

2016 2.Çeyrek

ofis kiralarda düşüş, 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 2. çeyreğinde ekonomi ılımlı ve istikrarlı bir gelişme eğilimi ile sabit fiyatlarla yıllık % 3,1 büyüme gösterdi. Fakat 2.çeyrek büyüme ivmesi ilk çeyreğe göre düşük kaldı. Cari açık daralmaya devam ederken, büyümede ana etken iç talep oldu. 3.çeyrekte daralması muhtemel turizm gelirlerinin büyümeye olası kısıtlı katkısı ile %4,5'luk 2016 yıl sonu büyüme hedefinin tutturulabilmesi zor gözükmemektedir. Diğer taraftan, orta vadeli plan hedeflerine göre 2016 yıl sonu itibarıyla %7,5, 2017'de %6 ve 2018'de %5 oranında sabitlenmesi hedeflenen enflasyon Nisan Raporu öngörüsü ile uyumlu gerçekleşerek Haziran ayında %7.6 olarak kaydedildi ve para politikası komitesi duruşunu koruyarak, 2015 Şubat'tan bu yana %7,5 oranında sabit tuttuğu haftalık faiz oranında değişiklik yapmadı.



2016 ikinci çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,12 milyon m²'ye ulaştı. Levent-Etiler yeni arzın eklendiği tek bölge oldu. İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 31.000 m² civarı ikinci çeyrek kiralama işlem hacmi, 2015 aynı dönemi ile karşılaştırıldığında düşük kaldı. Boşluk oranı 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. Gelecek projelerin arza olacak katkısına bakıldığında ise, 2018 yılı sonunda, mevcut A sınıfı ofis arzının ana ofis bölgelerinde 4 milyon m² civarına erişmesi bekleniyor.



Raporumuzun bu sayısında, son 3 yıllık dönemde İstanbul ilçeleri konut pazarındaki fiyat gelişmelerini karşılaştırdık;

- 2013 2.Ç. ve 2016 2.Ç. arasını kapsayan son 3 yıllık dönemde, İstanbul genelinde istenen konut satış fiyatlarında cari fiyatlarla toplam %70 artış gerçekleşti.*
- Yıllık ortalama %30 civarı gibi yüksek artışlar Maltepe, Ataşehir, Pendik gibi çeper ilçelerde kaydedildi.
- Artışın en düşük olduğu ilçe ise cari fiyatlarla %6, sabit fiyatlarla %-2,3 ile Beyoğlu oldu.
- 2013 2.Ç. ve 2016 2.Ç. arası dönemde Beşiktaş, Sarıyer, Bakırköy ve Kadıköy gibi ilçelerin sıralamadaki yeri değişmezken, diğer ilçelerin istenen konut satış fiyatlarında aşağıdaki değişimler kaydedildi;
- Tuzla, Esenler, Sultanbeyli ve Avcılar 2013 2.Ç.'den 2016 2.Ç.'e istenen konut satış fiyatı sıralamasında gerilerken
- Çekmeköy ve Şile sıralamada yukarı çıktı.

*100 m²'lik medyan konut fiyatları zingat.com'dan derlenmiştir.

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

2016 2. çeyreğinde ekonomi ılımlı ve istikrarlı bir gelişme eğilimi ile sabit fiyatlarla yıllık % 3,1 büyüme gösterdi ve cari açık daralmaya devam etti (Grafik 1). Büyümede ana etken iç talep olurken, 2.çeyrek büyüme ivmesi ilk çeyreğe göre düşük kaldı. Artan tüketici harcamaları ile iç talebin canlanmaya devam etmesi beklenmesine rağmen, %4,5'lük 2016 yıl sonu büyüme hedefinin tutturulabilmesi zor gözükmemektedir. 3.çeyrekte daralan turizm gelirleri ile büyümeye olan katkının az olması beklenmektedir.

Enflasyon

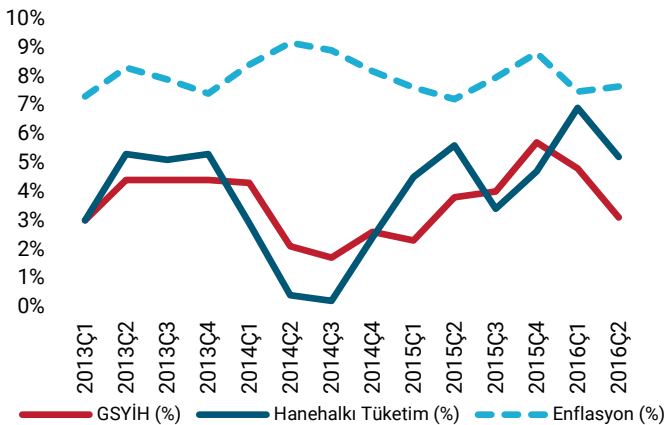
Nisan Enflasyon Raporu öngörüsü ile uyumlu gerçekleşen tüketici enflasyonu Haziran ayında %7.6 olarak kaydedildi. İşlenmemiş gıda ve enerji fiyatları enflasyonda kaydedilen yükselişte belirleyici oldu. Gıda fiyatlarında gözlemlenen yukarı yönlü hareketin enflasyonu Temmuz ayında da yükseltilmesi beklenmektedir. 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 2). Fakat gecelik borçlanma faizini 50 baz puan düşürerek Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %10,5, %9,5 ve %9'a indirdi. 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

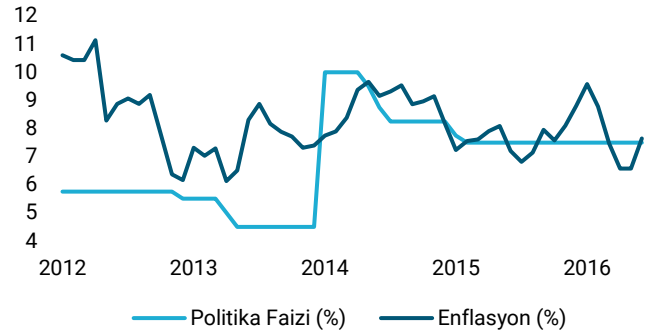
Ekonomik Göstergeler

	2014	2015	2016
GSYİH (%)	2,9	4	3,1 ^{2Ç}
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	5,2 ^{2Ç}
Enflasyon (%)	8,2	8,8	7,6 ^{2Ç}
İşsizlik (%)	10,9	10,3	10,2 ^{2Ç}
UDY (milyon ABD \$)	6.763 ^{2Ç}	6.327 ^{2Ç}	3.844 ^{2Ç}
UDY artış oranı (%)	28 ^{Q1}	-6,4 ^{Q1}	-46 ^{1Ç}
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	3,26
Döviz kuru (TRY/ABD\$)	2,18	2,71	2,91

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

Grafik 2

Politika faizi ve enflasyon (%)



Kaynak: TCMB ve TÜİK



İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2016 ikinci çeyreğinde A sınıfı ofis arzı, İstanbul'da ana ofis bölgelerinde 3,12 milyon m²'ye ulaştı. Geçen yılın aynı dönemine göre pazara giren yeni arz kısıtlı olurken, Levent-Etiler yeni arzın eklendiği tek bölge oldu.

İstanbul A sınıfı ofis binalarında gerçekleşen 31.000 m² civarı ikinci çeyrek kiralama işlem hacmi, 2015 aynı dönemine göre düşük oldu. Fakat ikincil ofis alanlarını da içeren toplam işlem hacmi 40.000 m²'ye yakın olarak kaydedildi.

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

Boşluk oranı 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.

Kozyatağı, Ümraniye, Maslak ve Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgelerinde boşluk oranları sırasıyla %16,24, %9,99, %16,73 ve %5,77'ye gerilerken, Levent-Etiler bölgesinde yeni arzın etkisiyle %10,93'ten %13,42'ye çıktı.

Tablo 2

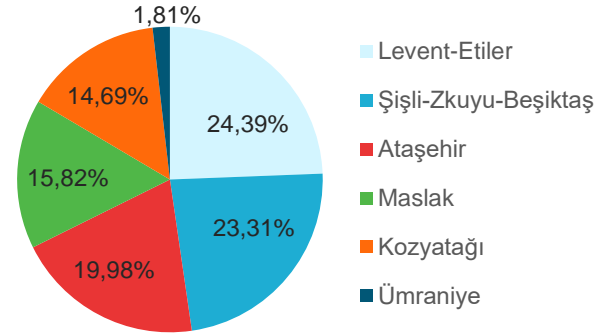
Öne çıkan kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.

Bina	Bölge	Kiracı sektörü	Alan (m ²)
Nida Kule Güney	Ataşehir	TMT	6.231
AND Tower	Kozyatağı	TMT	3.738
MOB	Maslak	İlaç	2.490
River Plaza	Levent	Otomotiv	1.369

Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 3

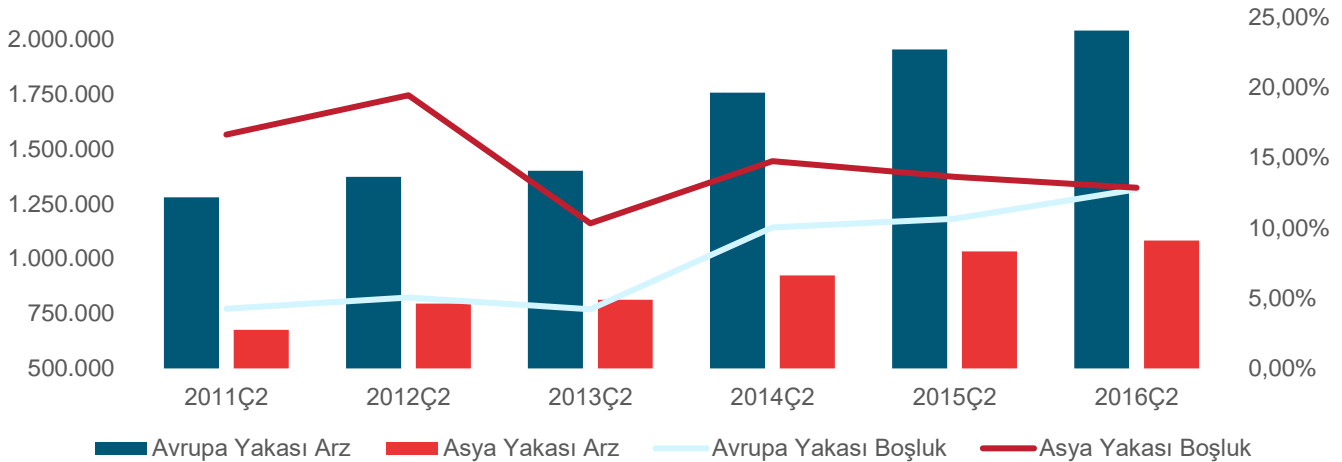
İstanbul A sınıfı ofis kiralama işlemleri, 2016 2.Ç.



Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 4

İstanbul A sınıfı ofis arzı ve boşluk oranları (2011 2.Ç. – 2016 2.Ç.)



Kaynak: Pamir & Soyuer

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

2016 2. çeyreğinde hane halkı tüketimi sabit fiyatlarla %5,2 artış gösterdi. 2016 ilk yarı özel kesim talebi geçen sene aynı döneme göre daha kuvvetliydi. İyileşme belirtileri gösteren tüketici güveninin alım gücüne pozitif katkı yapması beklenmektedir.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma (AYD) verilerine göre, 2016 ikinci çeyreğinde ziyaretçi endeksi geçen sene aynı dönemine göre daha düşük, ciro endeksi ise daha yüksek kaydedildi (Grafik 5). Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Haziran ayında 738 TL/m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 843 TL/m² olarak kaydedildi. 2016 yılı ikinci çeyrek ciro endeksi 2015 ikinci çeyreğine göre %9,7 artış göstererek 726 TL olarak kaydedildi. Diğer taraftan, cadde mağazacılığında boşluk oranlarında artış gözlemlendi.

Arz

Türkiye genelinde AVM arzı, 5 yeni AVM açılışı ile 364 merkezde 10,7 milyon m²'ye ulaştı. 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan Türkiye genelinde 136 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

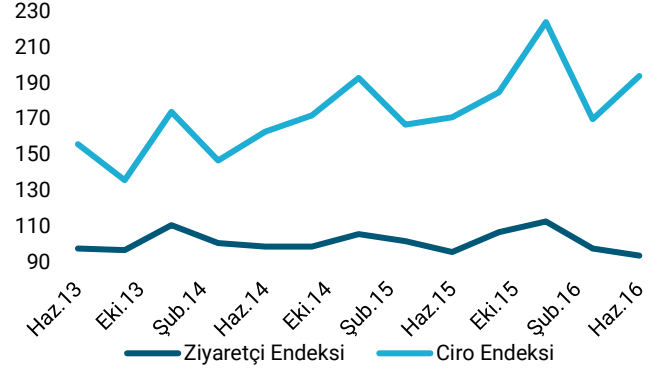
2016 ikinci çeyreğinde 5 yeni AVM açılışı oldu ve 1 AVM (Novada Edremit, Balıkesir) mevcut alanında genişlemeye gitti. Axis Eyüp (40.000m²) ve Modern East (60.000 m²) İstanbul'da, Aquamall (20.000 m²) Denizli'de, Novada Manavgat (27.500 m²) Antalya'da, Park Forbes (32.000 m²) Hatay'da açıldı.

Devam Eden Projeler ve Beklentiler

2019 yılsonu itibarıyla AVM arzının 13,75 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.

Grafik 5

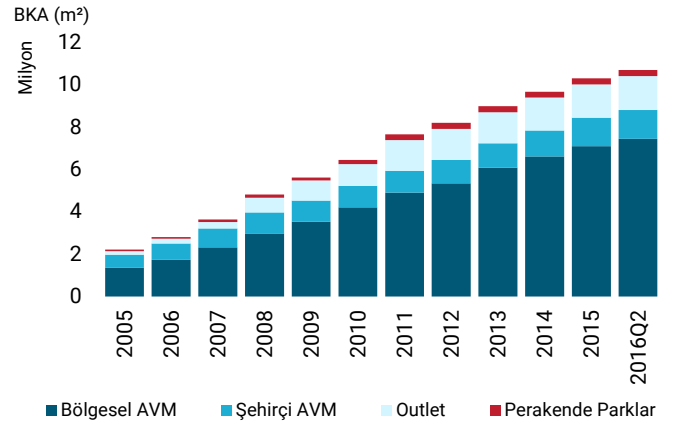
Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Grafik 6

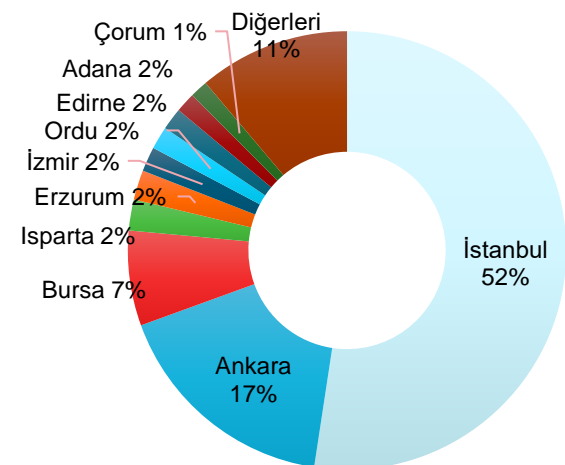
Türlerine göre AVM gelişimi (2005 – 2016 2.Ç.)



Kaynak: Pamir & Soyuer

Grafik 7

Gelecek avm arzı tahmini, BKA (milyon m²)



Kaynak: Pamir & Soyuer

İstanbul Konut Pazarı

İstanbul genelinde konut fiyatları 2013 2.Ç. ve 2016 2.Ç. arasını kapsayan son 3 yıllık dönemde cari fiyatlarla toplam %70 artış gösterdi.* Ataşehir, Maltepe, merkezde Fatih, çeperlerde Silivri ile Şile gibi ilçelerde yüksek artışlar kaydedilirken, artışlardaki nedenler bölge özelinde aranmalıdır. Son dönem ulaşım gelişmelerinin etkisi kadar Silivri, Şile ve Fatih bölgeleri için kısıtlı olan arzın da etkisi unutulmamalıdır.

30 ilçe genelinde istenen satış fiyatlarındaki yıllık ortalama artış %20 üzerinde kaydedilirken, Beyoğlu en düşük artışın gerçekleştiği ilçe oldu (Grafik 8). İlçede cari fiyatlarla yıllık artış ortalama %6 olarak kaydedilirken, sabit fiyatlarla ise yıllık ortalama %2,3 düşüş gerçekleşti.

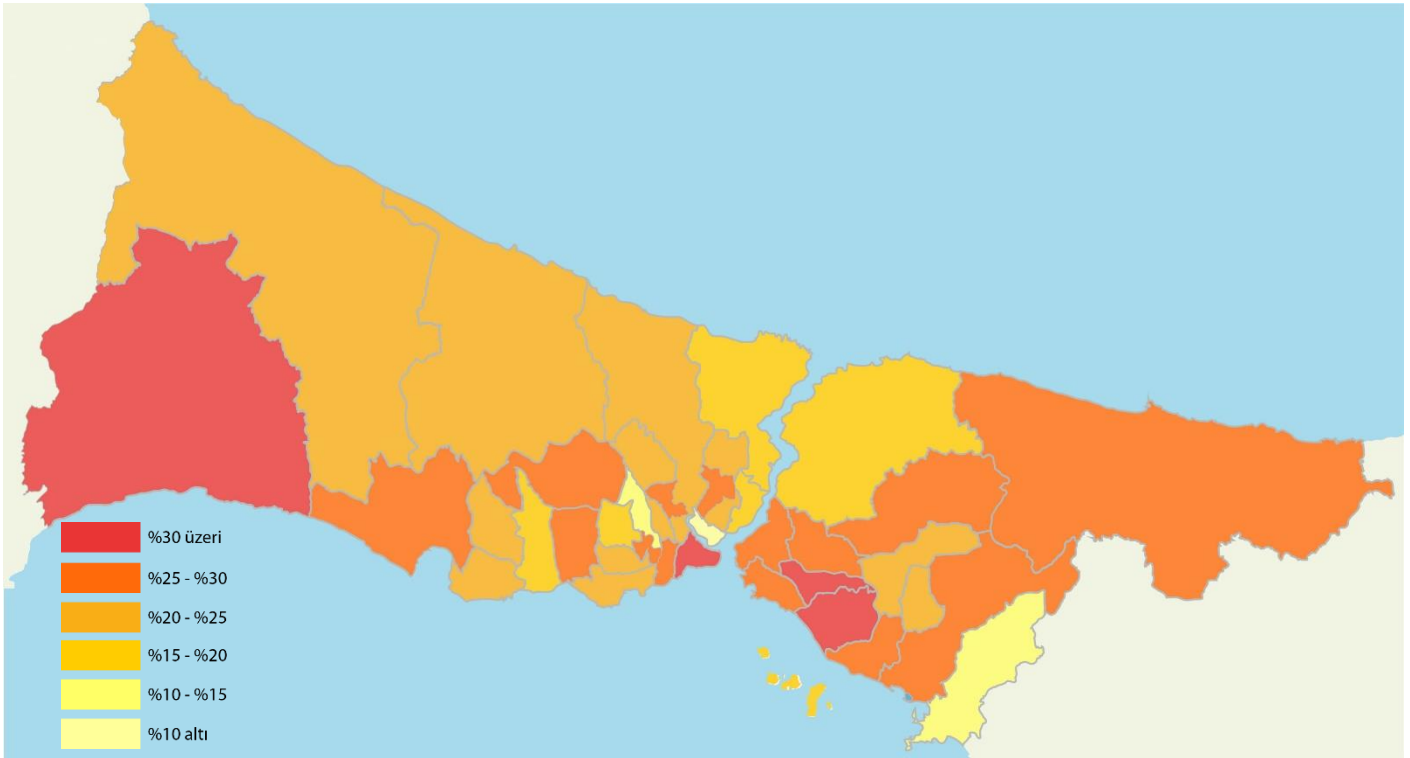
2013 2.Ç. ve 2016 2.Ç. arası dönemde Beşiktaş, Sarıyer, Bakırköy ve Kadıköy gibi ilçelerin sıralamadaki yeri değişmezken, diğer ilçelerin istenen konut satış fiyatlarında aşağıdaki değişimler kaydedildi;

- Tuzla, Esenler, Sultanbeyli ve Avcılar 2013 2.Ç.'den 2016 2.Ç.'e istenen konut satış fiyatı sıralamasında gerilerken
- Çekmeköy ve Şile sıralamada yukarı çıktı.

*100 m²'lik median konut fiyatları zingat.com'dan derlenmiştir.

Grafik 8

Konut fiyatlarındaki yıllık ortalama artışlar, ilçeler bazında, (2013 2.Ç. - 2016 2.Ç.)



Kaynake: Veriler Zingat.com üzerinden derlenmiştir. İlçeler harita altlığına https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Istanbul_location_districts.svg# websitesinden ulaşılmıştır.

Tablo 3

İlçeler bazında fiyat değişimi (% cari ve sabit fiyatlarla, 2013 2.Ç. – 2016 2.Ç.)

Sıra	İlçe	36 aylık değişim (2013 2.Ç. – 2016 2.Ç.)	
		Cari fiyatlarla	Sabit fiyatlarla
1	Ataşehir	97.38%	71.41%
2	Fatih	97.31%	71.34%
3	Silivri	91.26%	65.29%
4	Maltepe	90.68%	64.71%
5	Güngören	88.78%	62.81%
6	Başakşehir	87.23%	61.26%
7	Pendik	86.12%	60.15%
8	Ümraniye	84.42%	58.45%
9	Şile	83.95%	57.98%
10	Üsküdar	82.23%	56.26%
11	Küçükçekmece	81.81%	55.84%
12	Kartal	79.22%	53.25%
13	Kadıköy	78.20%	52.23%
14	Çekmeköy	77.94%	51.97%
15	Zeytinburnu	77.24%	51.27%
16	Büyükçekmece	76.86%	50.89%
17	Gaziosmanpaşa	76.67%	50.70%
18	Kağıthane	75.69%	49.72%
19	Arnavutköy	74.73%	48.76%
20	Beylikdüzü	74.64%	48.67%
21	Bahçelievler	74.04%	48.07%
22	Eyüp	73.87%	47.90%
23	Sultangazi	73.09%	47.12%
24	Çatalca	71.33%	45.36%
25	Sancaktepe	70.54%	44.57%
26	Esenyurt	68.59%	42.62%
27	Şişli	67.75%	41.78%
28	Bakırköy	63.62%	37.65%
29	Bayrampaşa	62.36%	36.39%
30	Sultanbeyli	60.48%	34.51%
31	Sarıyer	59.04%	33.07%
32	Beşiktaş	54.35%	28.38%
33	Bağcılar	54.29%	28.32%
34	Beykoz	53.80%	27.83%
35	Avcılar	49.47%	23.50%
36	Adalar	49.33%	23.36%
37	Tuzla	44.02%	18.05%
38	Esenler	43.23%	17.26%
39	Beyoğlu	19.02%	-6.95%

Kaynak: Veriler Zingat.com ve TÜİK 'ten derlenmiştir.

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 kiralanılan 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 Ekim



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