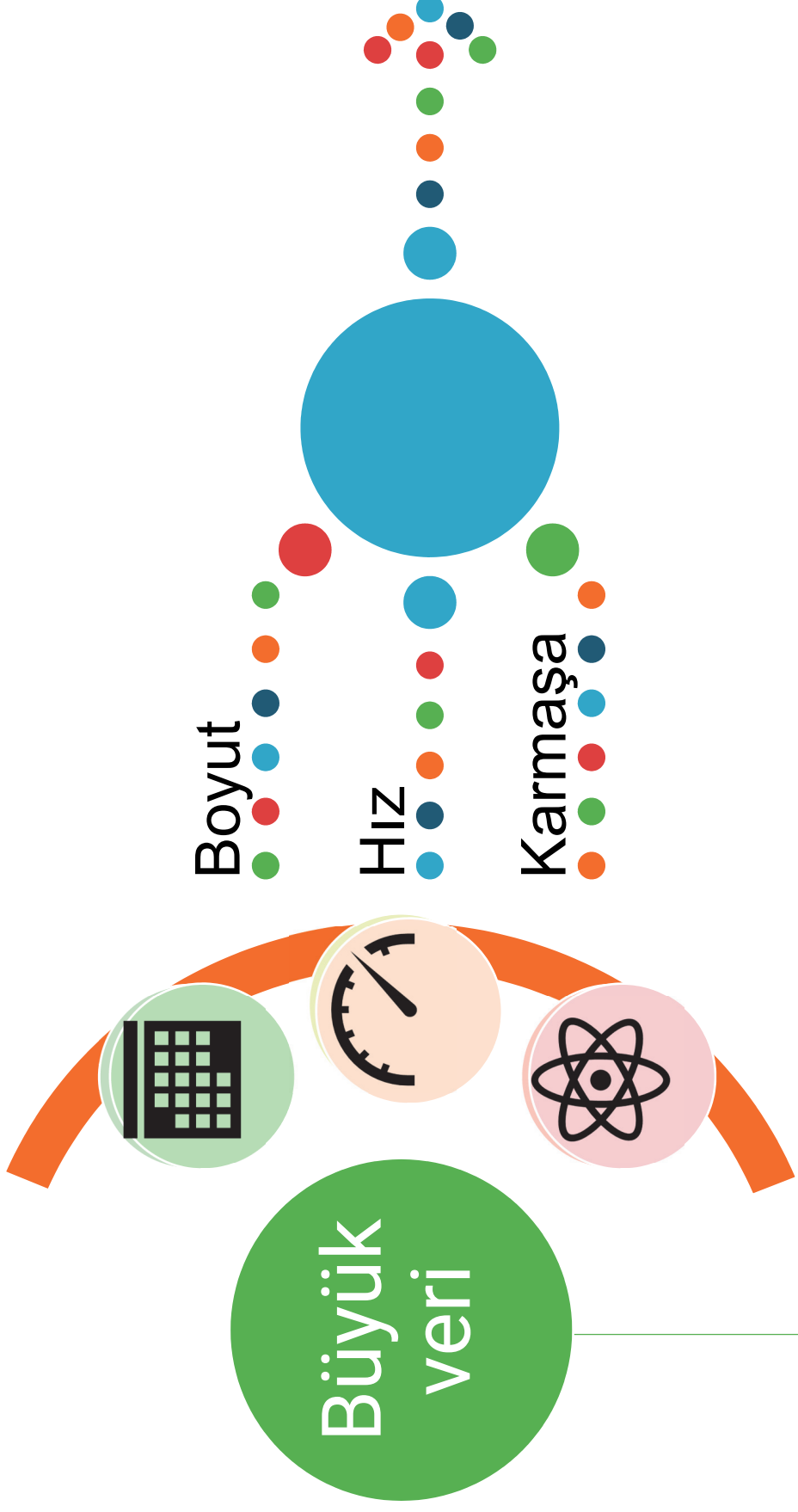
Grafik 8

AVM arzı dağılımı, türlerine göre



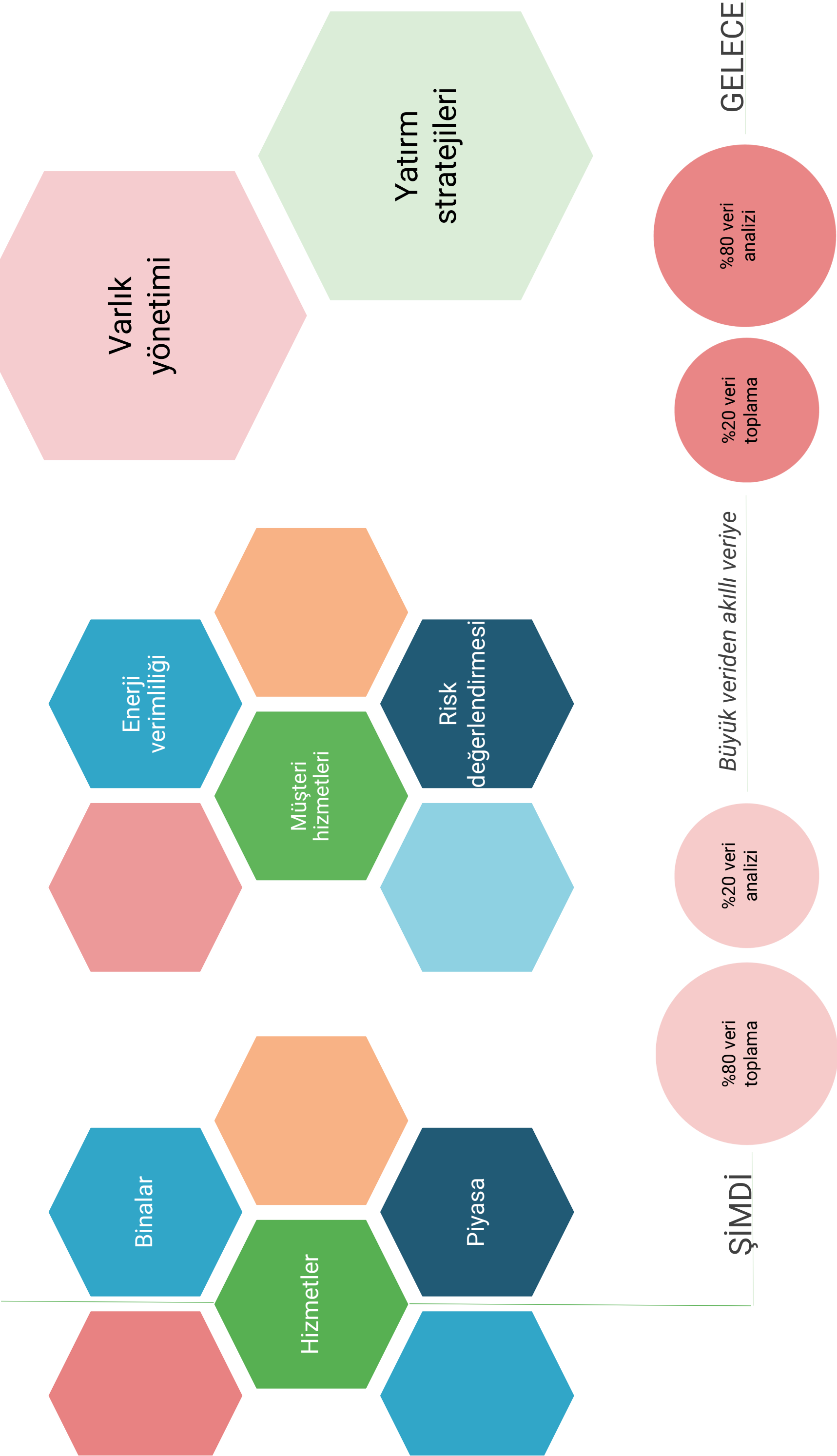
Kaynak: Pamir & Soyuer

Büyük verinin gayrimenkul sektörü için anlamı



- Daha doğru tahminler
- Hızlı ve daha kapsamlı analizler
- Daha hızlı yönetim müdahalesi
- Gelişmiş müşteri hizmetleri

Büyük veri gayrimenkulde nerede kullanılıyor?



Gayrimenkulde büyük veriyi kim kullanıyor?

Gayrimenkul veri şirketleri

alıcılar

satıcılar

kiracılar

gayrimenkul
profesyonelleri

araştırmacılar



Piyasa eğilimleri

değer tahminleri

emsal fiyatlar



Demografik veriler



yaş



eğitim



ev sahipliği



gelir



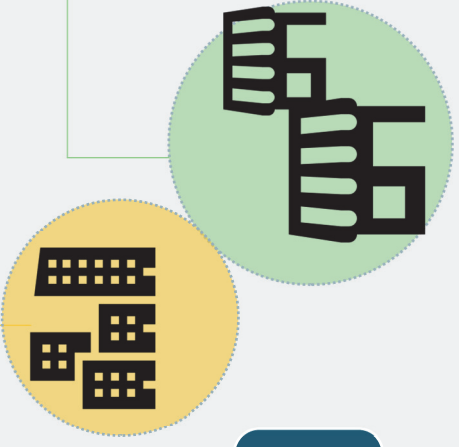
suş istatistikleri



seyahat istatistikleri



yakın çevre donatıları



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 ofis alanlarını temsil eder.
Yeni arz:	Tamamlanarak operasyonel hale 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 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 2017 Haziran



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