



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Şubat 2014

Kur Dalgalanması ile Yeni Bir Dengeye Doğru

2013'ün 3. çeyreğinde gerçekleşen %4.4'lük büyümeyle orantılı olarak, hükümet %4 oranında devam eden güçlü bir büyümeyi işaret ederken, uluslararası kuruluşlar henüz Türkiye'deki mevcut iklimi göz önünde bulundurarak projeksiyonlarını gözden geçirmemiştir.

17 Aralık 2013'te hükümete yönelik yolsuzluk soruşturmaları ile başlayan politik belirsizlik mali piyasaları etkilemiş, o tarihten itibaren TL, EUR ve USD karşısında %14 değer kaybetmiştir.

Kur dalgalanmalarının gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlama anlamında yeni bir dengeye yönlendireceği öngörülmektedir.

Ofis ve perakende pazarındaki kiracılar kira teşvikleri talep etmekte, bu teşvikler döviz kuru sabitlemesi şeklinde gerçekleşmektedir.

Yatırım aktivitelerinin politik belirsizliğin ortasında yavaşladığı gözlemlenmektedir.

Ancak, bu durumun Mart 2014 seçimlerine kadar geçici bir süreç olduğu ve mal sahiplerinin satmaya istekli olması halinde, bu durumun satın alma fırsatları yaratacağı düşünülmektedir.

2013 yılında konsolidasyon lojistik pazarını etkileyen ve büyüyen bir trend olmuştur ve bu trendin 2014 yılında pazarı şekillendirmesi beklenmektedir.

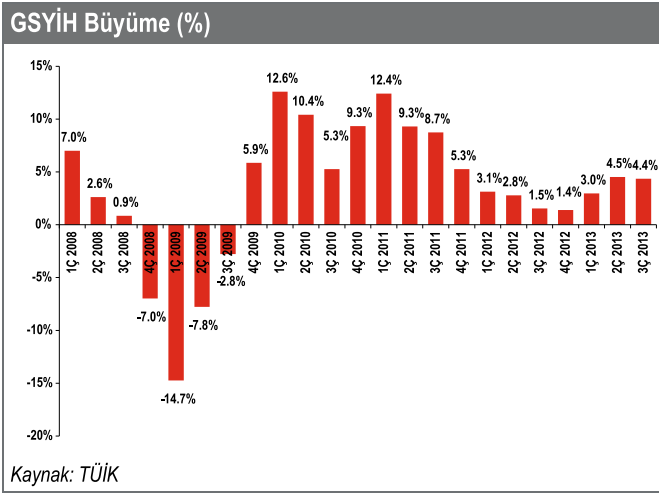
Ortalama günlük oda fiyatındaki düşüşe rağmen, otel yatırım saati halen pazara çekilen yatırımcı ilgisinin varlığını göstermektedir.



Ekonomik Görünüm

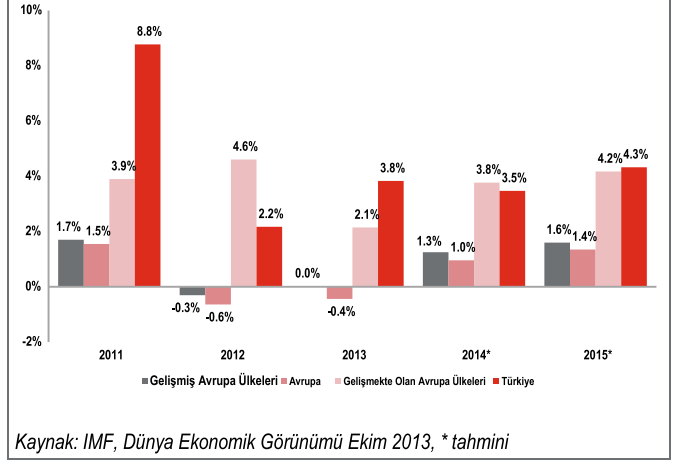
GSYİH Büyüme

2013 yılının ilk 3 çeyreğinde GSYİH büyüme oranları sırayla %3.0, %4.5 ve %4.4 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanı Mehmet Şimşek Ocak 2014'te yaptığı açıklamada, 17 Aralık tarihinde ileri sürülen yolsuzluk iddiaları ile başlayan ve üç bakanın istifasıyla sonuçlanan soruşturmanın ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4.0'e ulaşacağını belirtmiştir.



IMF'in Türkiye ekonomisi büyüme tahmini 2013 yılı için %3.8 iken, gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için bu tahmin %2.1 seviyesindedir. Euro Bölgesi için beklenti %0.0 düzeyinde sabit olup, Gelişmiş Avrupa Bölgesi'nde beklenti -%0.4 olmuştur. Bu rakamlar Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında, Türkiye ekonomisinin halen güçlü bir görünüm sergilediği görülmektedir. Moody's tarafından Kasım 2013'te yayınlanan "Küresel Makro Görünüm 2013-2015" raporuna göre, Türkiye'nin dünyanın ilk 20 ekonomisi içerisinde en hızlı büyüyen beşinci ülke olması beklenmektedir.

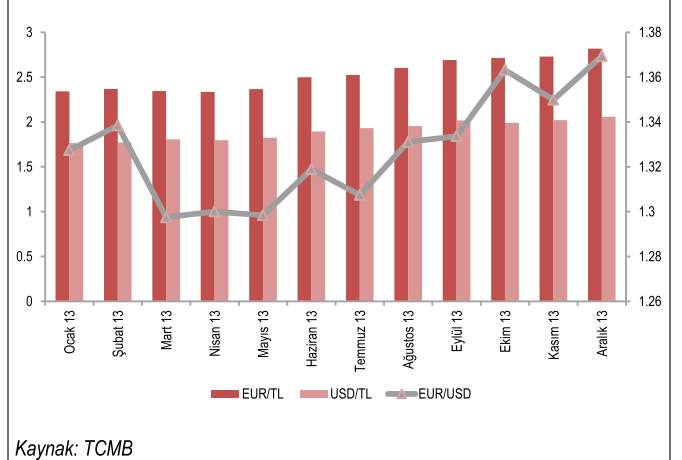
GSYİH Büyüme (%)



Kur Dalgalanması

Her ne kadar Türkiye, geçtiğimiz yıllarda yüksek miktarda yabancı sermaye yatırımını çekerek güçlü ekonomik büyüme performansı sergilediyse de, bu eğilim 2013 yılının başından itibaren yüksek tüketici ve yatırım talebinin cari açığı artırarak, Türk Lirası (TL) üzerindeki baskıyı arttırmasıyla değişmiştir. TL 2013 yılı boyunca Euro (EUR) karşısında %17, 17 Aralık'taki politik gelişmelerle birlikte %14'lük ek değer kaybı yaşamıştır.

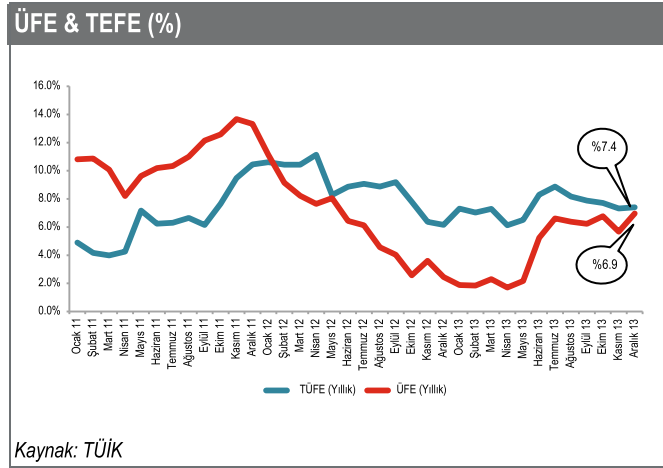
Döviz Kurları EUR/TL, USD/TL



Enflasyon

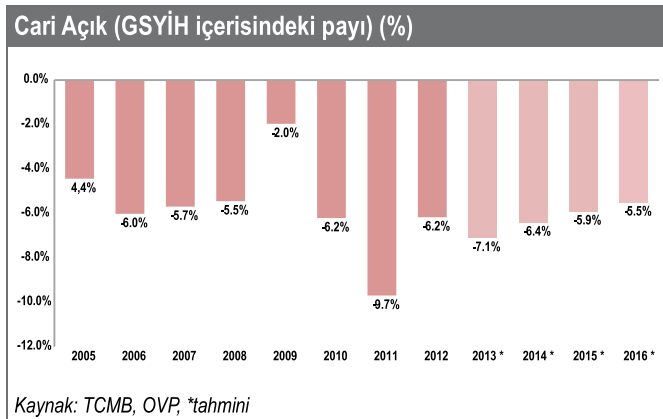
2012 yılında %6.2 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, TL'nin değer kaybetmesi ve petrol fiyatlarında beklenenin üstünde gerçekleşen artış sonucunda, 2013 yıl sonu itibarıyla %7.4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yıl sonu enflasyon rakamı tahminini %6.2'den %6.8'e, 2014 rakamını ise %5.0'ten %5.3'e yükseltmiştir.

Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yoğunlaşan bir yol haritası izlemektedir.



TÜİK'e göre, Ocak ve Aralık 2013 tarihleri arasında ihracat 2012 yılı ile aynı seviyede USD 151.8 milyar olarak gerçekleşmiştir.

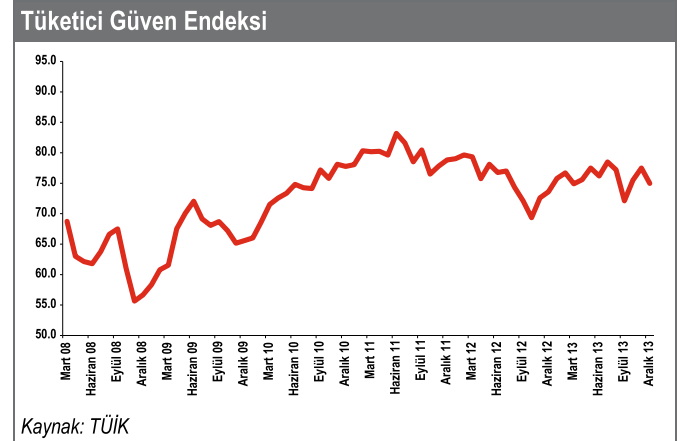
Türkiye İhracatçıları Meclisi'nin raporuna göre, Kasım 2013'te ithalat 2013'te Türkiye Cumhuriyeti tarihindeki en yüksek aylık rakama ulaşarak, USD 13.8 milyar olarak gerçekleşmiştir. Türkiye ithalatında başı çeken sektörler ise otomotiv ve giyim olarak gözlemlenmiştir.



Moody's Türkiye kredi notunu Mayıs 2013'te BA1'den BAA3'e yükselterek yatırım ortamının sabit olarak tanımlanmasına olanak sağlamıştır. Kredi notundaki bu yükseliş ekonomide ve kamusal finansa mevcut ve beklenen iyileşmenin bir yansımasıdır. Moody's analistleri Türkiye'nin yapısal ve kurumsal reform hareketlerinin uluslararası sermaye akışlarındaki kırılganlığının zaman içinde azaltacağını belirtmiştir. Fitch ise mevcut politik belirsizliklere rağmen, Türkiye'nin kredi notunu BBB- seviyesinde korumuş, ancak bu belirsizliklerin devam etmesi halinde Türkiye'nin yatırım notunun düşebileceğinin sinyallerini vermiştir.

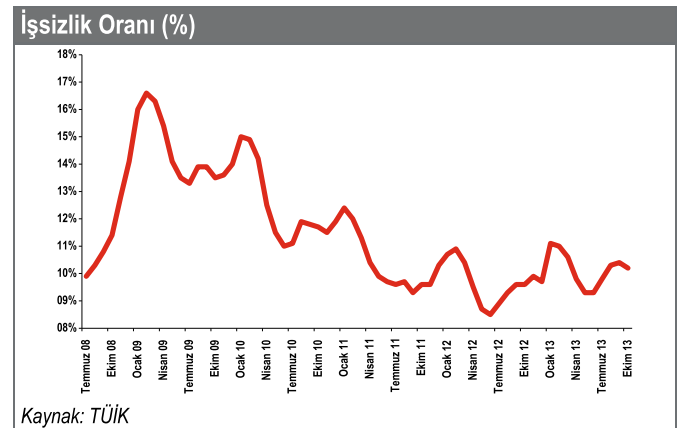
Tüketici Güveni

Tüketici güven endeksi, genel ekonomik görünüm çerçevesinde tüketici beklentilerini, hane halkı finansı ve gelecek 12 ay için işsizlik oranı beklentisini kullanarak tüketicilerin tasarruf ve harcama eğilimlerini ölçen bir endekstir. Aralık 2013'te politikadaki dalgalanmalara rağmen, endeks 73.6 olan 2012 sonu değerine göre %1.4 yükselerek 75.0'e ulaşmıştır.



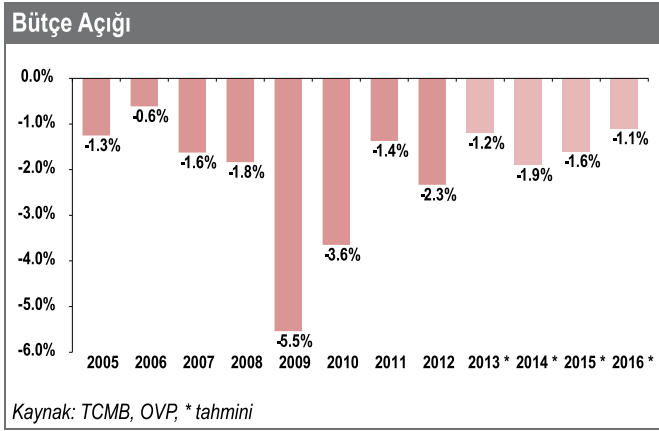
İstihdam

Ocak 2013'te %10.6 olarak ölçülen işsizlik oranı Haziran 2013'te %8.8'e düşmüş, ama Ekim 2013'te tekrar %9.7'ye yükselmiştir.



Mali Politikalar

2014-2016 yıllarını kapsayan Orta Vadeli Plan (OVP) cari açığı yavaş yavaş azaltmayı ve küresel belirsizliklerin Türkiye ekonomisi üzerindeki etkisini minimize ederek büyüme oranlarını arttırmayı hedeflemektedir. 10. Kalkınma Planı'nda ekonomik büyümeyi destekleyecek kritik mali politikalar artan verimlilik ve tasarruflar, iş ve yatırım ortamının geliştirilmesi, iş piyasasında verimliliğin artırılması ve özel yatırımların teşvik edilmesi olarak sıralanabilir. Kaynakların verimli alanlara yönlendirilmesi ve endüstrileşmenin desteklenmesi de uzun dönemli kalkınma planının vurguladığı gelişme politikalarındadır.



IMF bütçe açığını 2013 ve 2014 yılları için %4.1 ve %3.7 olarak hesaplarken, hükümet ise bütçe açığını 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için ise %1.2 olarak hesaplamıştır.

Yatırım

2002'den beri gelişme gösteren makro-ekonomik ve politik istikrar Türkiye'ye gelen yabancı yatırım üzerinde pozitif bir etki yapmıştır. Türkiye'ye son 10 yılda USD 110 milyarın üzerinde doğrudan yabancı yatırım yapılmıştır. Türkiye'nin güçlü ekonomik büyüme performansı Türkiye'nin gayrimenkul pazarındaki konumunu da güçlendirmiştir. Moody's ve Fitch gibi kredi derecelendirme kuruluşlarının, Türkiye'de son zamanlarda gerçekleşen ve yakın gelecekte beklenen ekonomik ve kamusal iyileşmeleri göze alarak, Türkiye'nin kredi notlarını iyileştirmesi de gayrimenkul pazarını destekleyen gelişmelerden olmuştur.

2012 yılına kıyasla 2013, yatırımların askıya alındığı emsal pazarlara oranla yerel yatırımcıların gelir beklentilerinin agresif kaldığı ve Türkiye'deki yatırım aktivitelerinin arttığı gözlemlenmiştir. Singapur'un en büyük devlet fonu olan GIC, Türkiye'nin önemli alışveriş merkezi ve ofis geliştiricisi Rönesans'ın sahibi olduğu iki alışveriş merkezinin %50 hissesini alarak Türkiye pazarına giriş yapmıştır.

Bu işlemin yanı sıra, Türk yatırımcılar da 2013 yılı boyunca aktif şekilde yatırımlarına devam etmiştir. Gülaylar Grup'un Metro Properties Gayrimenkul'un sahibi olduğu Ümraniye Meydan Alışveriş Merkezi'ni, ana kiracıları ile birlikte (IKEA, Real ve Media Satürn) satın alması 2013 yılının en önemli yatırım işlemleri arasında sayılabilir. 2013 yılının başlarında, Blackstone, içerisinde Türkiye portföyünün de yer aldığı, Multi Development'ın Avrupa'daki alışveriş merkezi portföyünü satın alarak genişlemesini sürdürmüştür. Türkiye'deki Multi Development portföyü, üst bölgesel merkezler olan Forum Marmara ve Forum İstanbul ile planlanmakta olan merkezleri ve planlanan merkezleri de içeren, diğer 6 alışveriş merkezini kapsamaktadır. Satış işlemi Blackstone'un Multi Development portföyünü, Multi Development'ın borçlarını da içerecek şekilde devralması şeklinde gerçekleşmiştir.

Ofis pazarına olan yatırımcı ilgisi ise, kat bazında çoklu satışlar nedeniyle satılabilir varlıkların kısıtlı olmasına rağmen güçlü seyretmiştir. Ofis pazarındaki yatırımcıların çoğunluğu yatırım yaptıkları ofis alanlarını kullanmayı tercih etmektedir. Yılın en önemli ofis yatırım işlemi 3. çeyrekte, Kristal Kule'nin Ulusal Yunan Bankası National Bank of Greece'nin sahibi olduğu Finansbank tarafından EUR 230 milyona satın alınmasıdır. 2013'ün 3. çeyreğinde aktif bir ofis yatırımcısı olan Pak Holding'in Maslak'taki Tekstil Bank Genel Merkezi ve Levent'teki Telpa binalarını yaklaşık USD 132 milyona satın alması da yılın diğer önemli ticari işlemlerindendir.

2014 yılı için beklenen %3.5-%4.0 aralığındaki büyüme ile birlikte yatırım piyasasının aktif olmaya devam edeceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri yatırımcılar için endişe yaratmaktadır. Bu durumun Mart 2014'te yapılacak olan yerel seçimlerden sonra da devam etmesi, olası yatırım kararlarını engelleyecektir. Politik karışıklığın negatif finansal etkileri bazı finansal kararların askıya alınmasıyla şimdiden kendini göstermektedir. Öte yandan, mevcut ekonomik durumun bazı yerel yatırımcıları aktif varlıklarından vazgeçmeye teşvik etmesiyle, uluslararası yatırımcılar için yeni fırsatlar doğması mümkündür. Orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği öngörülmektedir.

Perakende Pazarı Görünümü

Bu bölümde Türkiye perakende pazarındaki eğilimler, kiracı talebi, gelecek arz ve kira seviyeleri incelenmektedir.

Perakende Talebi & Eğilimler

Uluslararası perakendecilerin Türkiye perakende pazarına olan ilgilerinin 2013 yılında oldukça yoğun bir şekilde gerçekleştiği görülmüştür. Amerikan perakende pazarındaki yavaşlamaya bağlı olarak, Amerikalı markaların direk ya da franchise yöntemleriyle alternatif pazarlara yatırım yapma yönündeki taleplerinin faal olması bu ilgiyi desteklemektedir.

Zorlu Alışveriş Merkezi'nin açılışı Türkiye pazarına yeni giren uluslararası markaların sayısını arttırmıştır. Örneğin New York'ta turistler tarafından en fazla ziyaret edilen üçüncü mekan olan İtalyan restoran zinciri Eataly, Türkiye perakende pazarına Zorlu Alışveriş Merkezi ile giriş yapmıştır. Eataly'nin yanı sıra, Michelin ödüllü şef Tom Aikens'in kurduğu Tom's Kitchen, dünyaca ünlü şef Jamie Oliver'in kurduğu Jamie's Italian ve Beymen mağazası bünyesindeki Morini, Zorlu Alışveriş Merkezi ile pazara giren uluslararası restoran markaları arasında yer almaktadır. Ayrıca, erkek giyim markası Brooks Brothers ve günlük giyim markası Industrie Denim'in Türkiye'deki ilk mağazalarını aynı alışveriş merkezinde açtıkları gözlemlenmiştir.

2013 yılında Türkiye'deki diğer önemli alışveriş merkezleri için de perakendecilerin büyümeye ilişkin taleplerinin yüksek olduğu görülmüştür. İkinci mağazasını Akasya Alışveriş Merkezi'nde açmayı planlayan Brooks Brothers EUR 12 milyon değerinde yatırım yaparak 8 mağaza açmayı hedeflerken, dünyaca ünlü çocuk tema parkı Kidzania da pazara aynı proje ile giriş yapacağını açıklamıştır. Fransız moda markası Galerie Lafayette ilk mağazasını Emaar Alışveriş Merkezi'nde açmayı planlarken, Vergano, COS, Pomelatto, Lanvin, Emilio Pucci, Stella McCartney, Shake Shack, Magrabi, Fat Burger, Hard Rock Café, ve Superdry 2013 yılı içinde Türkiye perakende pazarına giriş yapan diğer uluslararası markalar arasındaki yerlerini almışlardır.

2013 yılında gerçekleşen ve perakende pazarını etkilemesi beklenen önemli satın alma ve birleşmeler arasında Bimeks'in Electro World ve Darty'yi satın alarak satış alanını 44.000 m²'den 137 mağazada 126.000 m²'ye çıkarması ile ağırlıklı olarak Ankara ve çevresinde konumlanan yerel market zinciri Beğendik'in, Alman

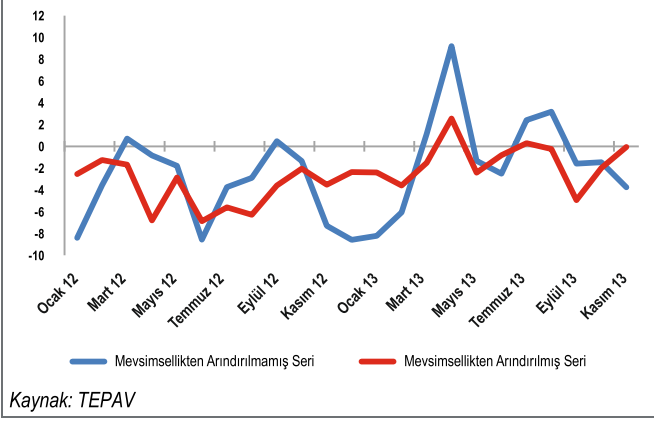
market zinciri Real'in 12 mağazasını satın alarak daha geniş bir coğrafyaya yayılması yer almaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme tecrübelerinden cesaret alan Türk markalarının, artık gelişmiş ülkelerde de büyümek için harekete geçtiği görülmektedir. Örneğin 2011 yılında İngiltere'deki ilk mağazasını Londra'da bulunan Westfield Alışveriş Merkezi'nde açan Özdelek Grubu, ikinci mağazaları için yer arayışını sürdürmektedir. Ayrıca aksesuar markası Bee Goddess, deri markası Desa ve kahve markası Kahve Dünyası gibi markalar yurtdışındaki büyüme arayışlarını sürdürürken, Koton, LC Waikiki, ve Simit Sarayı ise Avrupa ve Orta Doğu pazarlarındaki agresif büyüme stratejilerini devam ettirmektedir.

Perakende sektörünün Türkiye ekonomisi içerisindeki güçlü konumu, onun mevcut ekonomik durumun negatif etkilerine karşı dayanıklı olabildiğini sağlamaktadır. Ekonomideki durgunluğa, politik belirsizlikten direk olarak etkilenen benzin fiyatları ve döviz kurlarına rağmen, perakende sektörünün diğer sektörlerle oranla daha dirençli olması beklenmektedir. Alışveriş merkezi yönetimleri perakendecileri döviz kurundaki dalgalanmalardan korumak amacıyla, hızlı bir şekilde faaliyete geçerek, kira ve ortak alan giderleri için EUR ve USD döviz kurlarını sabitlemeye başlamışlardır. Her ne kadar kur sabitleme oranları alışveriş merkezlerine göre değişiklik gösterse de, şu anda uygulanmakta olan kur sabitlemelerinin USD için 1.90 TL ve EUR için 2.70 TL seviyelerinde gerçekleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, hem yatırımcıların hem de perakendecilerin ekonomideki olumsuz gelişmeler karşısında kendilerini korumak için gerekli adımları attıkları gözlemlenmektedir. Bu bağlamda perakende sektöründeki büyüme oranlarının GSYİH büyüme oranıyla paralel olacağı öngörülmektedir.

Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı (TEPAV) tarafından Mayıs 2008'den beri her ay, 32 ilde gerçekleştirilen ve tüm coğrafi bölgeleri temsil eden "Perakende Güven Endeksi" (TEPE) araştırması gerçekleştirilmektedir. Yapılan en son araştırmaya göre, 2013 yılı ortalaması -1.2 ve 2012 yılı ortalaması -3.8 seviyelerinde olan TEPE değerinin 2013 Aralık sonunda 0.6'ya ulaştığı görülmektedir.

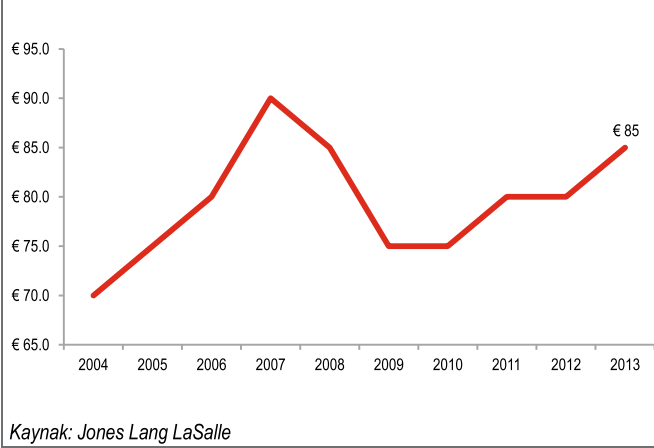
Perakende Güven Endeksi (TEPE)



Kira Görünümü

Birincil alışveriş merkezleri için güçlü şekilde devam eden perakendeci talebine bağlı olarak, birincil kira oranlarının arttığı görülmüştür. 2012 yıl sonunda birincil kira seviyesi EUR 80 m²/ay olarak gerçekleşirken, 2013 yıl sonu itibariyle bu değer EUR 85 m²/ay seviyesine ulaşmıştır.

Birincil Kira (EUR / m² / ay)



Perakende Arzı

Galleria, Akmerkez ve Carousel gibi geleneksel tasarım ilkeleriyle planlanmış birinci nesil alışveriş merkezlerinin yerini, son yıllarda karma projelerin parçası olarak tasarlanan, konut, ofis, otel ve eğlence işlevleriyle entegre dördüncü nesil alışveriş merkezlerinin aldığı gözlemlenmektedir. Çok-fonksiyonlu bu dördüncü nesil merkezlerin en belirgin özelliği; açık alanlar, bulvarlar, eğlence alanları ve topluma açık alanlar ile entegre şekilde planlanmalarıdır. Örneğin Zorlu Center, alışveriş merkezi, konut, ofis, otel ve performans merkezi fonksiyonlarını bir araya getirirken, şu anda inşaat halinde olan Akasya Acıbadem ve Emaar Square projeleri de karma projelerin bir ögesi olarak, dördüncü nesil alışveriş merkezleri örnekleri arasında yer almaktadırlar.

Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA) 2013 yıl sonu itibariyle 38 alışveriş merkezinde 1.15 milyon m² artarak, 352 alışveriş merkezinde 9.49 milyon m²'ye ulaşmıştır. TKA'ları 25,000 m² ile 65,000 m² arasında değişen bölgesel alışveriş merkezlerinin, 2013 yılında eklenen stokun %53'ünü oluşturduğu görülmektedir. İstanbul, 11 alışveriş merkezi ve 410,874 m² TKA ile pazara dahil olan yeni stokun %35'ine ev sahipliği yapmaktadır. 2013'ün birinci yarısında açılan başlıca alışveriş merkezleri arasında 110,000 m² Vialand ve 60,000 m² Brandium yer alırken, Zorlu Center 66,600 m² TKA ile 2013'ün ikinci yarısında açılmıştır.

Alışveriş Merkezi Dağılımı : Birim & TKA

		Aktif	İnşaat Halinde*	Toplam
İstanbul	Birim	105	31	136
	TKA (m ²)	3,511,685	1,350,898	4,862,583
Anadolu	Birim	247	45	292
	TKA (m ²)	5,982,701	1,225,822	7,208,523
Toplam	Birim	352	76	428
	TKA (m ²)	9,494,386	2,576,720	12,071,106

*2016 sonu itibariyle tamamlanması beklenen
Kaynak: Jones Lang LaSalle

İstanbul haricindeki şehirlerde 27 yeni alışveriş merkezinde yaratılan 742,315 m² arz ile TKA 5.98 milyon m²'ye ulaşmıştır. Gaziantep'te açılan 55,074 m²'lik Prime Mall ve 44,500 m²'lik Forum Gaziantep, Antalya'da açılan 52,000 m²'lik Markantalya ve 53,500 m²'lik Erasta Antalya, Ankara'da 50,000 m²'lik La Vita ve 42,682 m²'lik Next Level, 2013 yılının önemli açılışları arasında yer almaktadır. 51,000 m²'lik Piazza Kahramanmaraş, 45,600 m²'lik Piazza Urfa ve 63,000 m²'lik Piazza Samsun alışveriş merkezleri ile Rönesans, 2013 yılında Anadolu'da geliştirdiği 159,600 m² TKA ile geliştiriciler arasında lider konumundadır. 2013 yılında ikincil şehirlerde geliştirilen yeni alışveriş merkezleri ile birçok marka bu şehirlere ilk kez giriş yapmış ve yeni müşterileriyle buluşmuşlardır.

Gelecek Arz

2013 yılında güçlü bir performans sergileyen alışveriş merkezi gelişiminin 2014 yılında da güçlü performansını sürdürmesi, mevcut ekonomik durumdan dolayı ertelemeler yaşanmadığı sürece, şu anda inşaat halinde olan 1.89 milyon m² alışveriş merkezi stokunun 2014 yıl sonu itibariyle pazara girmesi beklenmektedir. Tamamlanan yeni stokla beraber toplam alışveriş merkezi stoku 2014 yıl sonunda 11.38 milyon m²'ye ulaşacaktır. 150,000 m²'lik Emaar Square, 150,000 m²'lik Mall of İstanbul, 86,500 m²'lik Akasya Acıbadem ve 90,000 m²'lik Viaport Venezia projeleri ile İstanbul şu anda tüm Türkiye'de inşaat halinde olan stokun %50'sine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'daki Başlıca Projeler – Gelecek Arz

Alışveriş Merkezi	Lokasyon	TKA (m ²)	Planlanan Açılış Tarihi
Mall of İstanbul	İkitelli	150,000	2014
Emaar Square*	Libadiye	150,000	2014
Viaport Venezia	Küçükköy	90,000	2014
Akasya Acıbadem	Acıbadem	86,500	2014
Grandium	Beylikdüzü	55,000	2014
Koru Florya	Florya	50,000	2014
Umranpark	Sultanbeyli	50,000	2014
Maslak 1453	Maslak	100,000	2015
Skyland	Seyrantepe	70,000	2016
Vadi İstanbul*	Ayazağa	70,000	2016

* Jones Lang LaSalle tarafından hizmet verilen

Kaynak: Jones Lang LaSalle

2014 yılında Ankara, Bursa, Diyarbakır ve Gaziantep'te açılacak önemli alışveriş merkezi projeleri yer almaktadır. Bursa İnegöl'deki 74,250 m²'lik Mobilya Kent Alışveriş Merkezi, 60,000 m²'lik Isparta Ticaret ve Kültür Merkezi, Diyarbakır'daki 65,000 m²'lik Ceylan Karavil Park, 54,000 m²'lik Forum Diyarbakır ve Adana'daki 45,000 m²'lik Forum Adana 2014 yılında tamamlanması beklenen alışveriş merkezi projeleri arasında yer almaktadır.

Diğer Şehirlerdeki Başlıca Projeler – Gelecek Arz

Alışveriş Merkezi	Lokasyon	TKA (m ²)	Planlanan Açılış Tarihi
Mobilya Kent	Bursa	74,250	2014
Ceylan Karavil Park	Diyarbakır	65,000	2014
Isparta (Kültür & Ticaret Merkezi)	Isparta	60,000	2014
Forum Diyarbakır	Diyarbakır	54,000	2014
Forum Adana	Adana	45,000	2014
41 Burda	Kocaeli	62,000	2015
Point Bornova*	İzmir	50,000	2015
14 Burda*	Bolu	35,000	2015

* Jones Lang LaSalle tarafından hizmet verilen

Kaynak: Jones Lang LaSalle

2013 yılında Esas Holding tarafından Kocaeli'de 65,000 m²'lik 41 Burda ve Bolu'da 35,000 m²'lik 14 Burda alışveriş merkezi projeleri geliştirilmeye başlanırken, ECE tarafından Afyonkarahisar'da 42,000 m²'lik bir alışveriş merkezi projesi geliştirilmektedir.

Perakende Yoğunluğu

Türkiye'deki 1,000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yıl sonundan 2013 yıl sonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği görülmektedir.

2013 yıl sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1,000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın 272 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

İstanbul'da ise bu değer artan nüfusun ve perakende arzının birbirini dengelemesiyle, 2012 yılı ile paralel bir gelişim göstererek 253 m² olarak gerçekleşmiştir. Karabük, Bolu ve Antalya gibi diğer şehirler de perakende yoğunluğu açısından öne çıkan şehirler arasında yer almaktadır.

Perakende Yoğunluğu (1,000 kişi başına düşen m²)

	2012 Sonu	2013 Sonu	2016 Sonu
Ankara	251	272	277
İstanbul	254	253	316
Karabük	186	215	206
Bolu	171	182	292
Antalya	120	163	146
Eskişehir	114	156	147
Muğla	136	148	159
Gaziantep	103	145	140
Bursa	143	142	186
Kayseri	122	136	126
Türkiye	114	126	150

Kaynak: Jones Lang LaSalle

2016 yıl sonu itibarıyla Türkiye'nin ortalama perakende yoğunluğunun 150 m²'ye, İstanbul'un ise %25'lik bir artışla 316 m²'ye ulaşması beklenirken, 277 m² ile Ankara'nın ise ikinci sırada yer alacağı öngörülmektedir. İnşaat halindeki projelerin tamamlanması halinde Karabük, Bolu ve Bursa illeri 2016 yılında yüksek perakende yoğunlukları ile öne çıkacak şehirler arasında yer almaktadır.

Yatırım

Pazar bilgimize dayanarak alışveriş merkezleri birincil getiri oranının %7.0 seviyesinde kalacağını öngörülmektedir.

Birincil Getiri Oranı (%)

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Cadde Perakende Pazarı

Yerel ve uluslararası yatırımcılardan gördüğü talep ve yeni açılışlarla birlikte cadde perakende pazarı, 2013 yılında kiralara kısmen yükseldiği pozitif bir yıl geçirmiştir.

2013 yılında uygun ve kaliteli arzın kısıtlılığına rağmen cadde perakende pazarına yönelik perakendeci talebi oldukça yüksek olmuştur. Şişli Optik'i satın alan Magrabi Optical, Bağdat Caddesi'nde iki mağaza açarak, agresif büyümesini devam ettirmiştir. Bağdat Caddesi'ndeki kentsel dönüşüm aktiviteleri kısa dönemde caddedeki perakende arzını kısıtlasa da, mevcut stokun yüksek kaliteli perakende alanlarıyla değişmesi sayesinde, bölgenin uzun vadede perakendecilerin taleplerine daha iyi cevap vermesi beklenmektedir. Örneğin Akiş GYO kentsel dönüşüm dahilinde projeler geliştirmek amacıyla, eski binalara birim bazında yatırım yapmaya başlamıştır.

İstiklal Caddesi ise cadde perakendecileri için en çok tercih edilen cadde olma özelliğini korumuştur. İlk şubesini İstinye Park'ta açarak Türkiye pazarına giriş yapan Shake Shack, ikinci mağazasını İstiklal Caddesi üstünde Tünel Bölgesi'nde açmıştır. 2013 yılı içinde cadde üzerinde gerçekleşen önemli işlemlerden biri de tarihi Narmanlı Hanı'nın USD 57 milyona Erkul Kozmetik ve Eteksan Tekstil ortaklığınca satın alınmasıdır.



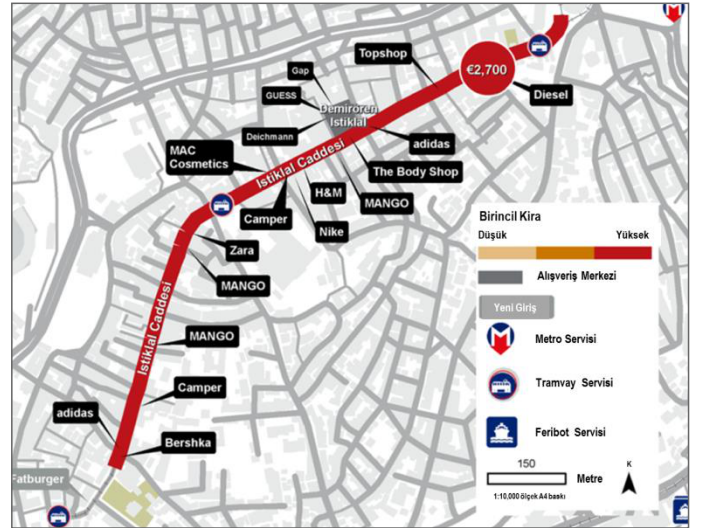
Nişantaşı özellikle yeme-içme sektörlerinden talep görmeye devam etmiştir. Num Num, Bağdat Caddesi ve Ankara Gaziosmanpaşa Bulvarı'ndan sonraki cadde perakende mağazasını Nişantaşı'nda açmıştır.

Birincil perakende caddelerindeki kısıtlı arz nedeniyle, perakendecilerin taleplerinin sınırlı ölçüde karşılanması, ikincil perakende caddelerinin perakendeciler için önem kazanmaya başlamasına sebep olmuştur.

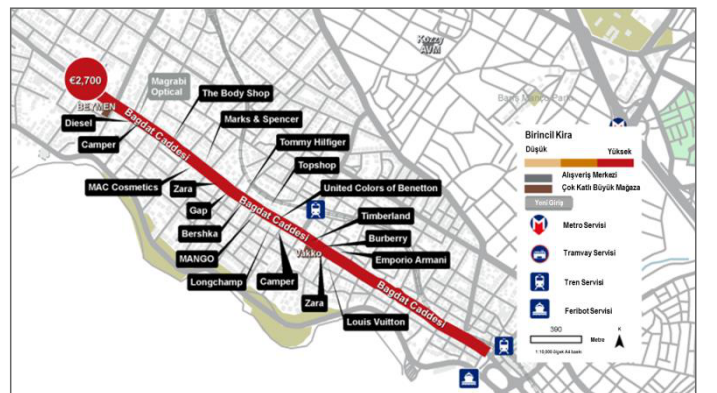
Ümraniye Alemdağ Caddesi, Kadıköy Bahariye ve Mühürdar caddeleri perakende talebi açısından Asya yakasında öne çıkan ikincil perakende caddeleri olurken, özellikle Avrupa yakasının batısındaki perakende caddelerinin yetersizliği nedeniyle Bakırköy İstasyon Caddesi bu bölgede ikincil perakende caddesi olarak gelişmiştir.

Kira Görünümü

Arzın kısıtlı olması ve uluslararası markaların artan talebinin etkisiyle cadde perakende pazarı kira ve hava parası değerleri son yıllarda artış göstermiştir. 2014 yılında artan perakende talebine rağmen, kira değerlerinin kurdaki dalgalanmalara bağlı olarak sabit kalması beklenmektedir.



İstiklal ve Bağdat Caddesi'nin birincil kira değerleri 2012 yıl sonunda EUR 200 m²/ay olarak ölçülürken, bu değer %12.5 artarak EUR 225 seviyesine ulaştığı gözlemlenmiştir.



Nişantaşı Bölgesi'nde ise birincil kira seviyesi Bağdat ve İstiklal Caddesi'nin kısmen altında kalarak EUR 200 m²/ay seviyesinde gerçekleşmiştir.



İkincil bir perakende caddesi olan Ümraniye'deki Alemdağ Caddesi'nde birincil kiralar EUR 110 m²/ay olarak ölçülürken, Asya yakasının önemli ikincil perakende caddelerinden olan Bahariye ve Mühürdar caddelerinde kira seviyelerinin EUR 100-110 m²/ay aralığında seyrettiği görülmüştür. Avrupa yakasında ise Bakırköy İstasyon Caddesi'nde birincil kira rakamları EUR 130 m²/ay seviyesine ulaşmıştır.

Ofis Pazarı Görünümü

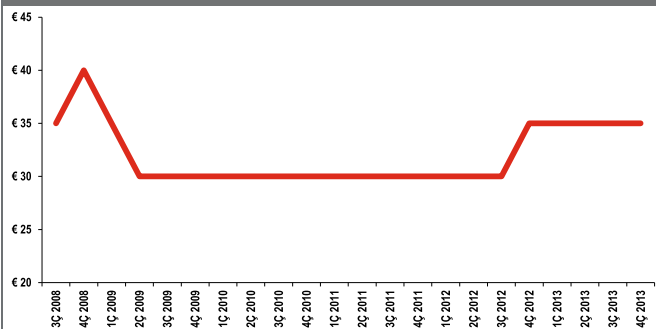
Birçok ulusal ve uluslararası şirkete ev sahipliği yapan İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş ve en hareketli ofis pazarı olma özelliğini korumaktadır. Ayrıca İstanbul Ortadoğu ve Kuzey Afrika Bölgesi ile Bağımsız Devletler Topluluğu'nda faaliyet gösteren pek çok şirketin bölgesel operasyon merkezi İstanbul'da konumlanmaktadır. Bu bölümde, Türkiye'deki en gelişmiş ofis pazarı olan İstanbul'daki arz ve talep incelenirken, piyasadaki son gelişmelere de yer verilmektedir.

Talep

2012 yılına benzer bir eğilimle, birçok ulusal ve uluslararası firmanın İstanbul ofis pazarına giriş yapması ile ofis talebi 2013 yılında da güçlü bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Ulusal birçok firmanın da kurumsallaşma yolunda adımlar atması kalitesi yüksek ofis alanlarına olan talebin artmasını tetiklemiştir. Özellikle, verimli tasarım ve altyapıya sahip A sınıfı ofis binalarına olan talebin önemli bir artış gösterdiği görülmektedir. 2013 yılında uluslararası firmaların çalışma alanındaki verimliliği ve iletişimi arttırmak için yatay ofisleri tercih ettiği gözlemlenmiştir.

Gerçekleşen işlemlere dayanarak birincil kira oranlarının 3Ç 2012'den beri EUR 35 m²/ay seviyesinde sabit kaldığı görülmektedir. 2014 yılında İstanbul ofis pazarına giriş yapması beklenen yeni ofis arzına rağmen, aynı oranda artması beklenen talep dolayısıyla birincil kira seviyesinin EUR 35 m²/ay seviyesinde kalacağı öngörülmektedir. Fakat Euro ve Dolar'daki dalgalanmalar sebebiyle, mal sahiplerinin kira ve ortak alan giderleri için kur sabitlemeye başladıkları gözlemlenmektedir.

Birincil Kira Oranı (EUR / m² / ay)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

2013 yılında pazarda gerçekleşen işlemlere bakıldığında, Avrupa Yakası'nda Kağıthane, Asya Yakası'nda ise Ümraniye ve Kozyatağı'nın ulusal ve uluslararası kurumlar tarafından en çok tercih edilen ofis alt pazarları oldukları görülmektedir.

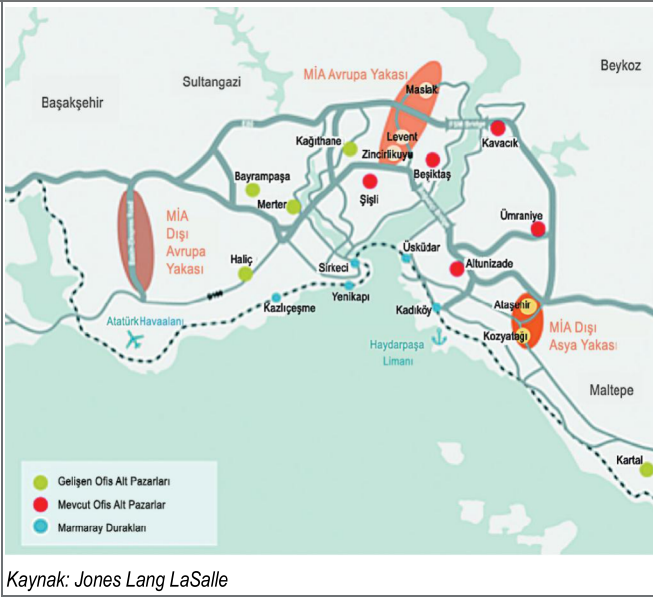
2013 yılında, gerçekleşen kira işlemleri incelendiğinde, tercih edilen ofis alanlarının ortalamasının 1,200 ve 1,600 m² arasında değiştiği; Ümraniye, Kozyatağı ve Kağıthane'deki kullanıcıların ofis verimliliğini arttırmak için özellikle açık ofis konseptini tercih ettikleri görülmektedir. Buna karşın, ofis kullanıcıları için prestij merkezi olmaya ve iyi eğitilmiş ve kalifiye iş gücü için çekim yaratmaya devam eden Levent Bölgesi'ndeki kiralama işlemlerinde ise 500 ve 800 m² arasında değişen ofis alanlarının tercih edildiği gözlemlenmektedir.

Kağıthane, Merkezi İş Alanı (MİA) dışı Avrupa'da ofis alt pazarı olarak gelişimini sürdürmekte, ana ulaşım akslarına ve MİA'ya olan yakınlığı sayesinde önemli bir potansiyel sunmaktadır. Papirüs Plaza, OfisPark ve Ofishane projelerinin tamamlanması bölgedeki A sınıfı ofis stokuna katkıda bulunmuştur.

MİA dışı Asya'da ise Ümraniye en gelişmiş ofis alt pazarı olarak talep çekmeye devam etmektedir. Bölge benzer kalitede ofis alanlarını daha düşük kira seviyelerine sunduğu için MİA ile rekabet halindedir. Ayrıca Boğaziçi ve FSM köprülerinin bağlantı yollarının kavşak noktasında yer alması bölgenin erişilebilirliğini arttırmaktadır. Buyaka projesinin tamamlanmasıyla bölgedeki ofis stoku önemli ölçüde artmıştır.

Buyaka ve Meydan alışveriş merkezlerinin çekim gücü ve Ümraniye Bölgesi'nin yüksek erişilebilirliğine bağlı olarak, Buyaka Projesi'nin pek çok uluslararası firma tarafından tercih edildiği görülmüştür. 2013 yılında Kadıköy-Kartal metrosunun tamamlanması ve erişilebilirliği arttırmasıyla, MİA dışı Asya'da Kozyatağı, Küçükyalı ve Maltepe öne çıkan diğer ofis alt pazarları olmuştur. Fakat bu bölgelerdeki ofis stokunun kalitesi Ümraniye ve MİA ile kıyaslandığında hala düşük seviyededir.

Önemli Ofis Alt Pazarları



Boşluk Oranı

2013 yıl sonu itibariyle İstanbul MİA Bölgesi A tipi ofis pazarında boşluk oranlarının tamamlanan projelere bağlı olarak, geçtiğimiz yılla kıyaslandığında %4.5'tan %6 seviyesine yükseldiği görülmektedir.

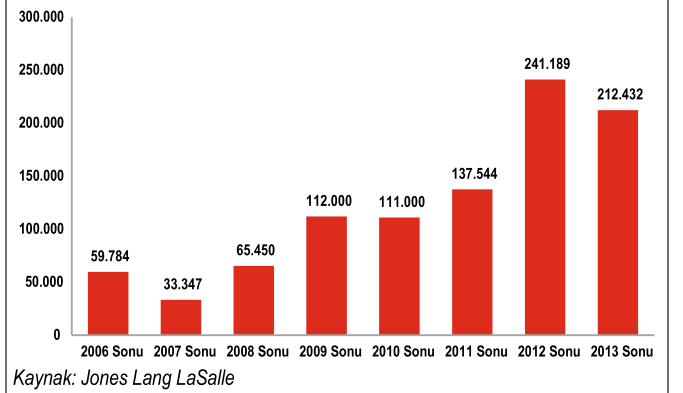
Boşluk Oranı (%), MİA



Kiralama İşlemleri

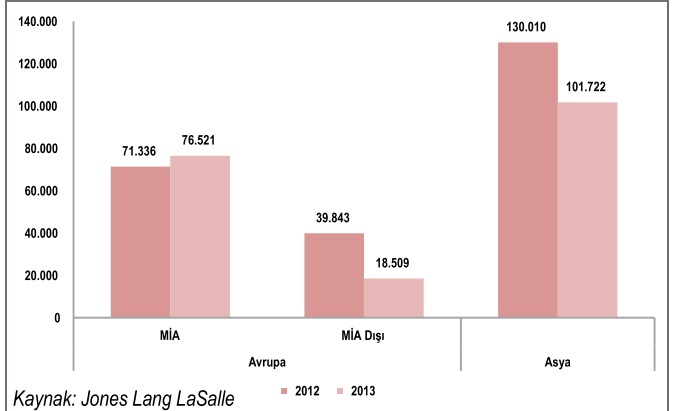
2013 yılı dahilinde gerçekleşen kiralama işlem hacmi Haziran 2013'te başlayan politik eylemlerin olumsuz etkileri sebebiyle, 2012 yılına göre %12'lik bir düşüş göstermiştir. 2013'te kiralama işlemlerinin %52'si Asya Yakası'nda gerçekleşirken, bu bölgede en çok tercih edilen alt pazarlar Ümraniye, Kozyatağı, ve Küçükyağı olmuştur. Kiralama işlem hacminde MİA, Asya Yakası'nı %39'lık bir oran ile izlemiştir.

Kiralama İşlem Hacmi (m²)

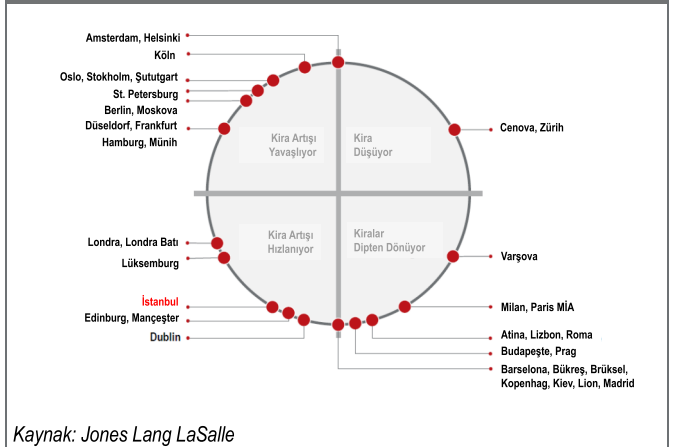


2013 yılında gerçekleşen başlıca kiralama işlemleri arasında 12,000 m²'lik kiralanabilir alanın Vodafone tarafından Küçükyağı'da, 5,000 m²'lik kiralanabilir alanın Adidas tarafından Mecidiyeköy'de, 5,300 m²'lik alanın BP tarafından Kozyatağı'nda, 3,000 m²'lik alanın Yum Brands tarafından Kağıthane'de ve 2,500 m²'lik alanın Shaya tarafından Ümraniye'de kiralanması işlemleri yer almaktadır.

Alt Pazarlara Göre Kiralama İşlem Hacmi (m²)



Ofis Saati, 4Ç 2013



Mevcut Arz ve Geliştirme Pazarı

2013 yıl sonu itibariyle mevcut A sınıfı ofis arzı geçen yıl aynı döneme göre 316,000 m² artış göstererek, 3.4 milyon m²'ye ulaşmıştır. Asya Yakası'nın İstanbul'daki toplam ofis stokunun içindeki payını %35'ten %38'e yükselttiği görülmektedir. Asya Yakası %38'den %32'ye düşen MİA dışı Avrupa tarafından takip edilmekte iken, MİA iki bölgenin de altında %30 seviyesinde seyretmektedir.

2013 yılında tamamlanan önemli projeler arasında İkitelli'de bulunan 67,000 m² İş Modern, Kurtköy'de bulunan 52,600 m² Esas Aeropark ve Kağıthane'de bulunan 40.000 m² Papirüs Plaza yer almaktadır. 2000 yılından önce tamamlanan bazı ofis binalarının aşınma payı göz önünde bulundurularak artık A sınıfı özelliklerini yitirmiş olmaları ve B sınıfı ofis binası olarak değerlendirilmeleri nedeniyle, 2013 yıl sonu A sınıfı ofis stoku verileri, 2Ç 2013 rakamlarına göre veri tabanımızda düşüş göstermiştir.

Mevcut A Tipi Ofis Arzı		
	Alt Pazar	TKA (m ²)
Avrupa	MİA	1,039
	MİA Dışı	1,089
Asya		1,313
Toplam		3,441

Kaynak: Jones Lang LaSalle, 4Ç 2013

Geliştirme Pazarı

İstanbul ofis pazarında şu anda yaklaşık 1.9 milyon m² inşaat halinde ofis stoku bulunmaktadır ve bu arzın 2016 yıl sonuna kadar pazara girmesi beklenmektedir. İnşaat halindeki stokun %37'si (687,000 m²) Asya Yakası'nda, %32'si (614.000 m²) MİA dışı Avrupa'da ve %31'i (596,000 m²) MİA'da yer almaktadır. 2016 sonu itibariyle İstanbul'daki toplam A sınıfı ofis stokunun inşaat halindeki projelerle birlikte 5.3 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Gelecek A Tipi Ofis Arzı*		
	Alt Pazar	TKA (m ²)
Avrupa	MİA	596
	MİA Dışı	614
Asya		687
Toplam		1,897

*2016 sonu itibariyle tamamlanması beklenen
Kaynak: Jones Lang LaSalle

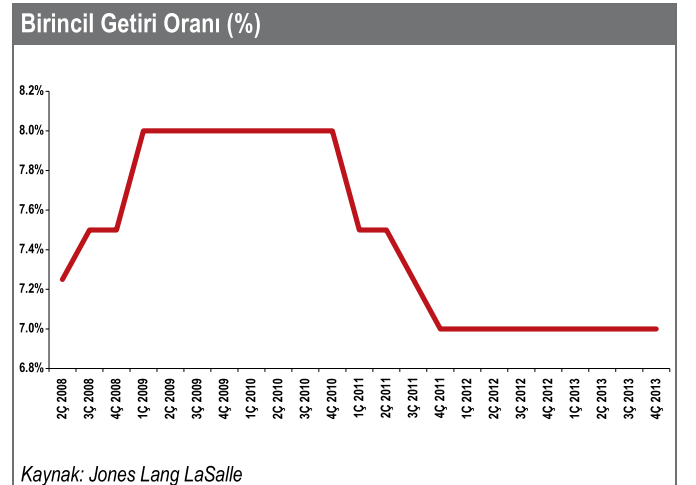
Pazara girecek ofis arzının konumlandığı bölgeler Asya Yakası'nda Kozyatağı, Küçükbakkalköy, Altunizade ve Tuzla, MİA dışı Avrupa Yakası'nda Bomonti, Çağlayan ve Seyrantepe, MİA'da ise Levent ve Maslak'tır. Seyrantepe'deki 220,000 m²'lik Vadistanbul ve 90,000 m²'lik Skyland, Tuzla'daki 65,700 m²'lik İş GYO, Levent'teki 50,000 m²'lik Levent199, Kozyatağı'ndaki 32,000 m²'lik Röneasans Tower ve Levent'te Özdilek karma projesi içinde yer alan 30,000 m²'lik River Plaza 2016 yıl sonuna kadar tamamlanması beklenen başlıca ofis projeleri arasında yer almaktadır.



Vadistanbul, Seyrantepe, İstanbul

Yatırım Piyasası

Birincil kiralara benzer bir eğilimle, birincil getiri oranının 4Ç 2011'den itibaren %7.0'de sabit kaldığı görülmektedir.



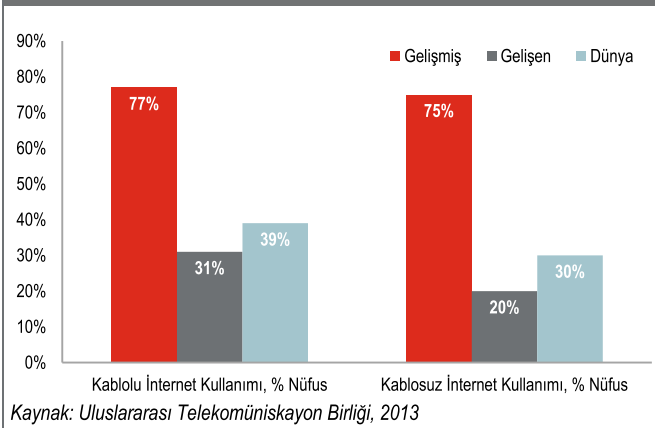
Lojistik Pazarı Görünümü

Jones Lang LaSalle tarafından Kasım 2013'te yayınlanan "E-commerce Boom Triggers Transformation in Retail Logistics" başlıklı makalede, gelişmekte olan ekonomilerden birisi olan Türkiye'nin e-ticaretteki gelişimi, perakende ile ilişkili lojistik pazarını harekete geçirmiştir. E-ticaret yalnız Türkiye'de değil, dünya çapında büyüyen bir sektör olarak öne çıkarken, e-ticaretin lojistik ayağı ekonomiler arasında farklılık göstermektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde pazar olgunluklarına göre farklı lojistik modelleri uygulanmaktadır. Bu modeller, büyük ikmal merkezleri, paket aktarma, dağıtım merkezleri ve hızlı teslimatı sağlayan küçük ölçekteki "şehir depolarını" kapsamaktadır.

Bahsi geçen çalışmaya göre, gelişmiş e-ticaret pazarlarının ortak özellikleri aşağıdaki gibidir:

- Yüksek kablolu, kablosuz ve cep telefonu aracılığıyla %77 civarında internet kullanım oranı (Uluslararası Telekomünikasyon Birliği)
- Artan akıllı telefon kullanımı
- Düşük internet maliyeti (Aylık gelirin %2'sinden az)
- Güvenilir çevrimiçi ödeme siteleri gibi e-ticareti destekleyen altyapı
- Doygunluğa ulaşmış fiziksel mağaza ağı yüzünden yeni mağaza açarak büyümenin zorlaşması
- Online ve fiziksel mağazanın yarattığı sinerji

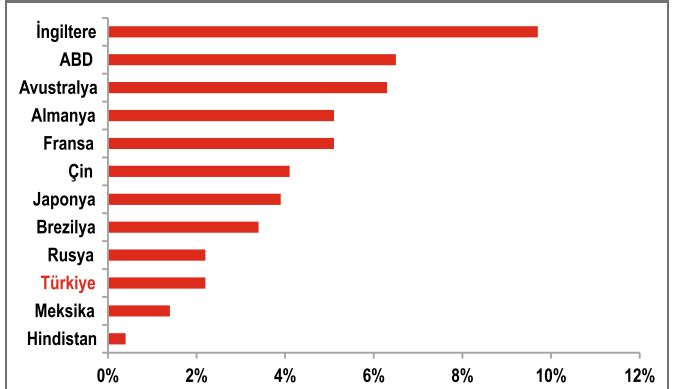
Kablolu ve Kablosuz İnternet Kullanım Oranları



Ulaşım altyapısının niteliği ülkelerin ekonomilerinin gelişmişlik seviyelerine göre farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, ulaşım altyapısı genellikle büyük şehirlerde ve bu şehirlerin bağlantı yollarında daha gelişmiş durumdadır. Tıpkı ulaşım ağı gibi, lojistik ve depolama tesislerinin de büyük şehirlerin dışında az gelişmiş olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, Türkiye'de İstanbul ve Kocaeli diğer tüm illerden daha gelişmiş lojistik pazarları olarak ortaya çıkmaktadırlar. E-ticaretin yaygın olmadığı birçok ülkede, fiziksel perakendenin gelişiminin büyük şehirler haricinde düşük seviyede olduğu gözlemlenmektedir. Fakat Türkiye'de fiziksel perakende gelişimi e-ticaret ile birlikte büyümeye devam etmektedir.

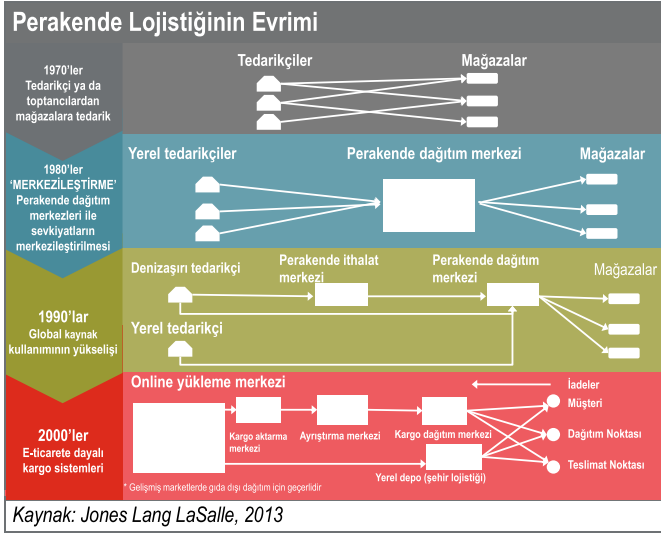
İnternet kullanıcı sayısındaki artış ve mevcut e-ticaret kullanıcılarının değişen davranışları sayesinde, firmadan tüketiciye e-ticaret satışları geçtiğimiz yıllarda tüm dünyada büyüme göstermiştir. Aşağıdaki tabloda gelişmiş ve gelişen ülkelerde internet satışlarının toplam satışlara oranı gösterilmiştir. Türkiye dünya ortalaması olan %4.0'ün altında kalarak, %2.2'lik bir performans göstermiştir. Gelişmiş bir e-ticaret marketinde bu oranın %5 ile %15 arasında olması beklenmektedir. Türkiye gibi önemli büyüme potansiyeli olan pazarlarda lojistik ve dağıtım pazarlarının ciddi bir büyüme göstereceği öngörülmektedir.

İnternet Satışlarının Toplam Perakende Satışlarına Oranı (%)



Kaynak: Euromonitor, 2012 ve Avusturalya için Ulusal Avusturalya Bankası, 2013

Gelişmiş ülkelerde, perakende lojistiği yaklaşık 40 yıldır lojistik pazarını şekillendirmektedir. Perakende lojistiğinin evrimi 1970'li yıllarda tedarikçilerin ya da toptancıların müşteriye direkt teslimatlarıyla başlamış, 1980'lerde perakendecilerin küresel kaynak kullanımı ve ihracat merkezlerinin kullanımı arttırmak amacıyla dağıtım alanlarını merkezileştirmesiyle ve 2000'lerde e-ticaretin ortaya çıkmasıyla hızlanmıştır.



Türkiye'de e-ticaret 2011 yılında birçok perakendecinin internet mağazalarını kurmalarıyla ve özel alışveriş sitelerinin ortaya çıkmasıyla yaygınlaşmıştır. Hem müşteri hem de perakendeci tarafından e-ticarete olan ilgi artmıştır. Bilinen tekstil markalarının internet mağazalarını oluşturması ve özel indirim kulüplerinin yaygınlaşması, güvenli ödeme seçenekleriyle birlikte e-ticaretin gelişimini desteklemiştir.

Türkiye'de internet kullanım oranının %45, aktif e-ticaret kullanıcı sayısının da 7 milyon civarında olduğu tahmin edilmektedir. Orta sınıfın yükselişi, 30 yaş altı nüfusun yoğun oluşu ve Türkiye'nin Avrupa'da kredi kartı kullanım oranında ikinci sırada bulunması Türkiye'de e-ticareti destekleyen öğelerdendir.

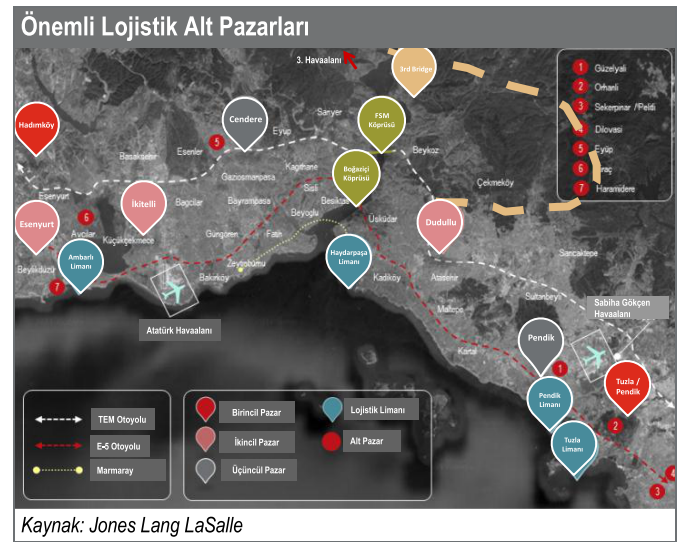
Türkiye E-Ticaret Derneği (Eticad)'ne göre Türkiye'de e-ticaret 2013 sonu itibarıyla yaklaşık 200 milyon işlemle, 40 milyon TL toplam işlem hacmine ulaşmıştır. Türkiye e-ticaret pazarı her yıl ortalama %40 büyümekte ve şu anda 20,000' den fazla aktif firma e-ticaret alanında faaliyet göstermektedir.

Arz

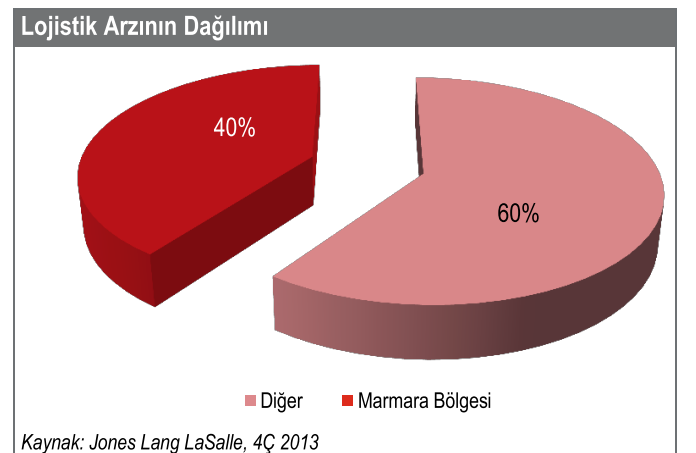
İstanbul ve Kocaeli ülkedeki endüstriyel üretiminin çoğunluğuna ev sahipliği yaptığından, en çok tercih edilen lojistik pazarı olarak önemini korumaktadır. Gebze, Esenyurt, Hadimkoy ve Tuzla bu İstanbul-Kocaeli Bölgesi'ndeki arzın büyük kısmına ev sahipliği yapmakla birlikte, ulaşılabilirlikleri ve gelişmiş altyapılarıyla bölgede en çok tercih edilen lojistik alt bölgeleridir. 3. Köprü ve İzmit-Yalova köprülerinin 2015 yılı içinde tamamlanmalarıyla birlikte, Gebze Bölgesi'nin daha da öne çıkması beklenmektedir. Marmara Bölgesi'nde İstanbul ve Kocaeli yüksek kullanıcı talebi ve sunduğu kaliteli arz nedeniyle diğer alt bölgelere kıyasla öne çıkmaktadır.

Gebze civarındaki altyapı çalışmalarına ek olarak, Halkalı Gümrüğü'nün 60,000 m² kapalı alan ile Çatalca'ya taşınarak 2014 yılında faaliyete geçmesi, lojistik pazarı açısından önemli gelişmelerden biri olacaktır.

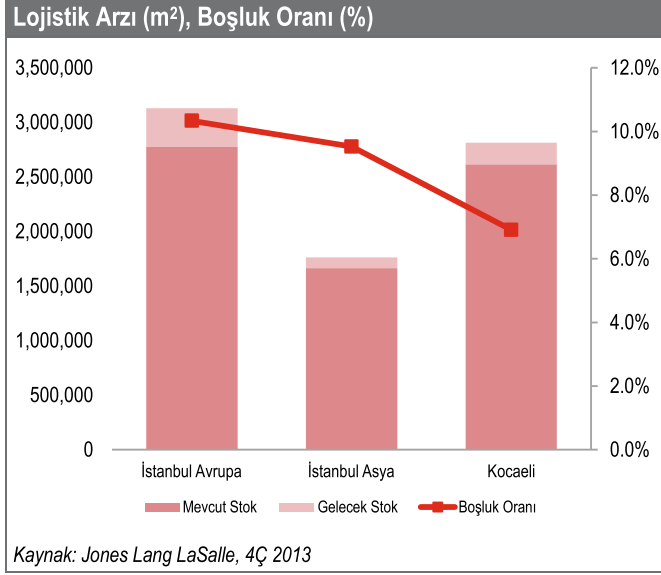
Organize sanayi bölgeleri (OSB) dışında üretim yapan firmaların 2015 yılından sonra ihracat yapamayacaklarının açıklaması, lojistik piyasasını yakından ilgilendirmektedir. Bu kararın uygulamaya geçmesiyle yeni OSB alanlarının kurulacağı ve pazara yeni lojistik arzının da gireceği öngörülmektedir.



Türkiye'deki lojistik arzının büyük bölümü önemli dağıtım merkezlerinde ya da kolay erişilebilen liman bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Bu kapsamda, Marmara Bölgesi Türkiye lojistik arzının %40'ına sahip olmasıyla öne çıkmaktadır. Marmara Bölgesi'nde İstanbul ve Kocaeli yüksek kullanıcı talebi ve sunduğu kaliteli arz nedeniyle diğer bölgelere kıyasla öne çıkmaktadır.

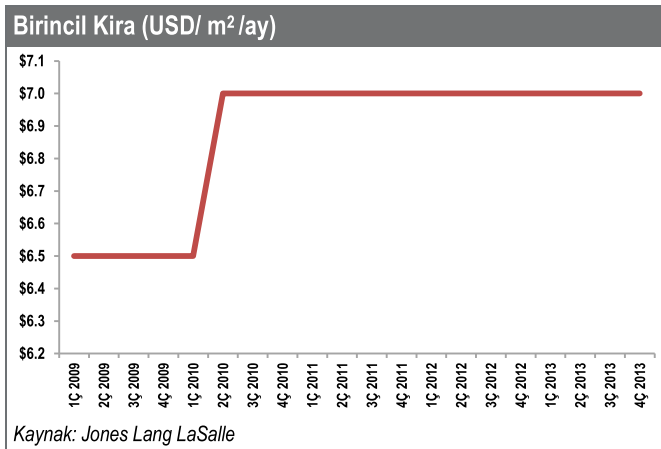


İstanbul lojistik alt pazarları incelendiğinde, lojistik arzının %39'unun İstanbul Avrupa Yakası'nda, %37'sinin Kocaeli'nde ve %24'ünün İstanbul Asya Yakası'nda yer aldığı görülmektedir.



Talep

Gerçekleşen işlemlere dayanarak, birincil kiralardan 2010'un ikinci yarısından beri USD 7 m²/ay civarında sabit kaldığı görülmektedir. Bununla birlikte, İstanbul-Kocaeli Bölgesi için 2013 yıl sonu itibarıyla ortalama kiranın USD 5.8 m²/ay'dan, USD 6 m²/ay değerine yükseldiği tespit edilmiştir. Aşağıdaki tablo lojistik pazarındaki birincil kiralardan 2008-2013 yılları arasındaki tarihsel gelişimini göstermektedir.



E-ticaret ve lojistik pazarı arasındaki etkileşim, lojistik pazarının coğrafi dağılımını etkileyecek biçimde yüksektir. E-ticaretin gereksinimlerini karşılamaya öncelik veren lojistik firmalarının bu süreçte daha fazla tercih edilecekleri öngörülmektedir.

Aynı şekilde, iyi lojistik ağıları kuran e-ticaret firmaları diğer firmalar karşısında avantajlı bir pozisyon kazanacaklardır.

Türkiye'de e-ticaret son yıllarda önemli bir gelişim göstermektedir. Markafoni, Trendyol, Limango ve Hepsiburada gibi stok sistemi ile çalışan firmaların ana dağıtım merkezlerini geçtiğimiz yıllarda kurdukları görülmektedir. 1V1Y, Morhipo, n11, Gittigidiyor ve Hızlıal'ın içinde bulunduğu diğer e-ticaret siteleri ise dağıtımlarını yerel distribütörler aracılığıyla yapmaktadır. Yeni kurulan birçok e-ticaret sitesi bu modeli benimsemiş ve ürünlerini bağımsız ufak perakendecilerden temin etmeyi seçmiştir. Buna bağlı olarak, önümüzdeki 3-5 yıl içinde açılacak e-ticaret sitelerinin lojistik pazarı üzerindeki etkisinin kısıtlı olması beklenmektedir. Ancak e-ticaret pazarındaki gelişim kargo pazarını olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Ulaşım, hızlı tüketim, üçüncü şahıs lojistik, perakende ve otomotiv firmaları lojistik pazarındaki en aktif firmalar olarak öne çıkmaktadırlar. 2013 yılında gerçekleşen kiralama işlem hacmi (569,000m²), 2012 yılındaki işlem hacmini (286,000 m²) ikiye katlamış, son yılların en yüksek seviyesi olan 2011 yılı seviyesini (500,000m²) ise geçmiştir. Bu gelişmelere ek olarak, 2013 yılı içinde 10,000 m²'nin üzerinde gerçekleşen işlem hacmi ile Gebze en çok tercih edilen alt pazar olmuştur.

Önemli Kiralama İşlemleri (m²)

Şehir	Bölge	Kiracı	Kiralanabilir Alan (m ²)
İstanbul	Esenyurt	Netlog	22,000
İstanbul	Esenyurt	Horoz	16,000
Kocaeli	Çayırova	DHL	12,800
Kocaeli	Gebze	Adahan	10,200
Kocaeli	Gebze	Alışan	10,000
İstanbul	Tuzla	Tezel	10,000

Kaynak: Jones Lang LaSalle, 4Ç 2013

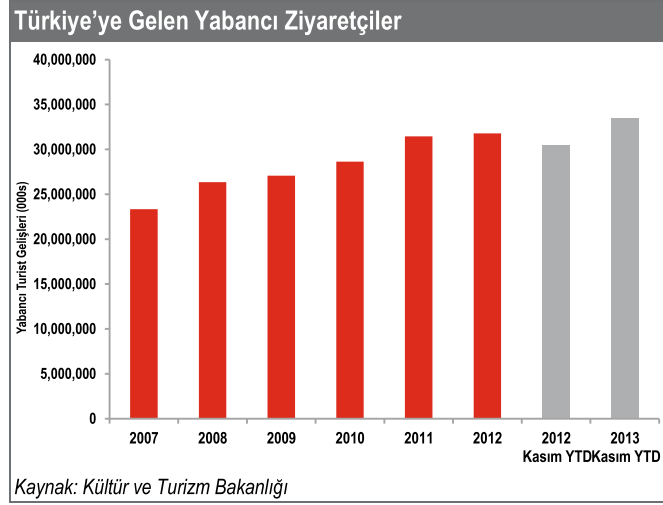
Yatırım

Lojistik pazarı birincil getiri oranının %8.0 ile %9.0 arasında olduğu tahmin edilmektedir. Şu anda önümüzdeki 3 yıl için yaklaşık 2 milyon m² lojistik arzı planlanmaktadır. Planlanan bu projelerin zamanında teslim edilmemesi halinde, lojistik pazarında bir arz kıtlığının yaşanmasından kaynaklanan kira artışları beklenmektedir. Bu gelişmelere ek olarak, 2013 yılı lojistik pazarında konsolidasyonun önem kazandığı bir yıl olmuştur ve bu eğilimin, 2014 yılında pazarı daha büyük metrekareye sahip lojistik alanlarına ilişkin ihtiyacı arttırarak şekillendirilmesi beklenmektedir.

Otel Pazarı Görünümü

Haziran 2013 olayları, tatil sezonunun başlangıcından itibaren sektörde etkisini göstermeye başlamıştır. Politik olaylar iki haneli büyüme rakamları üstünde etkisini gösterse de, 3Ç 2013'ün, 2012 yılının aynı dönemi ile kıyaslandığında büyüme gösterdiği görülmektedir. İstanbul'daki lüks otel pazarında doluluk oranlarında bir düşüş yaşanmıştır. Bu düşüşün USD ve EUR kurlarındaki yükseliş ile kısmen telafi edilmesi beklenmektedir.

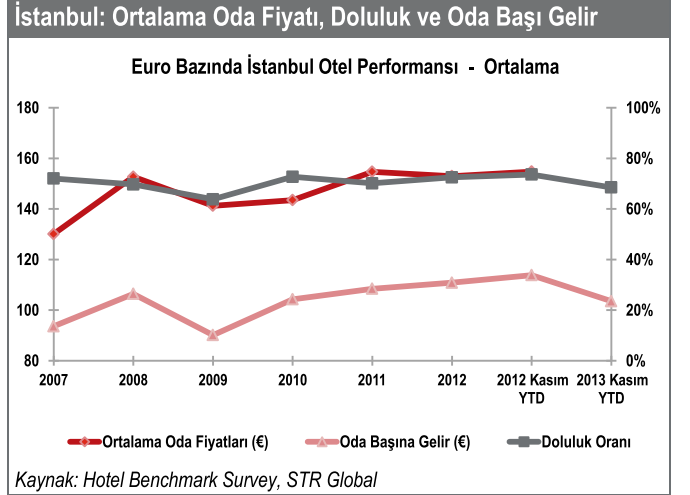
Talep



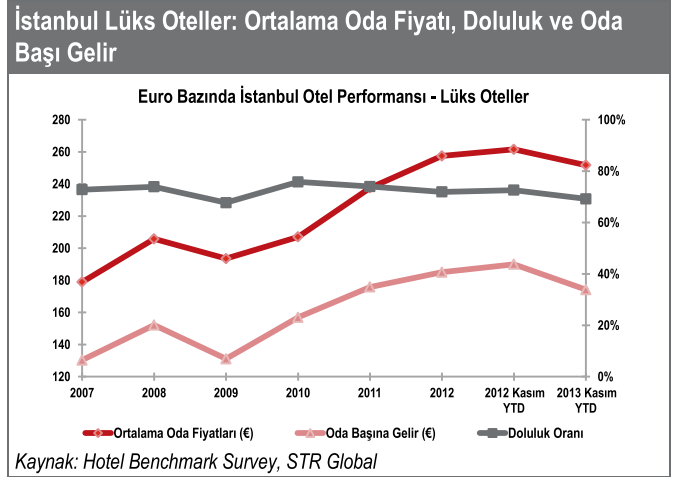
2013 yarıyılı itibariyle ülkeye giriş yapan turist sayılarında beklenti düşük de olsa, Kasım sonunda bu rakamın 2012 toplam rakamının üstünde gerçekleştiği görülmektedir. Bu büyümeye en çok katkıda bulunan ülkeler %46 artış gösteren Orta Doğu ülkeleridir. Ancak Suriyeli sığınmacıların bu artıştaki etkisinin büyük olduğu düşünülmektedir. Güney Amerika ülkeleri ve Eski Sovyetler Birliği ülkeleri de iki haneli büyüme rakamları gösteren ülkeler olmuşlardır.

Otel Performansı – İstanbul

Yıl sonuna doğru işlem hacmi, yılın ikinci yarısında yapılan seyahat uyarıları dolayısıyla yüksek harcama yapan turist sayısındaki düşüşün bir yansıması olarak, düşmüştür. Yıl başından bu yana ortalama günlük oda fiyatlarının yalnızca EUR 151.16'ya düşmesi kabul edilebilir bir düşüş iken, doluluk oranlarındaki %5.1'lik düşüş, pazarın geleceğini etkileyebileceği için yakından izlenmesi gereken bir eğilim olarak öne çıkmaktadır.



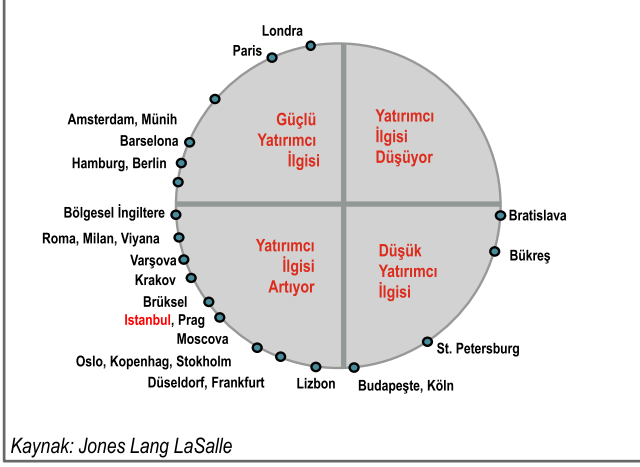
Lüks otel pazarı, boşluk oranlarındaki düşüşü aynı şekilde hemen yansıtmazken, ortalama günlük oda fiyatları 2012 yıl sonu ile karşılaştırıldığında, neredeyse %4'lük bir düşüş yaşamıştır.



Yatırım

İstanbul otel marketindeki düşüşe rağmen, Jones Lang LaSalle tarafından yayınlanan yatırım saati, pazara olan yatırımcı ilgisinin devam ettiğini göstermektedir. İstanbul otel pazarına olan bu ilgi sayesinde, yerel ve ülke çapındaki yatırımcılara satılmak üzere olan stokta artış gözlemlenmiştir.

Otel Saati, 4Ç 2013





JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle Türkiye

İstanbul

MM Plaza Nispetiye Mah. Başlık Sok.
No: 3 Kat 1 34340 Levent - İstanbul, Türkiye
Tel: +90 (212) 350 0800
Fax: +90 (212) 350 0806

Avi Alkaş, MRICS, SCSCM, SCMD, CLS

Ülke Başkanı
Tel + 90 (212) 350 0882
avi.alkas@eu.jll.com

Nilgün Dil-Erman

Yönetici Direktör
Tel + 90 (212) 350 0818
nilgun.dil-erman@eu.jll.com

Volkan Müller

COO, CFO
İcra Kurulu Üyesi
Tel + 90 (212) 350 0805
volkan.mueller@eu.jll.com

Burçin Yıldırım Sezen

Yardımcı Direktör, Danışmanlık Hizmetleri
Tel + 90 (212) 350 0823
burcin.sezen@eu.jll.com

Sayat Delice

Yardımcı Direktör, Perakende
Tel + 90 (212) 350 0881
sayat.delice@eu.jll.com

Gün Gökkaya

Yardımcı Direktör, Ofis ve Lojistik
Tel + 90 (212) 350 0857
gun.gokkaya@eu.jll.com

İdil Hamzadi

Yardımcı Direktör, Sermaye Piyasaları
Tel + 90 (212) 350 0821
idil.hamzadi@eu.jll.com

Elif İzgi Topbaş, MRICS, DipSCM

Yardımcı Direktör, Danışmanlık Hizmetleri
Tel + 90 (212) 350 0826
elif.topbas@eu.jll.com

Türkiye Gayrimenkul Pazarı - Şubat 2014

Jones Lang LaSalle tarafından yayınlanan **OnPoint** raporları, gayrimenkul sektörüne dair, her yıl yıldıki önemli noktalar, uzmanlaşmış araştırmalar ve yükselen trendler ile ilgili öngörülerini ortaya çıkaran bilgiler sunar.

www.joneslanglasalle.com.tr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

Printing information: paper, inks, printing process, recycle directive.