

TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır.

2013 2. Çeyrek



BİRİNCİ ÇEYREKTE YENİDEN YÜKSELME

2012 ikinci yarı etkilerinin yavaş yavaş ortadan kalkmasını takiben 2013'ün ilk çeyreğinde ekonomi %1,6'lık büyüme kaydetmiştir. Nisan ayında gerçekleştirilen önemli ihracatlar ve Mayıs ayı banka kredi artışları piyasada toparlanma

belirtileri göstermiş olsa da, bu durum cari açığın büyümesine katkıda bulunmuştur. Bununla birlikte son dönemde ortaya çıkan Gezi Parkı protestolarının 2013'ün ikinci yarısı ve sonrasında kalıcı bir etkiye sebep olmaması beklenmektedir.

CARİ AÇIK YÜKSELİYOR

Geçtiğimiz yılki cari açık nedeniyle uygulanan önemli iyileştirmelerin ardından bu yılın ilk çeyreğinde son iki yılın en büyük artışı kaydedildi. Özel tüketimde meydana gelen önemli artış; söz konusu daralmanın etkilerini ortadan kaldırmış, Nisan ayında ihracatta gerçekleşen %10 büyüme ise ekonomik büyüme beklentilerini güçlendirmiştir. Bu bağlamda iç ve dış kaynaklı dalgalanmalar karşısında son zamanlarda gerçekleştirilen güçlendirme politikalarının, sermaye girişi ve tüketimin soğutulması önlemleri açısından da etkili olması beklenmektedir. Diğer taraftan T.C. Merkez Bankası'nın piyasaya daha fazla müdahalede bulunması olası görünmektedir.

FINANSAL PİYASALARIN TEPKİSİ

Türkiye, görece daha yüksek olduğu kaydedilen faiz oranları ve güçlü GSYİH artışı ile pek çok diğer gelişmiş ekonomilerde mali piyasaların rahatlatma politikaları sayesinde büyük ölçüde likidite elde eden yatırımcıları cezbetmiş ve Türkiye'ye Nisan 2013 ayında önemli oranda sermaye akışının yönelmesine olanak sağlamıştır. Fakat kısa süre sonra ABD Merkez Bankası'nın (FED) kendi mali piyasalarını rahatlatma politikasında ivme yaratacağı beklentisi, hükümet ile hükümet karşıtları arasındaki sürtüşmeler ve cari açığın yeniden büyümeye başladığına dair ortaya çıkan haberler yatırımcıların Türkiye piyasasına olan güvenini etkilemiştir. Bu nedenle Türkiye'nin Likidite Piyasa Endeksi, Mayıs ve Haziran sonu döneminde % 24'e varan endeks kaybına uğramış ve Türk lirasına yapılan döviz kuru müdahalelerine karşın hızla değer yitirmiştir.

GENEL GÖRÜNÜM

Son zamanlarda meydana gelen protestolar ve finansal piyasalardaki krize rağmen ekonominin 2012'ye nazaran daha güçlü bir şekilde toparlanması beklenmektedir. Düşük enflasyon karşısında alım gücünün yükselmesi, yüksek işgücü piyasası ve güçlü banka kredilerinin tüketici harcamalarını artıracacağı öngörülmektedir. Öte yandan hükümetin düşük borç ve bütçe açığından fayda sağlamak amacıyla yatırım harcamalarını hızlandıracığı tahmin edilmektedir. Tüm bu iç talebe yönelik olumlu gelişmelere rağmen cari açığın daha da genişlemesi muhtemeldir. Bununla birlikte son 12 aylık dönemde meydana gelen mali piyasaları rahatlatma politikası, faiz oranlarını düşürmüş olduğundan, bu durumun dış talebi iyileştirerek yatırımcıların desteklenmesine olanak sağlaması muhtemeldir.

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

GSYİH:	2012 yılına nazaran bu yıl daha güçlü bir büyüme gerçekleşmesi öngörülmektedir.	▲
Enflasyon:	2013 ve 2014 yılları süresince hafifleyecektir.	▲
Faiz Oranı:	Artan cari açığı frenlemek amacıyla dolaylı sıkılaştırma politikasının devam etmesi muhtemeldir.	▼
İstihdam:	İstikrarlı ilerleme göstermektedir.	▼

EKONOMİK ÖZET

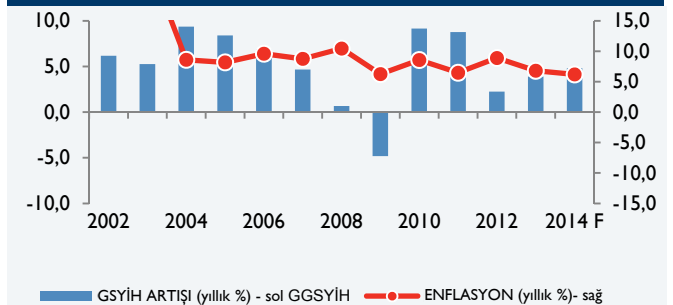
EKONOMİK GÖSTERGELER	2010	2011	2012E	2013T	2014Ö
GSYİH Artış Oranı	9,2	8,8	2,2	3,9	4,8
Tüketici Harcamaları	6,7	7,7	-0,7	3,4	4,3
Endüstriyel Üretim	12,8	10,1	2,5	4,5	5,9
Yatırım	30,5	18,0	-2,5	3,9	4,8
İşsizlik Oranı (%)	11,9	9,8	9,2	9,1	8,9
Enflasyon	8,6	6,5	8,9	6,8	6,2
TL/€ (ortalama)	1,99	2,32	2,30	2,41	2,40
TL/US\$ (ortalama)	1,50	1,67	1,79	1,86	1,94
Kısa Vadeli Faiz Oranları(%)	7,4	8,6	8,7	5,7	7,4
5 Yıllık Faiz Oranları(%)	9,4	9,3	8,5	6,6	8,1

NOT: Aksi belirtilmedikçe "*" yıllık % büyüme oranını, "T" tahmini, "Ö" öngörüğü ifade eder.
Kaynak: Oxford Economics Ltd ve Consensus Economics Inc

EKONOMİK VE SİYASİ VERİLER

Nüfus	74.6 milyon (2012)
GSYİH	790.5 milyar \$ (2012)
Borçlanma Oranı	% -2,1 (2012)
Hükümet	Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) Hükümeti
Cumhurbaşkanı	Abdullah Gül
Başbakan	Recep Tayyip Erdoğan
Gelecek Seçim Dönemleri	Haziran 2015 (Hükümet) Ağustos 2014 (Cumhurbaşkanlığı)

EKONOMİK FAALİYETLER



Kaynak: Cushman & Wakefield

PAZAR ANALİZİ PERAKENDE SEKTÖRÜ



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayıdır

2013 2. Çeyrek



GENEL BAKIŞ

Türkiye perakende sektörü, kişi başı satın alma gücündeki artışın yanı sıra modern ve organize perakende sektöründeki gelişmelerle birlikte sürdürülebilir büyümesini devam ettirmektedir.

Türkiye, özel sermaye şirketleri de dahil olmak üzere uluslararası moda şirketleri ve yabancı yatırımcılar için EMEA (Avrupa, Ortadoğu ve Afrika) bölgesindeki en popüler noktalardan biri olmaya devam etmektedir. Yeni markalar Türkiye pazarındaki büyümelerini sürdürürken diğerlerinin de bu yıl içerisinde pazara girmesi beklenmektedir.

PERAKENDECI ODAĞI

Kullanıcı talebi, hala alışveriş caddeleri ve alışveriş merkezleri üzerine yoğunlaşmıştır. Yılın 2. çeyreğinde bazı mevcut uluslararası perakendeci yeni mağazalar açmak suretiyle bir dizi yeni kiralama sözleşmesi imzalamıştır. İsveçli H&M Ankara'daki ilk mağazasını Ankamall'da açarken, Fransız Zadig & Voltaire Bağdat Caddesi'ndeki ikinci mağazasını açtı. Yine Fransız Chanel ise Bağdat Caddesi'nde bir bina satın aldı. Önümüzdeki aylarda pazara girmesi beklenen diğer yeni markalar ise Amerikan teknoloji devi Apple, H&M'in markası olan COS, ve İngiliz Hamleys ve Jamie Oliver Restaurant.

2013 yılı içinde yaklaşık 1,1 milyon m²'lik perakende alanının stoğa eklenmesi beklenmektedir. Yılın 2. çeyreğinde gerçekleşen dikkat çekici açılışlar arasında İstanbul'da Vialand Alışveriş Merkezi ve Tema Parkı, Bodrum Avenue ve İstanbul Kağıthane'de Axis Alışveriş Merkezi yer almaktadır. 2013 yılında açılacak önemli diğer merkezlerin ise şunlar olması beklenmektedir: Carrefour Maltepe Park Genişletme Projesi (75.000 m²), Can Park (40.000 m²), Kuru Florya (77.000 m²) ve Zorlu Center (60.000 m²). Akasya AVM ve Mall of İstanbul açılışları ise önümüzdeki yıla ertelendi.

YATIRIMCI ODAĞI

Son altı ayda gerçekleşen perakende yatırım işlemlerinin başında, Singapur'lu devlet fonu GIC'in 165 milyon dolar değerindeki Ankara Optimum Outlet ve 160 milyon dolar değerindeki İstanbul Optimum Outlet'in % 50 hisselerini satın alması gelmektedir. Her iki alışveriş merkezinin de müşterek sahibi; Kahramanmaraş, Şanlıurfa ve Samsun projelerinin %50 hissesini Amerikalı Amstar Gayrimenkul Yatırımları'na satan, Rönesans Grup'tur. Alışveriş merkezi yatırımlarının, yılın ikinci yarısında da canlı olması beklenmektedir.

GENEL PERSPEKTİF

Uluslararası perakendeciler için odak noktası olarak kalmaya devam eden İstanbul'u Ankara ve İzmir takip etmektedir. Koton, LCW ve De Facto gibi Türk markalarının da yurtdışı pazarlarında büyümesi bekleniyor. Perakende piyasası, olumlu ekonomik ortam, yüksek kullanıcı talebi ve yeni, modern perakende alanlarından yararlanmaya devam edecektir.

PIYASA GÖRÜRÜMÜ

Birincil Kiralar:	Kısa vadede sabit ancak birincil lokasyonlar ve ana caddelerde yıl içinde artışlar beklenmektedir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Kısa vadede değişmeyeceği tahmin edilmektedir.	▲
Arz:	2013 yılında pek çok yeni alışveriş merkezi açılışı beklenmektedir.	▲
Talep:	Kısmen seçici de olsa kullanıcı talepleri ulusal ve uluslararası farklı gruplardan gelmektedir.	▲

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – HAZ 2013

CADDE MAĞAZALARI	US\$ M ² /AY	€ M ² /YIL	US\$ FT ² /YIL	YILLIK İYİLLİK	BÜYÜME % 5YIL YBBO
Istanbul	220	2.031	245	2,3	1,9
Izmir	95	877	106	11,8	0,0
Ankara	95	877	106	5,6	-1,0

Not: Yukarıda belirtilen kiralar tipik olarak 120-140 m² birimler içindir.

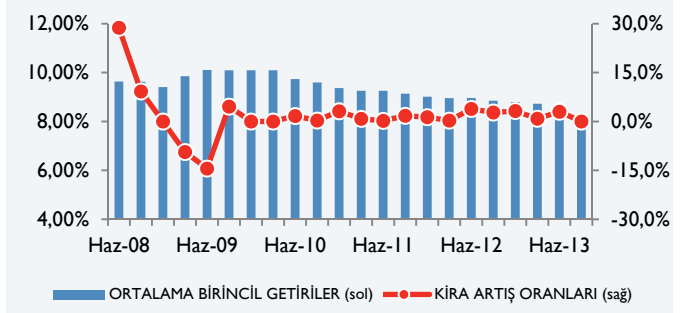
BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – HAZ 2013

CADDE MAĞAZALARI (RAKAMLAR BRÜTTÜ, %)	2013 2. ÇEYREK	2013 1. ÇEYREK	2012 2. ÇEYREK	YÜKSEK DÜŞÜK	10 YILLIK DÜŞÜK
Istanbul	7,00	7,00	7,25	14,50	7,00
Izmir	9,75	9,75	10,25	14,50	9,75
Ankara	9,75	9,75	10,25	15,50	9,75

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (RAKAMLAR BRÜTTÜ, %)	2013 2. ÇEYREK	2013 1. ÇEYREK	2012 2. ÇEYREK	YÜKSEK DÜŞÜK	10 YILLIK DÜŞÜK
Istanbul	7,00	7,00	7,25	14,50	7,00

Avrupa'nın çeşitli bölgelerinden sağlanan getiri verilerinin azlığı, dolayısıyla pazarlara ilişkin karşılaştırılabilir bulguların olmaması, pazarın değişen doğasının yanı sıra finansman işlemlerinde olduğu gibi ticari işlemler sırasında ortaya çıkan örtülü maliyetler nedeniyle yukarıdaki veriler yalnızca yaklaşık eğilimleri ve temel getiri düzeylerini ortaya koymak üzere hazırlanmıştır. Bu nedenle, mülkiyet özelliklerine bakılmaksızın herhangi bir mal veya işlem için karşılaştırma unsuru olarak kullanılmamalıdır.

MEVCUT PERFORMANS



Kaynak: Cushman & Wakefield

PAZAR ANALİZİ

OFİS PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

2013 2. Çeyrek



GENEL BAKIŞ

Gezi Parkı olayları etkisinin sınırlı kalması ve ekonominin 2013'ün 2. yarısında hızla toparlanması beklenmektedir. Türkiye'deki varlıklarını güçlendirmeyi hedefleyen yabancı şirketlerin gösterdiği ilgiye bağlı olarak yaklaşık 50.000 m²'lik kiralama faaliyeti gerçekleşmiştir.

KULLANICI ODAĞI

Yılın ilk çeyreğinde görülen olumlu gelişmeler artan işlem hacmini ikinci çeyreğe de taşımıştır. Covidien Türkiye'nin, İstanbul'un en aktif ofis bölgesi olan Ümraniye'deki Akkom Ofis Park'ta yaklaşık 8.600 m²'lik alanı kiralaması bu dönemde gerçekleşen önemli işlemlerden birisi olmuştur. Özellikle çok uluslu şirketlerden gelen talep, ülkenin büyüklüğü, büyüme potansiyeli ve bölgesel bir merkez olarak artan önemi ile doğru orantılı olarak artış göstermektedir.

İstanbul genelinde toplam kiralanabilir A sınıfı ofis alanı 3,1 milyon m²'dir. Mevcut kiralanabilir boş alanlar yaklaşık 300.000 m² ve genel boşluk oranı yaklaşık % 9,5'tir; ancak bu alanların bir kısmı bazı uluslararası kullanıcıların gereksinimleri karşılamamaktadır. Buna karşılık her zaman işlem açısından aktif olan Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde stoğun sınırlı oluşu, kira rakamlarında artış beklentisi yaratmaktadır. Öte yandan, Üçüncü Boğaz Köprüsü'nün yarattığı yeni dinamikler alternatif yatırım alanlarının ortaya çıkmasına neden olacaktır. Sağlıklı bir stok büyümesi ile 2015 yılı sonuna kadar 1,4 milyon m²'lik yeni A sınıfı ofis alanının pazara girmesi beklenmektedir.

YATIRIMCI ODAĞI

Pazarda yerli ve giderek artan yabancı yatırımcıların artan ilgisi gözlemlenmektedir. Bununla birlikte gerek yatırıma uygun stok yetersizliği, gerekse satıcı ve alıcılar arasında farklılık gösteren fiyat beklentileri yatırım faaliyetlerini etkilemektedir. Ofis alanlarının büyük kısmına sahip olan yerli yatırımcılar, düşük borçlanma seviyeleri nedeniyle gayrimenkullerini fiyat beklentileri karşılanıncaya dek ellerinde tutabilmektedir. Birinci sınıf gayrimenkul getirileri 2. çeyrekte dengeye oturmuştur, özellikle Maslak ve Kozyatağı'nda kaliteli ve yatırımcı dostu projelerin oluşmasıyla getirilerdeki düşüş eğiliminin devam edeceği tahmin edilmektedir. Bu bağlamda kayda değer bir 2. çeyrek anlaşması ise Mapfre Genel Sigorta'nın Torun Center'da satın almış olduğu yaklaşık 8.300 m²'lik alan olmuştur.

GENEL PERSPEKTİF

Gerçekçi talep seviyeleri mevcut alanlara bağlı olsa da yerli ve yabancı kullanıcı ve yatırımcılar tarafından gelmesi beklenen yüksek talepler kaliteli yeni stokların oluşmasını sağlayacaktır. Planlanan alt yapı çalışmaları bu bağlamda kilit role sahip olacak ve piyasanın gittikçe daha da güçlü hale gelmesini sağlayacaktır. Böylece hem kiracılar hem de yatırımcılar için yeni ve gelişmekte olan bölgeler daha cazip hale gelecektir.

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

Birincil Kiralar:	Kaliteli stok eksikliği bulunan alanlarda olumlu kira artışları gerçekleşecektir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Bazı kaliteli projeler kullanılabilir hale geldiğinde getiri oranı da yükselecektir.	▲
Arz:	Yeni projeler sağlıklı arzı arttıracak ancak yeni alanlar kısa süre içerisinde kiralanacaktır.	▲
Talep:	Ortaya çıkan yeni talepler işlem hacmini arttırmaktadır.	▲

BİRİNCİL OFİS KİRALARI – HAZ 2013

BÖLGELER	US\$	€	US\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	İYİLLİK	5YIL YBBO
İstanbul (Levent)	44.0	406	49.1	3,5	-2,5
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	34.0	314	37.9	0,0	-5,5
İstanbul (Maslak)	30.0	277	33.4	0,0	1,4
İstanbul (Ümraniye)	23.0	212	25.6	4,5	5,0
İzmir	17.0	157	19.0	6,3	-3,2
Ankara	23.0	212	25.6	4,5	-1,7

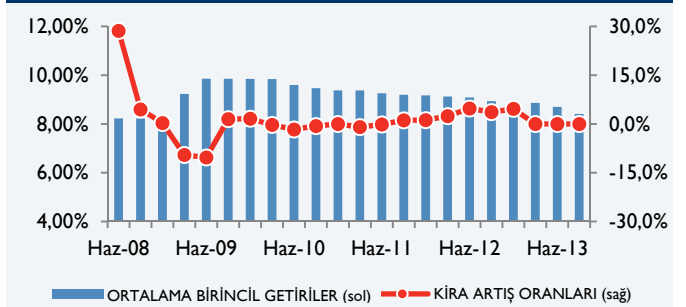
BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI – HAZ 2013

BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2013	2013	2012	10 YILLIK	
	2. ÇEYREK	1. ÇEYREK	2. ÇEYREK	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,00	7,25	7,65	16,30	7,00
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	7,25	7,50	7,75	16,30	7,25
İstanbul (Maslak)	7,50	8,00	8,50	16,30	7,50
İstanbul (Ümraniye)*	8,00	8,25	8,50	9,50	8,00
İzmir	9,50	9,65	9,75	17,00	9,00
Ankara	9,25	9,50	9,75	17,00	9,00

* 4 yıllık verilere göre

Avrupa'nın çeşitli bölgelerinden sağlanan getiri verilerinin azlığı, dolayısıyla pazarlara ilişkin karşılaştırılabilir bulguların olmaması, pazarın değişen doğasının yanı sıra finansman işlemlerinde olduğu gibi ticari işlemler sırasında ortaya çıkan örtülü maliyetler nedeniyle yukarıdaki veriler yalnızca yaklaşık eğilimleri ve temel getiri düzeylerini ortaya koymak üzere hazırlanmıştır. Bu nedenle, mülkiyet özelliklerine bakılmaksızın herhangi bir mal veya işlem için karşılaştırma unsuru olarak kullanılmamalıdır.

ÖNCEKİ PERFORMANS



Kaynak: Cushman & Wakefield

PAZAR ANALİZİ

SANAYİ ve LOJİSTİK PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

2013 2. Çeyrek



GENEL BAKIŞ

Tüketici harcamaları ve üretimdeki olumlu gelişmelerin de etkisiyle 2013 yılının ilk yarısında iyi performans gösteren Türk üretim piyasası, ikinci çeyrekte de oldukça istikrarlı bir yol izledi. Sağlıklı istihdam talebinin varlığı ve istihdam

açığının düşük seviyelerde kapanıyor olması, İstanbul ve Ankara'daki kiralara istikrarını korumasını sağlarken İzmir'de sınırlı da olsa iyileşmeye neden olmuştur.

KULLANICI ODAĞI

Piyasada mevcut olan sanayi ve lojistik alanlarının çoğu gayrimenkul sahipleri tarafından kullanılmakta olup, kiralama amacıyla kullanılacak yüksek kaliteli lojistik alan arz açığı büyüktür. Bu durum, ülke genelinde daha geniş hacimli kiralamalara engel olurken yüksek arsa fiyatları da aktörleri yeni projeler gerçekleştirme hususunda caydırmaktadır. Buna karşılık, Kentsel Dönüşüm Yasası ve büyük ölçekli altyapı projeleri sayesinde pazarda yeni merkezlerin oluşması beklenmektedir. Özellikle Arnavutköy ilçesi ve Kocaeli ilinde kurulmakta olan bazı Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) orta vadede genel kiralama arzının karşılanacağı izlenimini vermektedir.

İmalat sanayi ve lojistik hizmetleri gibi alanlarda faaliyet gösteren çok uluslu şirketlerin alan talepleri şu an beklemededir. Bununla birlikte normalde 20.000 metrekare ya da üzerinde bir alan arayışı içerisindeki şirketlerin gereksinimleri de yeterli kullanılabilirliğin mevcut olmaması nedeniyle hala giderilememektedir.

YATIRIMCI ODAĞI

Temel olarak gelir üreten gayrimenkullerin azlığı nedeniyle yılın ikinci çeyreğinde önemli bir yatırım anlaşması sağlanamamıştır. Bu anlamda yapılan yatırımların büyük bir kısmı ya gelecekte geliştirme amacına uygun arazi satın alma ya da gayrimenkul sahiplerinin kendi kullanımları amacıyla gerçekleştirdikleri satın almalarıdır. Her ne kadar sınırlı sayıda işlem gerçekleşmiş olsa da 2. çeyrekte gayrimenkul getirilerinde herhangi bir değişikliğin olmadığı düşünülmektedir.

GENEL PERSPEKTİF

Ekonominin, meydana gelen son olaylara rağmen 2013 yılı tahminlerine uygun olarak % 3,9 oranında büyüme göstermesi beklenmektedir. Bununla birlikte kullanıcı pazarı aktivitelerinin kısa vadede sabit kalması beklentisine paralel olarak kiralarda da bir değişiklik yaşanmayacağı tahmin edilmektedir. Gelişen altyapı çalışmaları bazı bölgelerde talebi artırdıkça, orta vadeli pozitif büyüme beklentisi de artmaktadır. Getirilerde meydana gelebilecek olası bir azalış, yatırım yapılabilir alanları arttıracak ve artan rekabeti besleyecek yeni tesislerin geliştirilmesi ile ilişkilendirilebilir.

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

Kiralar:	2013 yılındaki durağan kiralara uzun vadede potansiyel artış göstereceği tahmin edilmektedir.	▶
Getiri Oranları:	Yatırım yapılacak alanların kısıtlı olanakları, yatırım aktivitelerinin daha yüksek seviyeye çıkmasında en büyük engeldir.	▶
Arz:	Özellikle Organize Sanayi Bölgelerine yönelik geliştirme çalışmaları devam etmektedir.	▶
Talep:	Ekonomi genişledikçe iyileşme beklenmektedir.	▶

I. SINIF SANAYİ ALANLARI KİRALARI-HAZ 2013

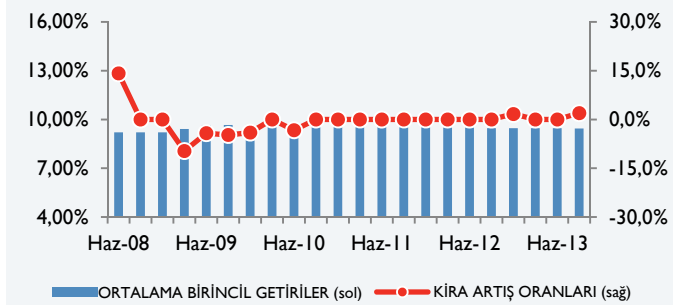
LOJİSTİK LOKASYONLARI	US\$	€	US\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	7.70	71.1	8.58	2,7	-2,0
Ankara	4.50	41.5	5.02	0,0	-9,1

I. SINIF SANAYİ ALANLARI GETİRİ ORANLARI-HAZ 2013

LOJİSTİK LOKASYONLARI (DEĞERLER BRÜT TÜRÜNDE %)	MEVCUT	GEÇEN	GEÇEN	10 YIL	
	ÇEYREK	ÇEYREK	YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	9,00	9,00	9,00	22,50	9,00
Ankara	10,25	10,25	10,25	22,00	9,50

Avrupa'nın çeşitli bölgelerinden sağlanan getiri verilerinin azlığı, dolayısıyla pazarlara ilişkin karşılaştırılabilir bulguların olmaması, pazarın değişen doğasının yanı sıra finansman işlemlerinde olduğu gibi ticari işlemler sırasında ortaya çıkan örtülü maliyetler nedeniyle yukarıdaki veriler yalnızca yaklaşık eğilimleri ve temel getiri düzeylerini ortaya koymak üzere hazırlanmıştır. Bu nedenle, mülkiyet özelliklerine bakılmaksızın herhangi bir mal veya işlem için karşılaştırma unsuru olarak kullanılmamalıdır.

ÖNCEKİ PERFORMANS



Kaynak: Cushman & Wakefield