

Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Temmuz 2016





Ekonomik Görünüm



Politik Gündem

2016 yılının birinci yarısında Türkiye'deki jeopolitik riskler ve ulusal güvenliğe ilişkin endişeler; terör saldırıları, terör örgütlerine yönelik askeri operasyonlar, Suriye krizi ve Ortadoğu'nun istikrarsız devletleri nedeniyle artmıştır. Bu gelişmeler, siyasi ve ekonomik belirsizliğin önümüzdeki dönemde de uluslararası gündemin en tepesinde yer almasına neden olacaktır.

Başbakan Ahmet Davutoğlu'nun Mayıs ayındaki istifasının ardından; Ulaştırma, Haberleşme ve Denizcilik eski Bakanı Binali Yıldırım AK Parti delegeleri tarafından oybirliği ile AK Parti'nin yeni genel başkanı seçilmiş ve Türkiye'nin yeni başbakanı olmuştur. Yıldırım'ın bakan olarak sergilediği geçmiş performans değerlendirildiğinde, hükümetin ekonomik büyümeyi sürdürmek için önemli altyapı projelerine odaklanmaya devam etmesi beklenmektedir. Yeni hükümet, İsrail ve Rusya ile bozulan ilişkilerin düzeltilmesine de önem vermektedir ve bu alanda önemli adımlar atılmıştır.

Türkiye'den Avrupa Birliği'ne (AB) kontrolsüz göçü sonlandırmak amacıyla AB ve Türkiye bir geri kabul anlaşması imzalamışlardır. Fakat AB ve Türkiye arasında vize serbestisi üzerine artan anlaşmazlık ile birlikte Türkiye'nin AB üyelik sürecine ilişkin yaşanan türbülans, geri kabul anlaşmasının geleceğine ilişkin sorun teşkil etmektedir.

Ekonomik Gündem

Jeopolitik riskler, birlikte bazı başka faktörlerle birlikte küresel ekonomik istikrarı ve gelişmekte olan piyasalara yönelik yatırımcı güvenini tehdit etmektedir. Çıkış kararı ile sonuçlanan Brexit oylamasına ilişkin en kötü senaryonun gerçekleşme ihtimali ile birlikte Çin ekonomisindeki sert düşüş riski, ABD ekonomisinin geleceği, Fed'in faiz politikası ve düşük emtia fiyatları gibi başlıklar küresel ekonominin önündeki diğer sorunlar olarak sıralanmaktadır. AB'nin ekonomik toparlanma süreci istenilen seviyeye ulaşmamıştır ve Birleşik Krallık tarafından verilen AB'den çıkma kararı mevcut sorunlara yeni bir boyut kazandıracaktır.

Diğer taraftan Türkiye, komşusu olan ülkelerle kıyaslandığında, iyi yapılandırılmış finansal kurumları, sistemleri ve iş kültürü sayesinde ticari faaliyetler bakımından hala fırsatlar sunmaktadır. Rusya ve İsrail ile bozulan ilişkilerin düzeltilmesine ilişkin sürecin özellikle turizm gelirleri üzerinde pozitif bir etkisinin olması beklenmektedir.

Türkiye başta petrol olmak üzere düşük emtia fiyatlarından yararlanmakta olsa da; cari açığa beklenildiği kadar hızlı bir şekilde daralma gözlemlenmemiştir. Fed'in faiz artırımı kararı gibi küresel para politikalarındaki olası sıkılaşma adımları sonucunda oluşacak ters sermaye akışları karşısında Türkiye ekonomisi kırılgan bir yapı sergilemektedir.

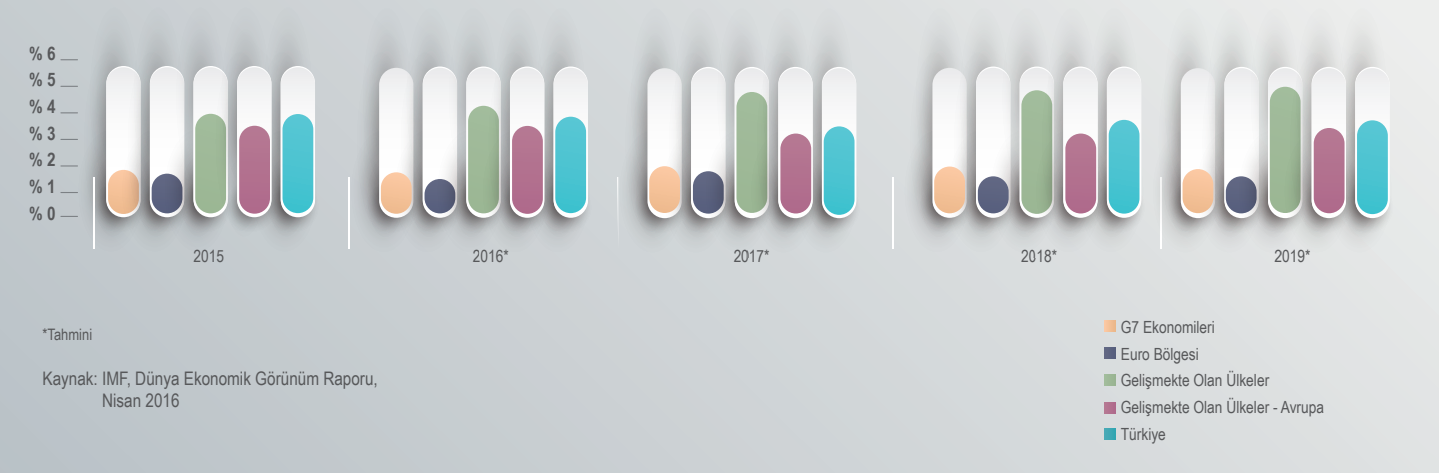
19 Nisan'da Erdem Başçı'nın görev süresinin dolması ile birlikte Merkez Bankası'nın yeni başkanı olarak Murat Çetinkaya atanmıştır. 20 Nisan'da gerçekleştirilen ve Murat Çetinkaya tarafından başkanlık edilen ilk para politikası kurulu toplantısında, Merkez Bankası gecelik borç verme faizinde 50 baz puanlık indirimine gitmiştir. Merkez Bankası'nın gösterge faiz oranlarını düşürmesi ve tek faiz politikasına geçmesi beklenmektedir. Düşen enflasyon ve daha istikrarlı Türk Lirası (TL) Merkez Bankası'nın parasal gevşeme döngüsünü desteklemekteyken siyasi karışıklığın ekonomi üzerindeki olumsuz etkisinin bir sonucu olarak 2016 yılının ikinci yarıyılı için söz konusu faktörlerde kötüleşme riski bulunmaktadır.

Potansiyel büyüme kapasitesini desteklemek, doğrudan yabancı yatırım çekmek ve geniş iç pazarından, büyüyen orta sınıftan ve demografik yapısından en yüksek faydayı sağlamak için Türkiye, gerekli yapısal reformları tamamlamaya ve siyasi istikrarın devamlılığını güvence altına almaya ihtiyaç duymaktadır.

GSYİH Büyüme

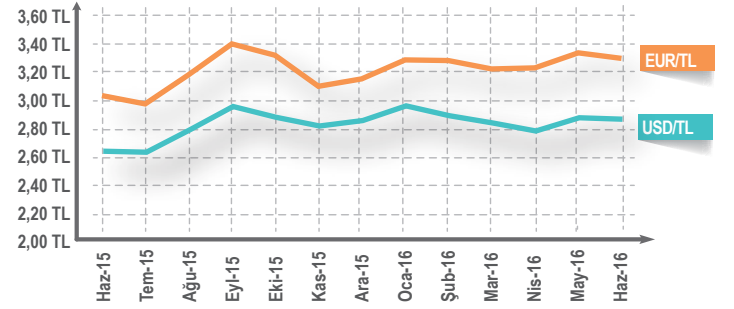
Türkiye'nin GSYİH'si; genel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılının ilk çeyreğinde %4,8 büyüme göstermiştir. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı (OVP) 2016 yılı için %4,5 büyüme öngörürken, IMF %3,8, Dünya Bankası ise %3,5 oranında büyüme beklentisi açıklamıştır.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



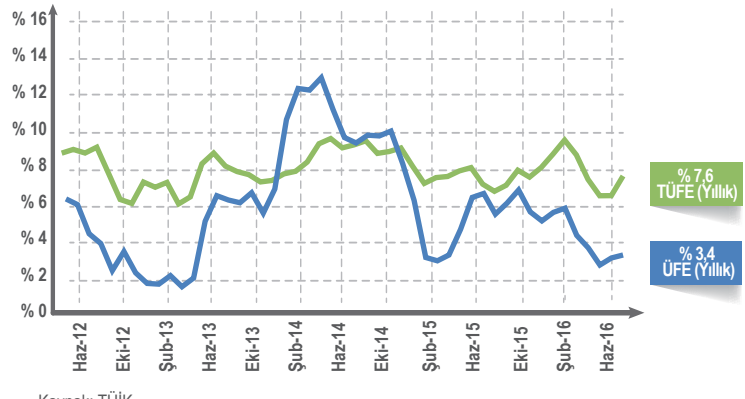
Döviz Kurları

TL, özellikle geçmiş iki yıla kıyasla, 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. TL'nin Euro (EUR) ve Amerikan Doları (USD) karşısında dengesini sadece Mayıs ayında gerçekleştiren başbakan değişikliği belli bir seviyeye kadar bozmuştur. Güvenlik meseleleri ve siyasi gelişmelerin yanı sıra gelişmekte olan piyasalara yönelik kırılgan bir yatırım eğilimi TL'nin istikrarının geleceği için bir sorun oluşturabilir.



Enflasyon

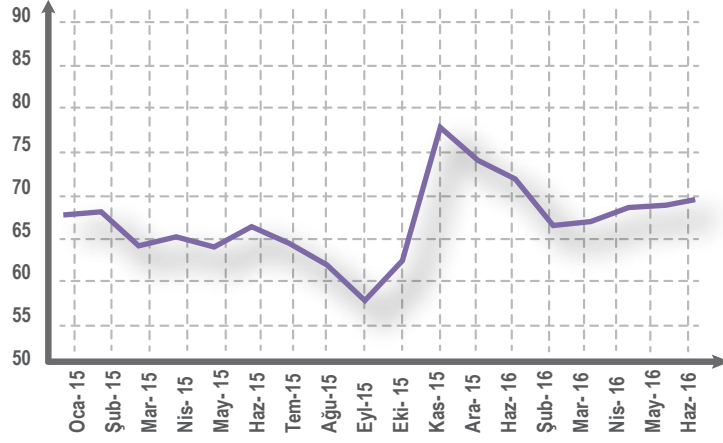
Rusya'nın Türkiye'den yapılan ithalata yönelik uyguladığı ambargonun yanı sıra Türkiye'deki iyi hava koşulları nedeniyle iç piyasada gıda arzının artması ve et ürünlerine tavan fiyat uygulaması; gıda fiyatlarında aşağı yönlü bir baskı kurmuştur. Enflasyon ise düşen gıda fiyatları ve görece güçlü bir TL sayesinde 2016 yılının ilk yarısında düşüş göstermiştir. Zayıflayan TL, artan petrol fiyatları ve iç tüketim temelli ekonomik politikalar enflasyon oranının yükselmesine neden olabilir.



Tüketici Güveni

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir.

Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TÜİK

Yatırım Pazarı

Yatırım pazarına ilişkin faaliyetler, durgun bir yerel ekonomi kadar özellikle turizm piyasasını olumsuz etkileyen olaylara bağlı olarak 2016 yılının ilk yarısında sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte, yeni hükümetin kurulması piyasaya olumlu sinyaller vermiştir. Ayrıca yeni hükümetin İsrail ve Rusya ile düzelen dış ilişkileri, Rus turizminin canlanma beklentisi ve cari açık üzerindeki dolaylı etkisi piyasadaki hava üzerinde olumlu etki yaratmıştır.

2016 yılının ilk yarısında tamamlanan önemli tek işlem Starcity Outlet'in satışı olmuştur. Yıldız Holding'in ve Boyner Holding'in sahibi olduğu 45.000 m² büyüklüğündeki outlet Gençoğlu Ailesi tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satış işlemi, Yıldız Holding'in %60, Boyner Holding'in %40 pay sahibi olduğu Starcity'nin sahibi olan şirketin hisselerinin Gençoğlu'na devri yoluyla gerçekleşmiştir. Starcity'nin satışı birincil perakende getiri oranı için tek başına yeterli bir gösterge değildir. Gerçekleşen işlemlerle desteklenmemekle birlikte birincil getiri oranının %7,5-8 bandında olduğu öngörülmektedir. İkincil şehirler için birincil getiri oranı ise %8,5-9 bandında yer almaktadır.

2016 yılının ilk yarısında ofis pazarında gerçekleşen önemli herhangi bir işlem bulunmamaktadır, fakat Merkezi İş Alanı'nda yer alan ve tamamı dolu A sınıfı bir bina için öngörülen birincil getiri oranı %7,25-7,5 seviyesindedir.

Turizm piyasasındaki sorunlar nedeniyle, otel pazarı genel olarak düşük bir performans göstermekte ve hem Antalya'da bazı tatil odaklı otellerin, hem de İstanbul'da bazı iş odaklı otellerin satışa uygun olduğu görülmektedir. Fakat alıcılar önemli ölçüde indirimler talep etmektedirler ve otel pazarında gerçekleşen herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Türk yatırımcıların portföylerini çeşitlendirmek amacıyla, özellikle Avrupa'nın gelişmiş pazarları ve ABD olmak üzere yurtdışına yönelik yatırım iştahlarının arttığı gözlemlenmektedir. Bu yatırımların, otellerin ağırlıkta olduğu gelir getiren varlıkların satın alınması ve geliştirme fırsatlarının değerlendirilmesi şeklinde gerçekleştiği görülmektedir. Söz konusu yatırımcılardan biri olan Doğu Grubu yakın zamanda Madrid'de 180 milyon Euro'ya beş yıldızlı bir otel satın alımı gerçekleştirmiştir.



Perakende Pazarı Görünümü



Siyasi ve ekonomik istikrarsızlık:

Alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayısı

Ancak:

Alışveriş Merkezi Ciroları



26 Şubat'ta yayınlanarak yürürlüğe giren Alışveriş Merkezleri Hakkındaki Yönetmelik organize perakende pazarı için yasal zemin ve düzenlemeler getirmiştir.

Ağırlıklı olarak enerji ve işgücü maliyetlerinden oluşan **genel yönetim giderleri**, asgari ücretteki artış sebebiyle %3-4 oranında artış göstermiştir



Pazar Notları

Sektörel Trendler



- **Yeme-içme, kişisel bakım ve kozmetik** sektöründeki perakendeciler **ani satın alma** sayesinde konjonktürel ekonomik koşullar karşısında direnç göstermişlerdir.
- Özellikle **hipermarketler, elektronik marketler ve yapı marketler** için m² başına en yüksek satış yoğunluğunu elde etmeyi hedefleyen **doğru boyutlandırma** uygulaması pazarda öne çıkan eğilimlerden biri olmaya devam etmiştir.
- **Kadınların işgücüne katılımı** alışveriş merkezlerinin performansında önemli bir rol oynamaktadır. Çalışan kadınlar; kişisel bakım, mutfak alışverişi ve yeme-içme gibi **tüm ihtiyaçlarını sınırlı bir zaman diliminde karşılayabilmek** için zengin marka karması olan alışveriş merkezlerini tercih etmektedir.
- **Mexx, Under Armour, Kiko Milano, NYX ve Urban Decay**'in içerisinde bulunduğu dünyaca ünlü birkaç markanın yerel perakendeciler tarafından satın alma ya da ortaklık anlaşmaları yoluyla Türkiye perakende pazarına girdiği görülmüştür.



Pazar Trendleri



- En son trendleri ve indirim kampanyalarını takip eden tüketici grubu pazarda öne çıkmıştır.
- Daha çok ekonomik durgunluk dönemlerinde görülen **ani satın alma** konseptinden, kaliteli ürünleri makul fiyatlarla sunan şirketler yararlanmıştır.
- Tüketicilerin, iyi konumlanmış pazarlama stratejileri sayesinde **tüm sosyoekonomik gruplara** hitap eden **basit ama moda olan ürünleri** satın almayı tercih ettikleri görülmektedir.

Perakende Arzı

Alışveriş Merkezi Gelişimi: TKA & Birim

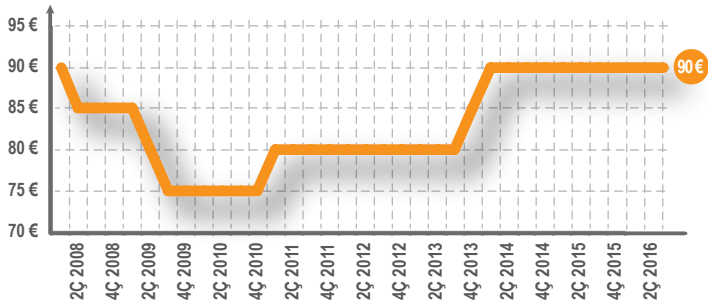
		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam	
İstanbul	BİRİM TKA(m²)	111 4.126.945	35 1.612.829	146 5.739.774	
Ankara		38 1.484.659	11 405.212	49 1.889.871	
Diğer Şehirler		225 5.525.892	33 1.169.273	258 6.695.165	
Türkiye		374 11.137.496	79 3.187.314	453 14.324.810	

*2019 sonu itibarıyla tamamlanması beklenen

Kaynak: JLL

Kira Görünümü

Birincil Kira (EUR / m² / ay)



Kaynak: JLL

Perakende Yoğunluğu

Perakende Yoğunluğu (1.000 kişi başında düşen m²)

	2Ç 2015	2Ç 2016	2019 Sonu
Ankara	271	282	327
İstanbul	265	282	359
Bursa	179	175	248
Antalya	138	162	220
İzmir	100	124	141
Türkiye	132	141	171

Kaynak: JLL

2Y 2016 Görünümü

Perakende pazarının 2016 yılının geri kalan aylarında, ilk yarıyla göre aşağıda yer alan gelişmeler doğrultusunda **daha hareketli** olması beklenmektedir.

- Mevcut ve yeni yatırımcıların büyüme politikalarına karşı **bekle-gör politikasının sona ermesi**
- Dini bayramlar, okula geri dönüş süreci ve yılbaşı kampanyaları



Kaynak: JLL

Perakende Caddeleri

- **Kentsel dönüşüm projeleri ve eski binaların yenilenmesi sürecinin**, perakendecilerin modern ihtiyaçlarını orta ve uzun vadede daha iyi karşılayarak, özellikle Bağdat Caddesi ve Nişantaşı başta olmak üzere ana alışveriş caddelerindeki sınırlı perakende arzı sorununa çözüm olması beklenmektedir.
- **Yeme-içme, kozmetik ve oyuncak** sektörleri; son kullanıcıların devam eden talepleriyle güçlü kalırken, **hazır giyim ve ayakkabı** sektörleri makroekonomik ve finansal koşullardan derin bir şekilde etkilenmiştir.
- Caddelerde faaliyet yürüten perakendecilerin operasyon maliyetlerini düşürmek ve m² başına düşen verimliliklerini arttırmak için üç alternatif yöntem şu şekildedir:



- TL cinsinden ciro yapıp USD cinsinden kira ödeyen perakendeciler; geride kalan üç yılda TL'nin USD karşısında değer kaybetmesi nedeniyle **direnilmesi güç bir maliyet yükü** ile karşılaşmıştır. Bu nedenle, 2016 yılının ilk yarısı boyunca tüm perakende caddelerindeki **kira seviyeleri keskin bir düşüş** göstermiştir.

CADDE	YORUMLAR
Bağdat Caddesi	Yoğun kentsel dönüşüm süreci - Gürültü ve görüntü kirliliği - Yakın gelecek için arz kısıtı - 18-24 ay içerisinde modern stok beklentisi Yüksek boşluk oranı Kira seviyesinde %25-30 düşüş
İstiklal Caddesi	İstanbul'daki en turistik perakende caddesi olarak turizmdeki krizden doğrudan etkilenme Çok sayıda tarihi bina nedeniyle kentsel dönüşüm elverişsizlik Narmanlı Han, en önemli güncel yenileme projesi Kiralama işlemi bakımından son dönemde en aktif sektör: Gençlere hitap eden markalar
Nişantaşı	Rumeli Caddesi - Yüksek yaya trafiği - Orta gelirli ziyaretçi profili Teşvikiye - Yüksek TKA'ya sahip mağazalar - Ana gündem maddesi: Doğru TKA'nın doğru konumda en ideal kira kombinasyonu Abdi İpekçi Caddesi - Mal sahiplerinin yüksek kira beklentisi - Devam eden birkaç dönüşüm projesi
İkincil Caddeler	Yüksek kira seviyesi Yüksek boşluk oranı

Kaynak: JLL



Ofis Pazarı Görünümü



İstanbul Ofis Alt Pazarları



Kaynak: JLL

Pazar Notları

Geride kalan iki yılda çok sayıda **kurumsal kiracının** yeni binalara **taşınma sürecini** tamamlanmıştır.

2016 yılının ilk yarısında İstanbul Ofis Pazarı 2008 küresel finansal krizden bu yana **en keskin talep daralmasına** tanıklık etmiştir.

Küresel şirketlerin Türkiye'ye yatırımlarında 2015'ten bu yana **gerileme** gözlemlenmektedir.

Güncel pazar koşulları sebebiyle ofis kullanıcıları büyüme veya taşınma planları için **bekle-gör politikası** izlemektedir.

1Y 2016 boyunca kiralama işlemlerindeki **kira seviyelerini** başlıca iki unsur şekillendirmiştir:

• **Boşluk oranı:**

- Yüksek doluluk oranı olan ofis binalarının mal sahiplerinin **agresif kira stratejileri**

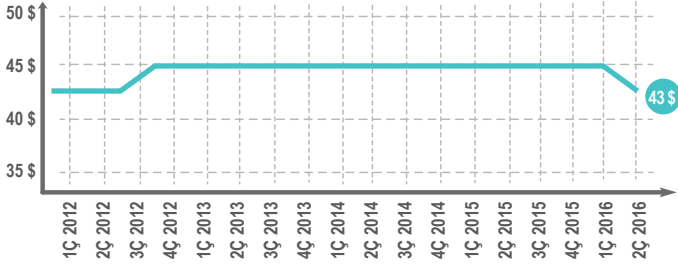
Yeni açılan binaların mal sahiplerinin **indirim ve teşvik politikaları**

• **Sözleşme tipi**

- **Yeni sözleşmelerde** kira ödemesiz dönem ve kademeli kira artışı

- Bu dönemde yeni imzalanan sözleşmelere kıyasla **sözleşme yenilemelerinde** kiracılar için daha yüksek kira maliyeti

Birincil Kira (USD / m² / ay)



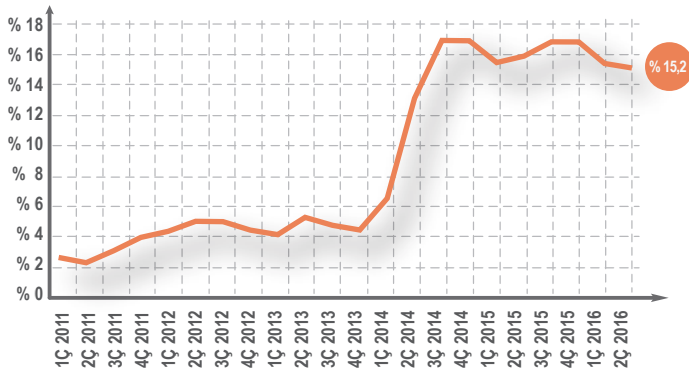
Kaynak: JLL

Merkezi İş Alanı (MİA), Ataşehir ve Ümraniye'ye yönelik kiracı talebi 1Y 2016 boyunca güçlü bir seyir izlemiştir.

- Güncel talebin %65'i toplu taşımaya – özellikle metro hatları – şehrin merkezine ve Boğaz'daki köprülere yakın konumlarda yoğunlaşmıştır;
- Ofis kullanıcılarının geri kalanı ise öncelikli olarak perakende olanakları, yeme-içme alanları, kültürel aktiviteler ve spor salonlarından faydalanmak için alışveriş merkezi içeren karma projelere ya da alışveriş merkezlerine yakın ofis binalarına yönelmişlerdir.

Boşluk Oranı

Boşluk Oranı (%), MİA



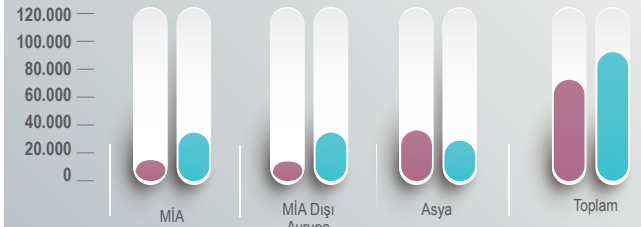
Kaynak: JLL

Kiralama İşlemleri

Asya yakasında Ataşehir ile MİA'da Maslak 1Y 2016'da kiralama işlemi bakımından öne çıkan ofis alt pazarlarıdır.

2015'in aynı dönemine göre 1Y 2016'da MİA'daki kiralama hacmi, 1.000 m² üzerindeki önemli işlemler sayesinde artış göstermiştir. MİA Dışı Avrupa'daki sınırlı işlem sayısına rağmen, Türk Hava Yolları'nın Güneşli'de kiraladığı 20.000 m² sayesinde TKA hacmi 30.000 m² seviyesine ulaşmıştır. 2016'nın ilk yarısında Ataşehir, Asya alt pazarında öne çıkan ve en çok tercih edilen bölge olmaya devam etmiştir. Ümraniye bölgesi işlem sayısı bakımından kayda değer bir kiralama seviyesine ulaşsa da bölgeye yönelik kiracı talebi 1.000 m²'nin altında TKA'sı olan ofis alanlarında yoğunlaşmıştır.

Kiralama İşlemleri Hacmi (m²)



Kaynak: JLL

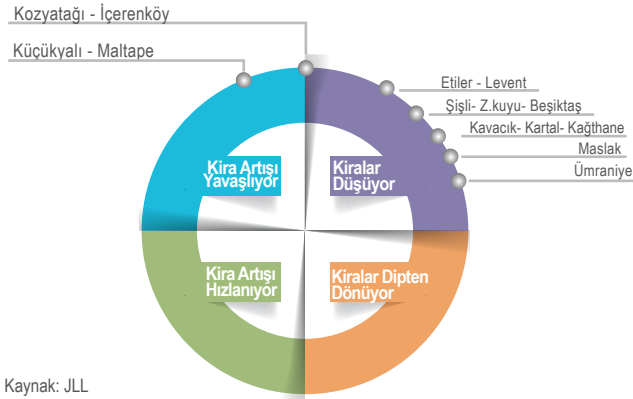
■ 1Y 2015
■ 1Y 2016

Başlıca Kiralama İşlemleri, 1Y 2016

KİRACI	LOKASYON	TKA (m²)
THY	Güneşli	20.000
Teknosa	Ataşehir	6.200
Yargıcı	Dolapdere	4.500
Abank	Ataşehir	4.100
Nielsen	Kozyatağı	3.700
GE	Seyrantepe	3.500
Arvato	Şişli	3.200
Alarko Taahhüt	Beşiktaş	3.000
Külünkoğlu Organizasyon	Kavacık	2.700
JLL	Maslak	2.600
I.E. Uluagay - Menarini	Maslak	2.500

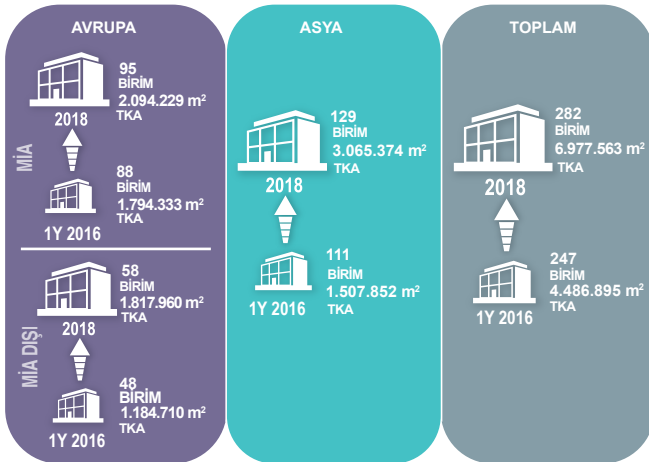
*2.000 m² üzerindeki işlemler dikkate alınmıştır.
Kaynak: JLL

İstanbul Ofis Saati, 1Y 2016



Kaynak: JLL

Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı



Kaynak: JLL, 2Ç 2016

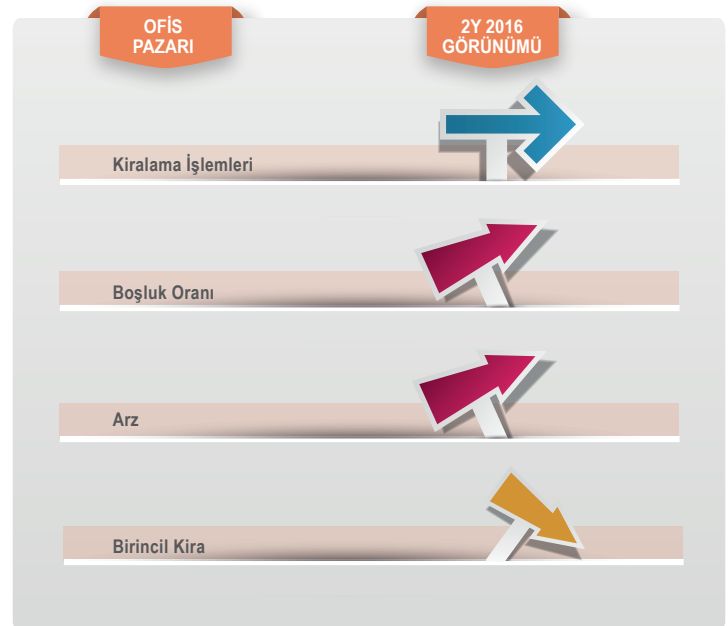
2Y 2016 Görünümü

• Artan ofis stoku, pazarın 'mal sahibi dostu'ndan 'kiracı dostu' koşullara yönelik dönüşümünü 2Y 2016'da devam ettirecektir. Bu nedenle aşağıda yer alan teşvikler, güçlenen kiracıların ilave talepleri olarak ortaya çıkabilir.

- Kur sabitleme
- Kira seviyesinde indirim
- 5 aya kadar kira ödemesiz dönem
- Esnek depozito seçenekleri
- Dekorasyonlu veya kısmi dekorasyonlu ofis teslimi (yeni sözleşmelerde)

• Yeni açılan ve inşaat halindeki ofis binalarında yer alan daha geniş podyum katları ile birlikte, 3.000-4.000 m² kat alanı olan **yatay ofislere** yönelik yoğun talebin güçlü bir şekilde devam etmesi beklenmektedir.

• 'Hızır ofis' konsepti ile birlikte mobil teknolojilerin gelişmesi ve çalışma anlayışının değişmesi ile talep gören **ortak çalışma ofislerinin**; serbest çalışanlara, girişimcilere ve çeşitli sektörlerden profesyonellere esnek ve işbirliğine dayalı çalışma alanı çözümleri sunarak gelişme göstermeye devam etmesi beklenmektedir.



Kaynak: JLL

1Y 2016 itibariyle İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku 2015'in aynı dönemine göre 387.600 m² artış göstermiştir.

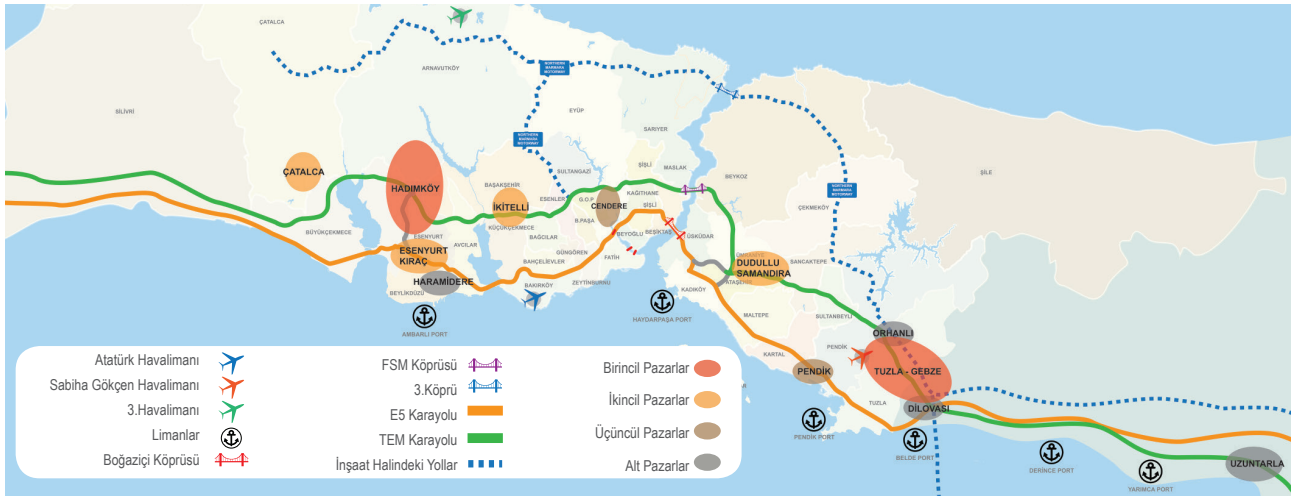


Lojistik Pazarı Görünümü



Lojistik Alt Pazarları

İstanbul ve Kocaeli illerini kapsayan Marmara Bölgesi Türkiye'nin birincil lojistik pazarıdır. İstanbul Avrupa yakasında Hadımköy ve Esenyurt, Asya yakasında Tuzla, Kocaeli'de ise Gebze, Çayırova ile Dilovası Marmara Bölgesi'nin başlıca lojistik alt pazarlarıdır.



Kaynak: JLL

Pazar Notları

Ekonomik ve politik konular lojistik pazarı ve sanayi yatırımlarını 2016 yılının ilk yarısı boyunca şekillendirmeye devam etmiştir. **Depo kiralama ve satış işlem hacmi düşük bir seviyede** kalırken pazarda 2015 yılının taleplerinden kaynaklanan işlemler görülmüştür. **İşlem hacminin düşmesinde** lojistik şirketlerinin büyük çoğunluğunun ilave alan ihtiyaçlarını **mevcut depolarındaki boş alanlarla karşılama kararları** ayrıca etkili olmuştur.

Öte yandan lojistik şirketlerinin depolarındaki **kayda değer boşluk seviyesi**; ekonomik durağanlık ve bölgesel sorunların olumsuz etkilerinden korunmak amacıyla şirketlerin **üretim hacmini azaltma** ve **düşük stok tutma stratejilerinden** kaynaklanmaktadır.

Yatırım tarafında ise yatırımcılar, geride kalan altı ayda dahil oldukları sektörlerin dinamiklerine göre konum almışlardır.

- Hızlı tüketim ürünleri gibi geniş müşteri tabanı olan bazı sektörlerdeki şirketlerin **istikrarlı yatırım stratejileri**

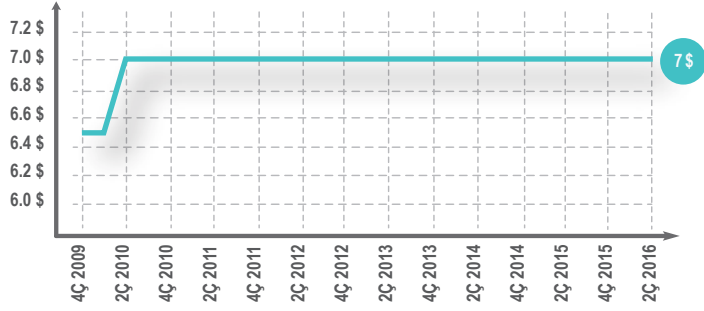
- Yerel imar belirsizlikleri, arazi fiyatları balonu ve makroekonomik sorunlardan kaynaklanan **bekle-gör politikaları**

Lojistik şirketlerinin konsolidasyon sürecinin yanı sıra **ikinci bir konsolidasyon dalgası** ortaya çıkmaya başlamıştır. **Holdingler**, tüm dağıtım ağlarının performansını en uygun hale getirmek amacıyla bünyelerinde **barındırdıkları şirketlerin tedarik zinciri süreçlerini tek bir depo çatısı altında entegre etmektedir.**

Son dönemde **kiracı talepleri**; **500-3.000 m²** şehir içi dağıtım depoları ile ana lojistik bölgelerindeki konsolidasyon eğilimine uygun **30.000-50.000 m²** depolar olarak **iki depo tipinde** yoğunlaşmıştır.

Dünya Bankası tarafından iki yılda bir yayınlanan ve ticari tedarik zincirlerinin verimliliklerini ölçümleyen **Lojistik Performans Endeksi'ne (LPE)** göre 2014 yılında 3,50 endeks puanı ile **30. sırada** olan Türkiye, 2016 yılında 3,42 puanla **34. sıraya** gerilemiştir.

Birincil Kira (USD / m² / ay)

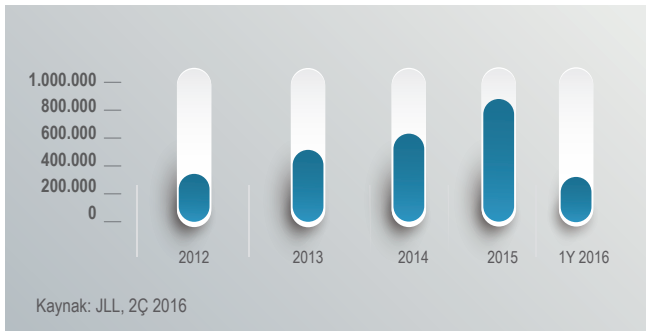


Kaynak: JLL, 2Ç 2016

Kiralama İşlemleri

Lojistik kiralama işlemleri 2016 yılının ilk yarısında 316.200 m² ile 2015'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%16) düşüş göstermiştir.

Kiralama İşlemleri (m²)



Kaynak: JLL, 2Ç 2016

Kiralama işlemleri bakımından en aktif sektörler %50 ile lojistik kuruluşları, %15 ile perakende firmaları ve %6 TKA payı ile kozmetik şirketleridir.

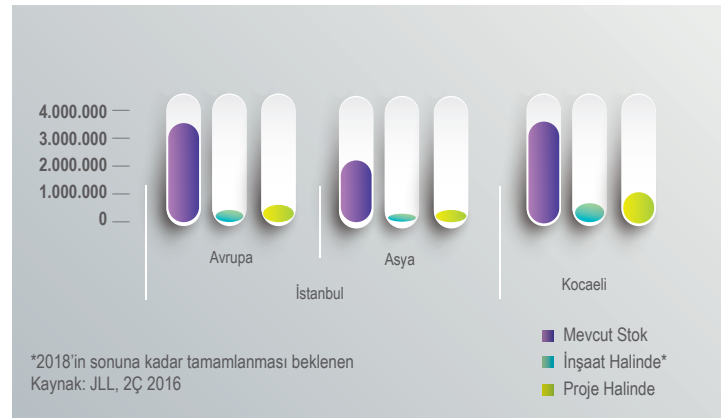
Başlıca Kiralama İşlemleri (m²)

KİRALACI	SEKTÖR	ŞEHİR	BÖLGE	KİRALAMA ALANI (m ²)
Ceva Lojistik	Lojistik	Kocaeli	Gebze	110.000
Gratis	Kozmetik	İstanbul	Tuzla	33.700
Zara	Perakende	İstanbul	Esenyurt	20.000
BIM	Perakende	İstanbul	Tuzla	15.000
ÇEKOK	Gıda	İstanbul	Tuzla	15.000
Türk Traktör	İmalat	Kocaeli	Çayırova	12.000
Çağrı Marketler	Perakende	İstanbul	Arnavutköy	11.500
Maxlines Lojistik	Lojistik	Kocaeli	Çayırova	11.000
Aybir Lojistik	Lojistik	Kocaeli	Çayırova	11.000
DHL	Lojistik	Kocaeli	Çayırova	11.000
Doğruer Lojistik	Lojistik	İstanbul	Tuzla	10.100

Kaynak: JLL, 2Ç 2016

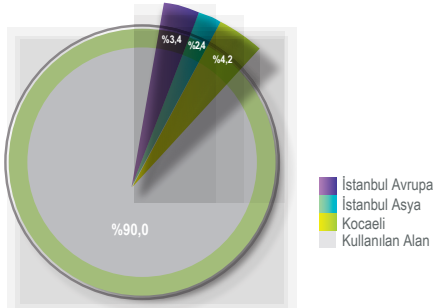
Arz

İstanbul-Kocaeli Başlıca Lojistik Alt Pazarları (m²)



*2018'in sonuna kadar tamamlanması beklenen
Kaynak: JLL, 2Ç 2016

Boşluk Oranlarının Bölgesel Dağılımı



Kaynak: JLL, 2Ç 2016

2Y 2016 Görünümü

• Kiracı talebindeki yavaşlamanın orta vadede muhtemel satın alma ve birleşmelerle kurumsallaşan ve yüksek kaliteli arz standardına ulaşmış daha sağlam bir lojistik pazarı ortaya çıkacağı öngörülmektedir.

• Spekülatif depo geliştirilmesi projelerinden ziyade kiracıların istediği özelliklere göre proje geliştirilmesini ifade eden 'built-to-suit' projeleri 1Y 2016'da güçlü bir seyir izlemiştir ve önümüzdeki dönemde genel pazar uygulaması olmaya devam etmesi beklenmektedir.

• Şehir içi dağıtım depo alanlarının, aşağıdaki nedenlerle lojistik pazarının orta vadedeki en önemli gündem maddelerinden biri olacağı öngörülmektedir.

- Nihai tüketicilerin **aynı gün teslim ve özel hizmet** beklentisi
- 3D yazıcılar, robotik teknolojisi, otonom araçlar ve insansız hava aracı gibi teknolojik gelişmelerin yön verdiği yeni ortaya çıkan **alternatif teslim seçenekleri**
- İstanbul'un **yüksek nüfus yoğunluğu**
- İstanbul'un **trafik sorunu**

• Manisa, Eskişehir ve Adana gibi arazi fiyatı ve işgücü maliyeti bakımından kayda değer avantajları olan birkaç şehir aşağıdaki konularda gelişim gösterdiği takdirde **ikincil lojistik merkezleri** olarak ön plana çıkabilirler.

- **Ekonomik faaliyetlerin** ivme kazanması
- Genişletilmiş İstanbul Bölgesi'ne göre **kayda değer fiyat avantajı**
- Türkiye genelinde dağıtım ağı kuran şirketlerin bu şehirleri **alt dağıtım merkezi olarak seçmesi**



Kaynak: JLL



Otel Pazarı Görünümü



Pazar Notları

2016 yılının ilk yarısında İstanbul turizm ve otel pazarı sert bir düşüş yaşamıştır. Temel performans parametrelerinde meydana gelen düşüşün, terör saldırılarıyla artan genel olarak istikrarsız jeopolitik koşulların bir sonucu olarak ortaya çıktığı görülmektedir.

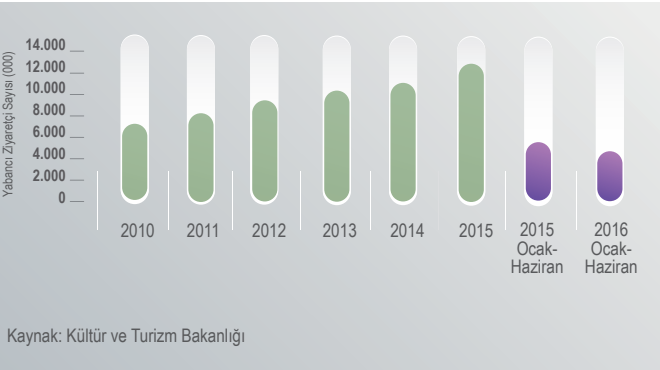
Buna rağmen Uluslararası Kongre ve Konvansiyonlar Birliği'nin (ICCA) yayınladığı 2015 "İlk 10" listesinde İstanbul 8. sıraya yükselerek 2014 yılına göre %14 artış ile 148 uluslararası kongreye ev sahipliği yapmıştır. Türkiye ise 211 uluslararası kongre ile 2014 yılına göre %11 artışla 18. sıraya yükselmiştir.

Türk Hava Yolları'nın süregelen başarılı büyüme stratejisinin İstanbul'un uluslararası bir aktarma merkezi haline gelmesinde önemli bir katkısı bulunmaktadır. Türk Hava Yolları, "Skytrax Dünya Havayolları Ödüllerinde", 6 yıl üst üste "Avrupa'nın En İyi Havayolu" seçilmiştir. Havayolu, günümüzde dünya çapında 116 ülkede 290 noktaya uçuş gerçekleştirmektedir.

Turizm

2016 yılı Ocak-Haziran döneminde uluslararası ziyaretçi sayısı 4,4 milyon ile 2015 yılının aynı dönemine göre %21,8 azalmıştır

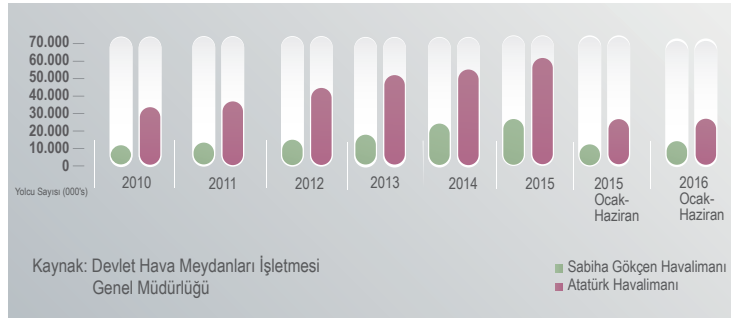
İstanbul'a Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı



Talep

Son on yılda havalimanı gelişlerinde istikrarlı bir şekilde artış görülmektedir. 2016 yılı Ocak-Haziran döneminde, Atatürk Havalimanı'nı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'nı kullanarak İstanbul'a gelen yolcu sayıları 2015 yılına göre %3,9 artarak 43,1 milyona ulaşmıştır.

Gelen Yolcu: İstanbul Sabiha Gökçen ve Atatürk Havalimanları



Performans

İstanbul'daki otel işletme performansları jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemiştir. 2016 Ocak-Haziran döneminde İstanbul Otel Pazarı'nda doluluk oranı %25,9 düşerek %49,2 olurken, ortalama günlük oda fiyatı %19,4 oranında gerileyerek 97,9 EUR olarak kaydedilmiştir. Oda başına düşen gelir 2015 yılına kıyasla %40,3 oranında azalarak 48,2 EUR seviyelerine gerilemiştir.

Arz

İstanbul'da 512 adet lisanslı otelde 50.000'in üzerinde oda bulunmaktadır. Pazarın yapısı karakteristik olarak lüks ve üst sınıf otellerden oluşmaktadır. İstanbul otel pazarında 5 yıldızlı oteller %45'in üzerinde bir paya sahiptir.

Otel arzındaki hızlı artışın sonucunda; planlanan ve inşaat halindeki otel projelerinin tamamlanması durumunda 2017 yılının sonunda toplam oda arzının %15 oranında artacağı öngörülmektedir.

Yatırım

2016 yılının ilk yarısında dikkate değer bir otel işlemi görülmemiştir. İstanbul; yatırım projeleri ile turizm sektörü ve otelcilik sektöründeki kayda değer fırsatlardan yararlanma konusunda istekli yabancı yatırımcılar için cazibesini koruyacaktır.

2Y 2016 Görünüm

Otel işletme performanslarında görülen düşüş eğiliminin 2016 yılının ikinci yarısında da devam edeceği ve iyileşme eğiliminin önemli bir zaman alacağı öngörülmektedir. Buna rağmen güncel jeopolitik koşulların tekrar istikrara kavuşması ve Rusya'nın Türkiye'ye uyguladığı turizm ambargonun kalkması halinde İstanbul Otel Pazarı'nın orta vadede toparlamaya başlaması beklenmektedir.

TAMAMLANAN PROJELER

Radisson Blu Hotel İstanbul Ataköy
133 oda, Ocak 2016

Pullman İstanbul Airport and Convention Center
402 oda, Nisan 2016

Doubletree by Hilton İstanbul Sirkeci
113 oda, Mayıs 2016

Clarion Hotel Golden Horn
185 oda, Mayıs 2016

İNŞAAT HALİNDEKİ PROJELER

Hampton by Hilton İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı
148 oda, Ağustos 2016

Radisson Blu Residence İstanbul Batışehir
171 oda, Eylül 2016

The Viceroy Princess Islands İstanbul
77 oda, 3Ç 2016

Fairmont Quasar İstanbul
207 oda, 4Ç 2016

Önemli Göstergeler





İletişim

JLL Türkiye

Maslak Link Plaza, Ayazağa Mah. Eski Büyükdere Cad.
No: 3/5 34398 Maslak - İstanbul, Türkiye
Tel: +90 (212) 350 0800
Faks: +90 (212) 350 0806

Ülke Yönetimi

Avi Alkaş, MRICS, CSM, CLS, CRX
Ülke Başkanı
+90 (212) 350 0710
avi.alkas@eu.jll.com

Volkan Müller
COO, CFO
Yönetim Kurulu Üyesi
+90 (212) 350 0857
volkan.mueller@eu.jll.com

Aydın Yurdum
Bölge Direktörü
Yönetim Kurulu Üyesi
+90 (212) 350 0800
aydin.yurdum@eu.jll.com

Dora Şahintürk
Bölge Direktörü
Yönetim Kurulu Üyesi
+90 (212) 350 0740
dora.sahinturk@eu.jll.com

Tarkan Ander
Bölge Direktörü
Yönetim Kurulu Üyesi
+90 (212) 350 0850
tarkan.ander@eu.jll.com

Yazarlar

Burçin Yıldırım Sezen, MRICS
Yardımcı Direktör
Danışmanlık Hizmetleri
+90 (212) 350 0823
burcin.sezen@eu.jll.com

Yavuz Can Parlar
Kıdemli Analist
Danışmanlık Hizmetleri
+90 (212) 350 0808
yavuz.parlar@eu.jll.com

Serhat Çetin
Analist
Danışmanlık Hizmetleri
+90 (212) 350 08 16
serhat.cetin@eu.jll.com

Anıl Corut
Veri Analisti
Danışmanlık Hizmetleri
+90 (212) 350 28 21
anil.corut@eu.jll.com



www.jll.com.tr



JLL Türkiye



@jllturkiye



@jllturkey



JLL Türkiye