

2016 1.Ç.

deęiřen trendler, geliřen perakende sektörü

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



GSYİH, 2015 yılsonunda beklentilerin üzerinde sabit fiyatlarla yıllık %4 büyüme gösterse de, 719,96 milyar ABD \$'na geriledi. Bu değer geçen seneye göre %10 daha düşük olarak kaydedildi. Buna karşın 2016 ilk çeyrek büyümesi de beklentilerin üzerinde gelerek sabit fiyatlarla yıllık artış % 4,8 oldu. 2015 yılsonunu yıllık %8,8 artışla kapatan enflasyon 2016 Ocak ayında %9,58 yıllık artış gösterdi. Fakat ilerleyen aylarda aşağı yönlü bir eğilim izleyen tüketici fiyat endeksi Mart ayında %7,46 olarak kaydedildi. Para politikası komitesi bir haftalık faiz politikasını değiştirmeyerek 2015 Şubat'tan bu yana %7,5 oranında sabit tutmaya devam etti fakat enflasyonda gözlenen hafif düşüşe paralel olarak gecelik borçlanma faizini 25 baz puan düşürerek %10,5'e indirdi. IMF yılsonu GSYİH büyüme oranını %3,5 ile %4 arasında beklerken, enflasyonun devlet tahmini olan %5'ten yüksek gerçekleşeceğini öngörmektedir.



2016 ilk çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,1 milyon m²'ye ulaştı. Levent-Etiler, Maslak ve Kozyatağı yeni arzın pazara girdiği bölgeler oldu. İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 27.000 m² civarı ilk çeyrek kiralama işlem hacmi, 2015 aynı dönemine göre hafif yüksek kaldı. 2018 yılı sonunda ana ofis bölgelerinde arzın 4 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir. Ana ofis bölgelerinde boşluk oranı 60.500 m² yeni ofis arzının stoka katılmasıyla artış göstererek %12,8'e yükseldi ve en yüksek kira değeri geçen dönem ile aynı olarak Levent-Etiler bölgesinde 47 ABD \$/m²/ay seviyesinde kaldı.



Raporumuzun bu sayısında Avrupa ve Türkiye perakende sektöründeki eğilimleri, yatırımları International Council of Shopping Centers (ICSC), British Council of Shopping Centers (BCSC), CBRE, PwC and Real Capital Analytics gibi kurumların rapor ve çalışmalarını inceleyerek özetledik. Ayrıca son 5 sene içinde Türkiye'de AVM gelişmelerinde olanları da ekonomik gelişmeler ile paralel olarak inceledik.

Yatırımda meydana gelenler;

- 2014 sonunda Avrupa'da perakende yatırımları ticari gayrimenkul yatırımlarının %22,4'ünü oluştururken, AVM yatırımlarının payı %9,5 oldu (Real Capital Analytics, 2014).

Perakende sektöründeki eğilimler;

- Zenginleşen yiyecek ve içecek bölümleri, eğlence alanları, eğitim ve kültürel aktivitelere olanak tanıyan alanlarda meydana gelen gelişmeler müşteriye AVM'lere çekebilmek ve buralarda daha uzun süre geçirmelerini sağlamak amacıyla çeşitlenmeye devam etti.
- CBRE'nin hazırlamış olduğu 2015 tarihli "AVM'lerde Yiyecek ve İçecek (Food and Beverage in a Shopping Center)" raporuna göre, yiyecek ve içecek alanı için toplam kiralanabilir alanının %10'undan azını ayıran AVM'ler yakın zamanda sürdürülebilir olmaktan çıkacaklar.

Türkiye'deki AVM gelişmeleri;

- Son 5 sene içinde AVM arzı 110 yeni AVM'nin açılmasıyla 4 milyon m² artarak 56 kentte 356 AVM'de toplam 10,5 milyon m²'ye ulaştı. Aralarında çoğunluğu Anadolu kentlerinden olan 9 kent ilk AVM açılışını yaşadı. 2019 yılsonu itibarıyla AVM arzının 13,5 milyon m²'ye çıkması beklenmektedir.

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

GSYİH, 2015 yılsonunda beklentilerin üzerinde sabit fiyatlarla yıllık %4 büyümeye gösterse de, 719,96 milyar ABD \$'na geriledi. Bu değer geçen seneye göre %10 daha düşük olarak kaydedildi. Düşüşteki ana neden mevcut politik ve ekonomik ortamda ABD \$ karşısında değer kaybeden Türk Lirası oldu. Fakat 2016 ilk çeyreğinde gerçekleşen büyümeye beklentilerin üzerinde sabit fiyatlarla yıllık %4,8 olarak gerçekleşti (Grafik 1).

Asgari ücretteki artış ve düşük petrol fiyatlarının tüketime dayalı bir büyümede etkili olacağı düşünülse de, gittikçe kutuplaşan politik çevrede tüketici ve yatırımcı güveni sarsılmaya devam edecek.

IFM GSYİH büyümeye oranını %3,5 ile %4 arasında beklerken, enflasyonun devlet tahmini olan %5'ten yüksek gerçekleşeceğini öngörmektedir.

Enflasyon

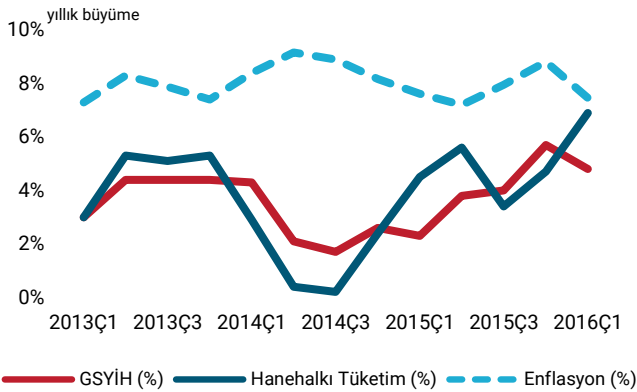
2015 yılsonunu yıllık %8,8 artışla kapatan enflasyon 2016 Ocak ayında %9,58 yıllık artış gösterdi. Fakat ilerleyen aylarda aşağı yönlü bir eğilim izleyen tüketici fiyat endeksi Mart ayında %7,46 olarak kaydedildi. Enflasyondaki düşüşün ana nedeni işlenmemiş gıda fiyatlarındaki iyileşme oldu. Asgari ücretteki artışın tüketici harcamasını arttırması beklense de gittikçe değer kaybeden Türk Lirası 2016 boyunca enflasyon üzerinde baskılayıcı etki yapmaya devam edecek.

Politika Faizi

Para politikası komitesi bir haftalık faiz politikasını değiştirmeyerek 2015 Şubat'tan bu yana %7,5 oranında sabit tutmaya devam etti (Grafik 2). Fakat enflasyonda gözlenen hafif düşüşe paralel olarak gecelik borçlanma faizini 25 baz puan düşürerek %10,5'e indirdi. Diğer taraftan TL üzerinde aran baskı ve yüksek enflasyon MB komitesini sıkılaştırıcı önlemler almaya zorlayabilir.

Grafik 1

Türkiye Ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak: TÜİK

Tablo 1

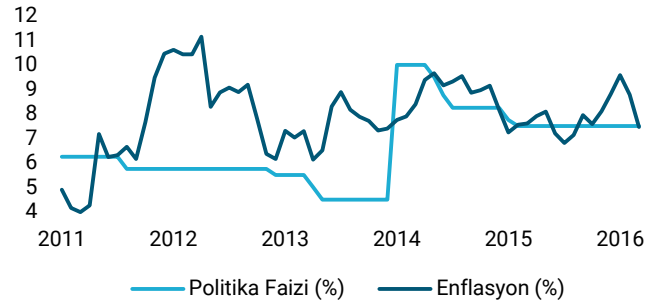
Ekonomik Göstergeler

	2014	2015	2016
GSYİH (%)	2.9	4	4.8 ^{1Ç}
GSYİH, kişi başı	10,404	9,261	na
Nüfus (milyon)	77.69	78.74	78.96 ^t
Hane halkı harcamaları büyümeye oranı (%)	1.3	4.5	6.9 ^{1Ç}
Enflasyon (%)	8.2	8.8	7.5 ^{1Ç}
İşsizlik (%)	10.9	10.3	10.9 ^{sbt.}
UDY (milyon ABD \$)	4,261 ^{Q1}	4,236 ^{Q1}	2,006
UDY artış oranı (%)	52.34 ^{Q1}	-0.58 ^{Q1}	-52.6 ^{1Ç}
Politika faizi (haftalık repo %)	8.25	7.5	7.5
İMKB indeksi (XU100)	85,721	70,518	82,729
Döviz kuru (TRY/EUR)	2.90	3.01	3.24

Kaynak: TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı, Oxford Economics t:tahmin, 1Ç:1 çeyrek, sbt: Şubat

Grafik 2

Politika faizi ve enflasyon (%)



Kaynak: TCMB ve TÜİK



İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2016 ilk çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,1 milyon m²'ye ulaştı. Levent-Etiler, Maslak ve Koz yatağı yeni arzın pazara girdiği bölgeler oldu. Bu bölgeler 2015 süresince de yeni arz girişinde diğer bölgelere göre daha aktif oldu.

İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 27.000 m² civarı ilk çeyrek kiralama işlem hacmi, 2015 aynı dönemine göre hafif yüksek kaldı. Fakat ikincil ofis alanlarını da içeren toplam işlem hacmi 20.000 m² civarındaki bir işlemi içerdiğinden 50.000 m²'ye yakın gerçekleşti.

Gelecek Arz

İstanbul ana ofis bölgelerinde, yaklaşık 1,3 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.

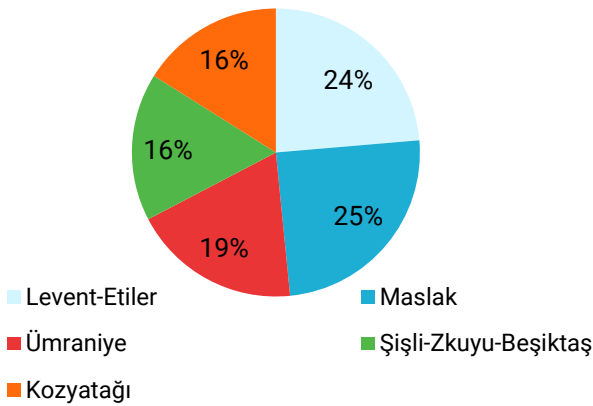
Kiralar ve Boşluk Oranları

Ana ofis bölgelerinde boşluk oranı 60.500 m² yeni ofis arzının stoka katılmasıyla artış göstererek %12,8'e yükseldi ve en yüksek kira değeri geçen dönem ile aynı olarak Levent-Etiler bölgesinde 47 ABD \$/m²/ay seviyesinde kaldı.

Boşluk oranları Kozyatağı, Levent-Etiler, ve Maslak'ta yeni arzında girmesiyle yükselerek sırasıyla %18,42, %10,93 ve %17,32 oldu. Diğer taraftan, boşluk oranı son dönemde Ümraniye'de %10,25'ten 10,08'e geriledi.

Grafik 3

İstanbul A sınıfı ofis arzı dağılımı



Kaynak: Pamir & Soyuer

Tablo 2

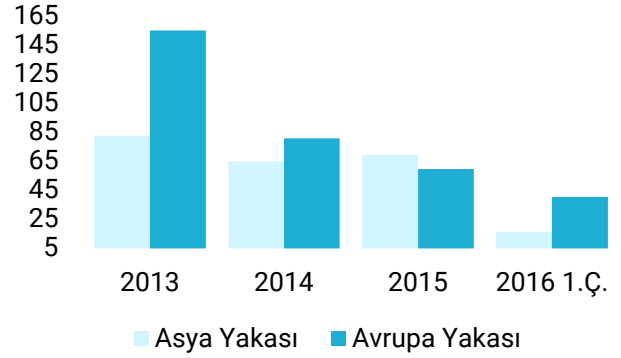
Öne çıkan kiralama işlemleri, 2016 1.Ç.

Bina	Bölge	Kiracı sektörü	Alan (m ²)
AND Tower	Kozyatağı	FIRE	4.118
Şişli Plaza	Şişli	B2B	3.200
Link Plaza	Maslak	FIRE	2.585
Astoria C Block	Şişli	FMCG	1.445
Astellas Pharma	Maslak	Sağlık	1.415

Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 4

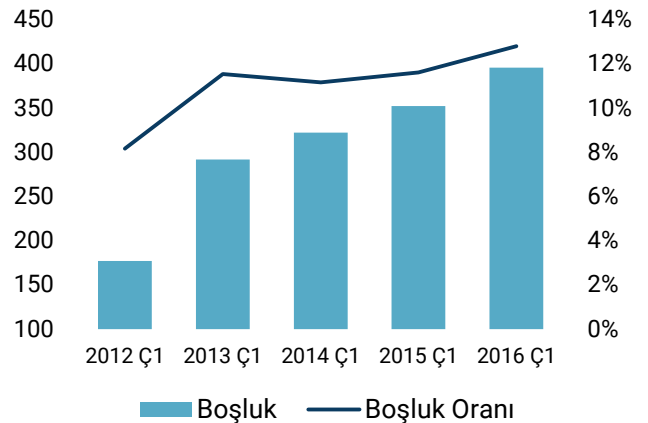
İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri, (000 m²)*



Kaynak: Pamir & Soyuer, * 1. 2. Ve gelişmekte olan ofis alanlarını kapsamaktadır.

Grafik 5

İstanbul A sınıfı boşluk oranları (2012-2016)



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

2015 son çeyreğinde hane halkı tüketimi sabit fiyatlarla %4,7 artış gösterdi. 2015 özel kesim talebi 2014'e göre daha kuvvetliydi. 2016 ilk çeyrek verilerine göre ekonomik aktivitelerdeki istikrarlı artış devam edecek.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2016 ilk çeyreğinde ziyaretçi endeksi geçen sene aynı dönemine göre daha düşük, ciro endeksi ise daha yüksek kaydedildi (Grafik 6). Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Aralık ayında 646 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 733 TL/m² olarak kaydedildi. 2016 yılı ilk çeyrek ciro endeksi 2015 ilk çeyreğine göre %9,7 artış gösterdi.

Arz

Türkiye genelinde AVM arzı, 1 yeni AVM açılışı ile 356 merkezde 10,5 milyon m²'ye ulaştı. Açıklanan 2015 nüfus verileri doğrultusunda yapılan güncelleme sonucu 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan oranlarında değişiklikler meydana geldi ve Bolu 301 m²/1.000 kişi ile lider duruma yükseldi. Onu sırasıyla, 286 m²/1.000 ve 269 m²/1.000 değerleri ile Ankara ve İstanbul takip etti.

İstanbul'da toplam arz değişmezken, Ankara'da 299 m²/1.000 kişiye ulaştı. Türkiye genelinde 1.000 kişi başına düşen AVM arzı ise 136 m²/1.000 kişi olarak kaydedildi (Grafik 7).

Yeni Arz

2016 ilk çeyreğinde Kocaeli'nde 61.000 m² brüt kiralanabilir alanlı 41 Burda açıldı. 2015 son çeyreğinde Novada Akhisar (21.000 m²), 14 Burda Manisa (35.000 m²) ve Bolu'da açılışları gerçekleşen diğer AVM'lerdi.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

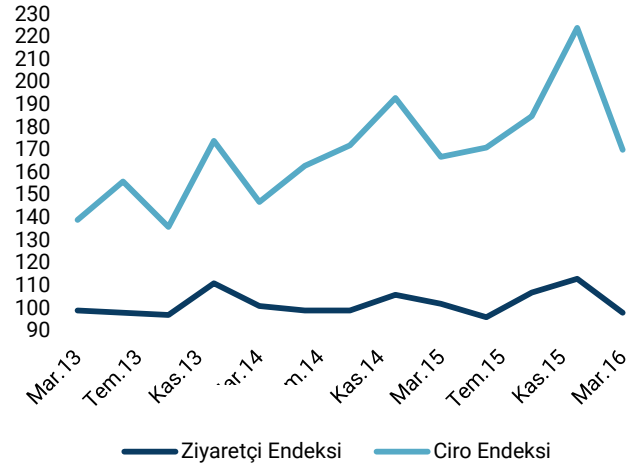
2019 yılsonu itibarıyla AVM arzının 13,5 milyon m²'ye çıkması beklenmektedir. İstanbul, Ankara, Bursa ve İzmir'de inşaat halindeki projeler gelecek projelerin %80'nini oluştururken, Kocaeli, Isparta ve Erzurum gibi şehirler de AVM arzı bakımından öne çıkan diğer şehirler oldu.



Firuz Soyuer

Grafik 6

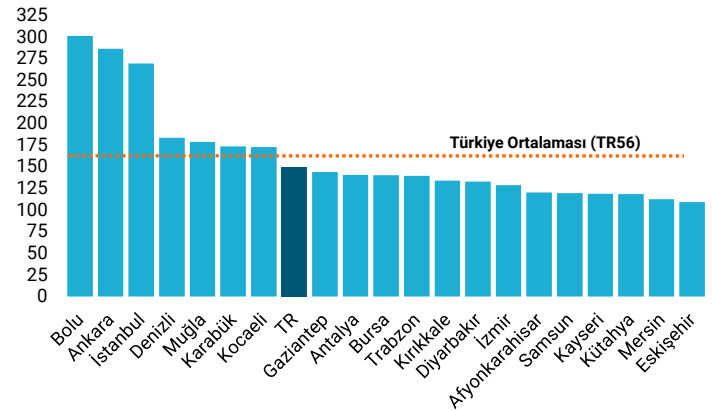
Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Grafik 7

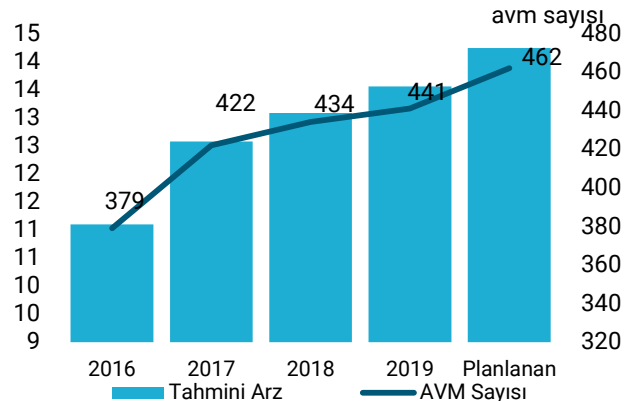
1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı (m²/1.000 kişi)- en büyük 20 pazar



Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 8

Gelecek avm arzı tahmini, BKA (milyon m²)



Kaynak: Pamir & Soyuer



- perakende sektörü ve avm eğilimleri
- bir yatırım aracı olarak perakende gayrimenkulleri



Türkiye & Avrupa

yüzyüze etkileşim
tüketici bağlılığı



sosyal etkileşim ve esnek çalışma saati

tüm perakende satışlarının %90'ı mağazalarda gerçekleşirken tüm satışların %95'i fiziksel bir mağazası bulunan perakendecilere ait oldu.

online satıştan fiziksel yer seçimine kayma

Tüketicilere sunulan hizmetler;
yiyecek içecek, eğlence alanları,
eğitim ve kültürel aktivite alanları,
muayeneler, fitness ve spor alanları...



çok kanallı perakendecilik
gelişmiş kiracı karması



the socio-economic contribution of european SCs, 2015 ICSC report
2014 A.T. Kearney survey of 2,500 U.S. shoppers

“Yiyecek ve içecek alanı için toplam kiralanabilir alanının %10'undan azını ayıran AVM'ler yakın zamanda sürdürülebilir olmaktan çıkacaklar. .

Bu oranın bir çok merkezde %25'in üzerine çıktığını göreceğiz.”
*food and beverage in a shopping centre,
2015 CBRE report*



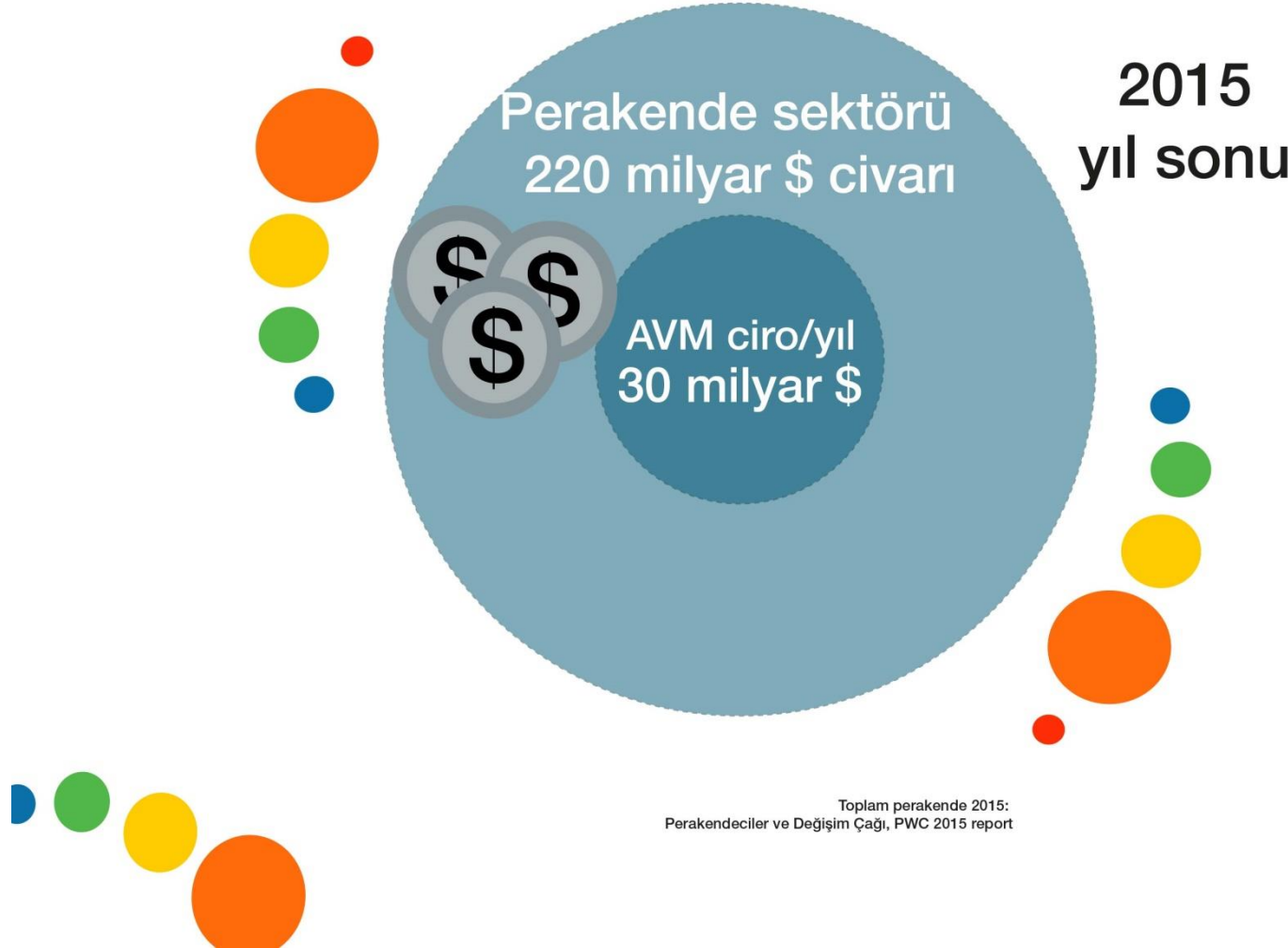
*22 ülkenin ortalaması; Austria, Belgium, Czech Republic, France, Germany, UK, Greece, Hungary, Ireland, Italy, Netherlands, Norway, Poland, Romania, Russia, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Turkey, UAE, Latvia
*food and beverage in a shopping centre,
2015 CBRE report*



- perakende sektörü ve avm eğilimleri
- bir yatırım aracı olarak perakende gayrimenkulleri



Türkiye





- perakende sektörü ve avm eğilimleri
- bir yatırım aracı olarak perakende gayrimenkulleri



Türkiye & Avrupa



2014 yıl sonu



Avrupa



tüm ticari gayrimenkül yatırımlarının %22,4'ü



tüm ticari gayrimenkül yatırımlarının %9,5'u

bir yatırım aracı olarak perakende gayrimenkülü

real capital analytics, 2014



İngiltere	1.671	29,2
Fransa	1.131	23,5
Almanya	752	17,7
Rusya	516	17,3
İtalya	838	15,5
İspanya	517	13,2
Polonya	452	10,5
TÜRKİYE	337	9,7

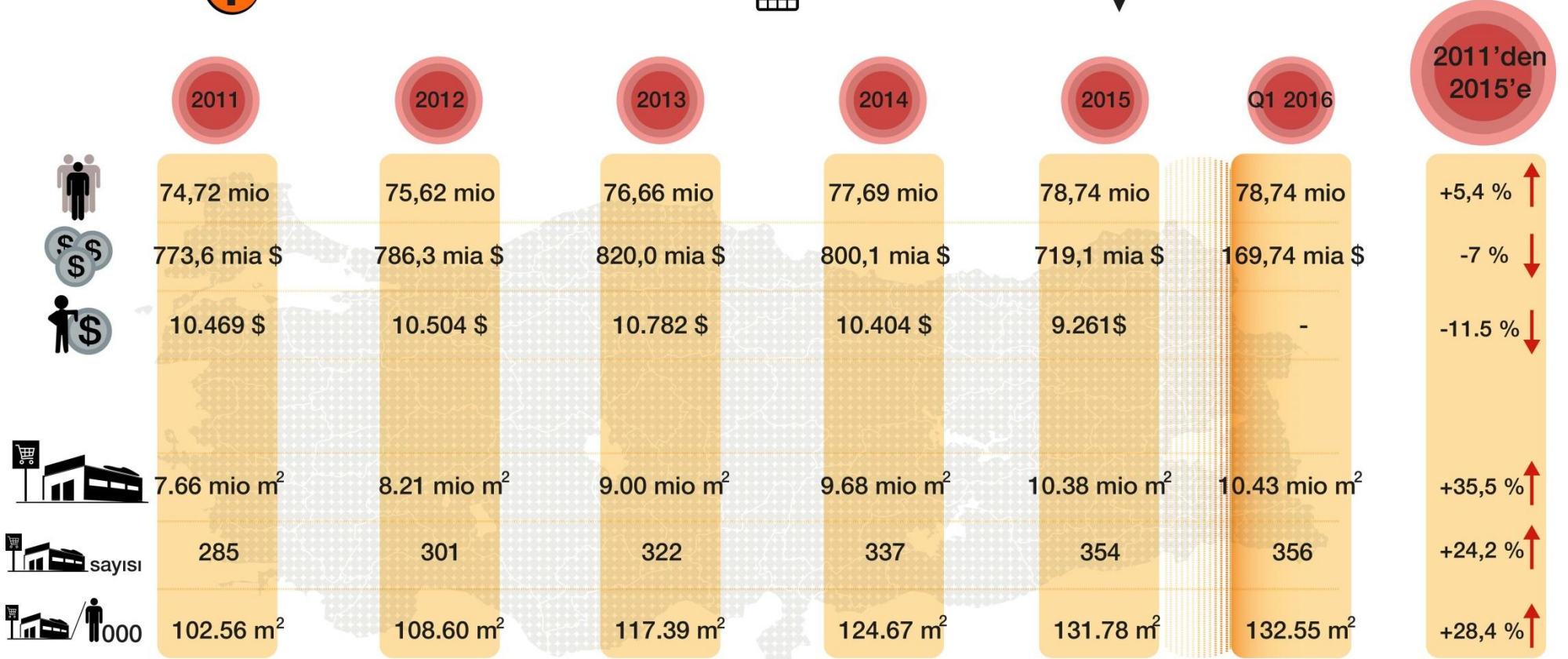
34 Avrupa ülkesi arasında
BKA bakımından 8. sırada

ICSC, 2014

? Türkiye Ekonomisi ve AVM'ler

2011-Ç1 2016

Türkiye



nüfus
GSYİH
kişi başı GSYİH
AVM BKA
AVM sayısı
BKA/1.000 kişi

? BKA/1.000 kişi
2016 1.Ç.
Türkiye

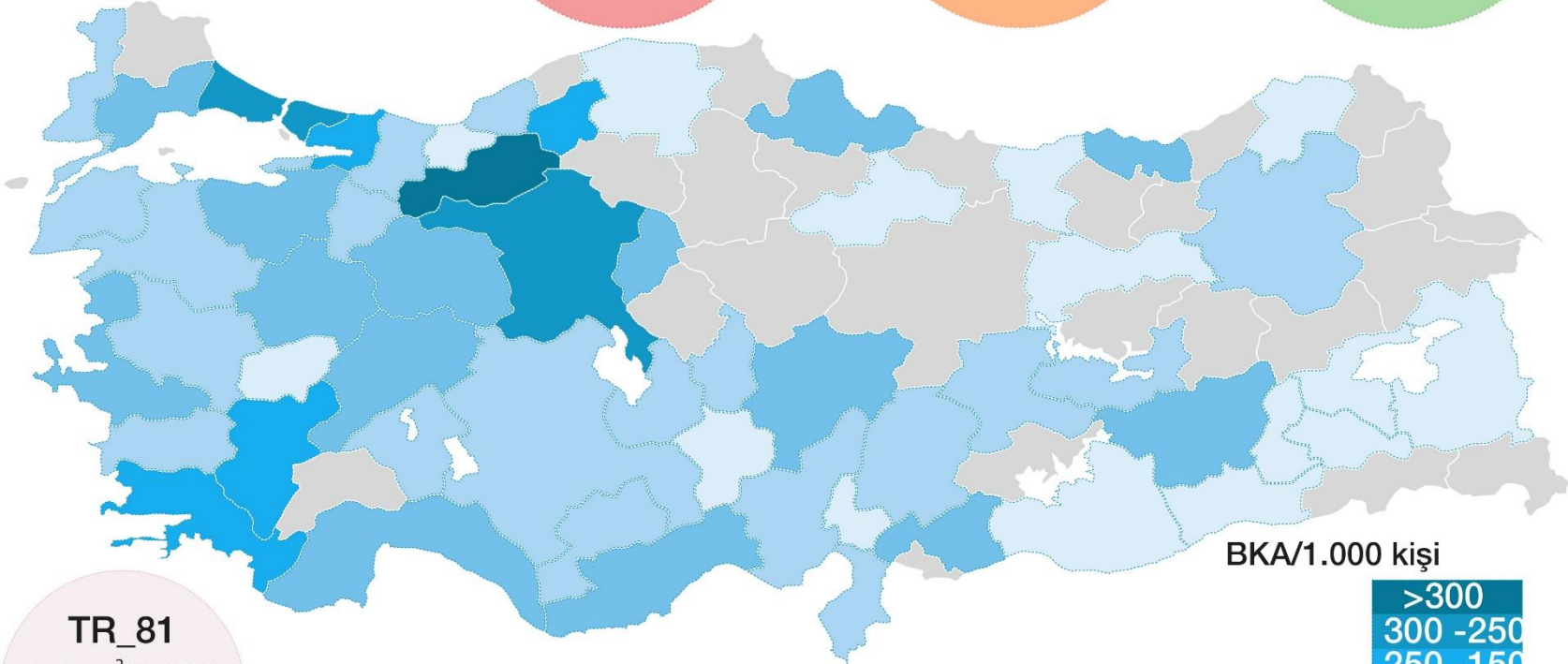
yaklaşık
10.5mn m²
BKA

@

356
AVM

@

56
şehir



TR_81
133 m²/1,000
kişi

BKA/1.000 kişi

>300
300 -250
250 -150
150 -100
100 - 50
<50
yok



Alışveriş Merkezi Açılışları



2011-2015



Türkiye

yaklaşık
4 mn m²
BKA



110
AVM

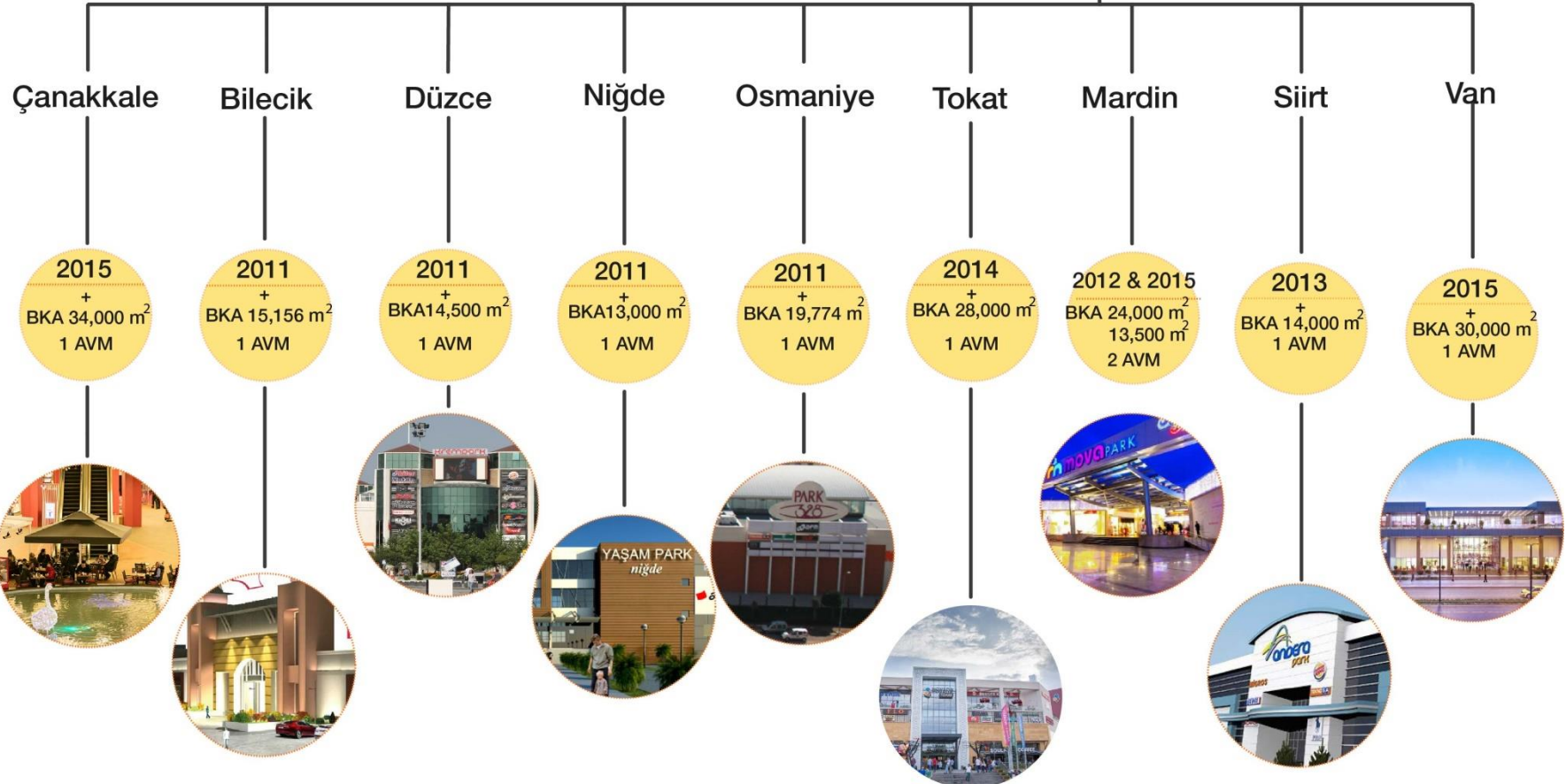


42 şehir

toplam BKA'nın
%40'ı

toplam sayının
%30'u

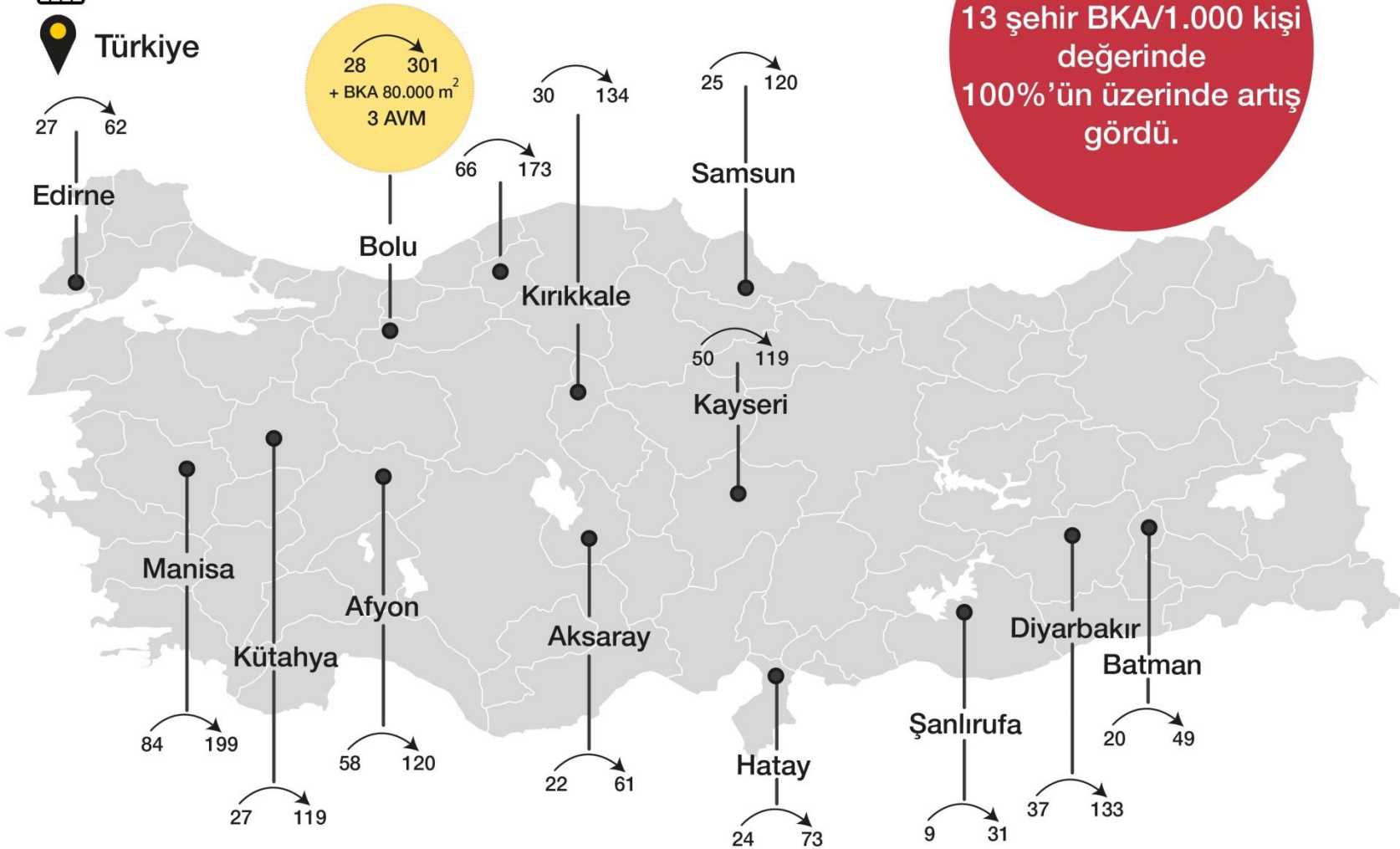
9 şehirde ilk
açılış



? BKA/1.000 kişide +100% artış

2011-2015

Türkiye



13 şehir BKA/1.000 kişi değerinde 100%'ün üzerinde artış gördü.

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 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 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