JONES LANG LASALLE

Real value in a changing world

on.point

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü
Ağustos 2013

Pazarın Yeni Oyuncuları Yolda

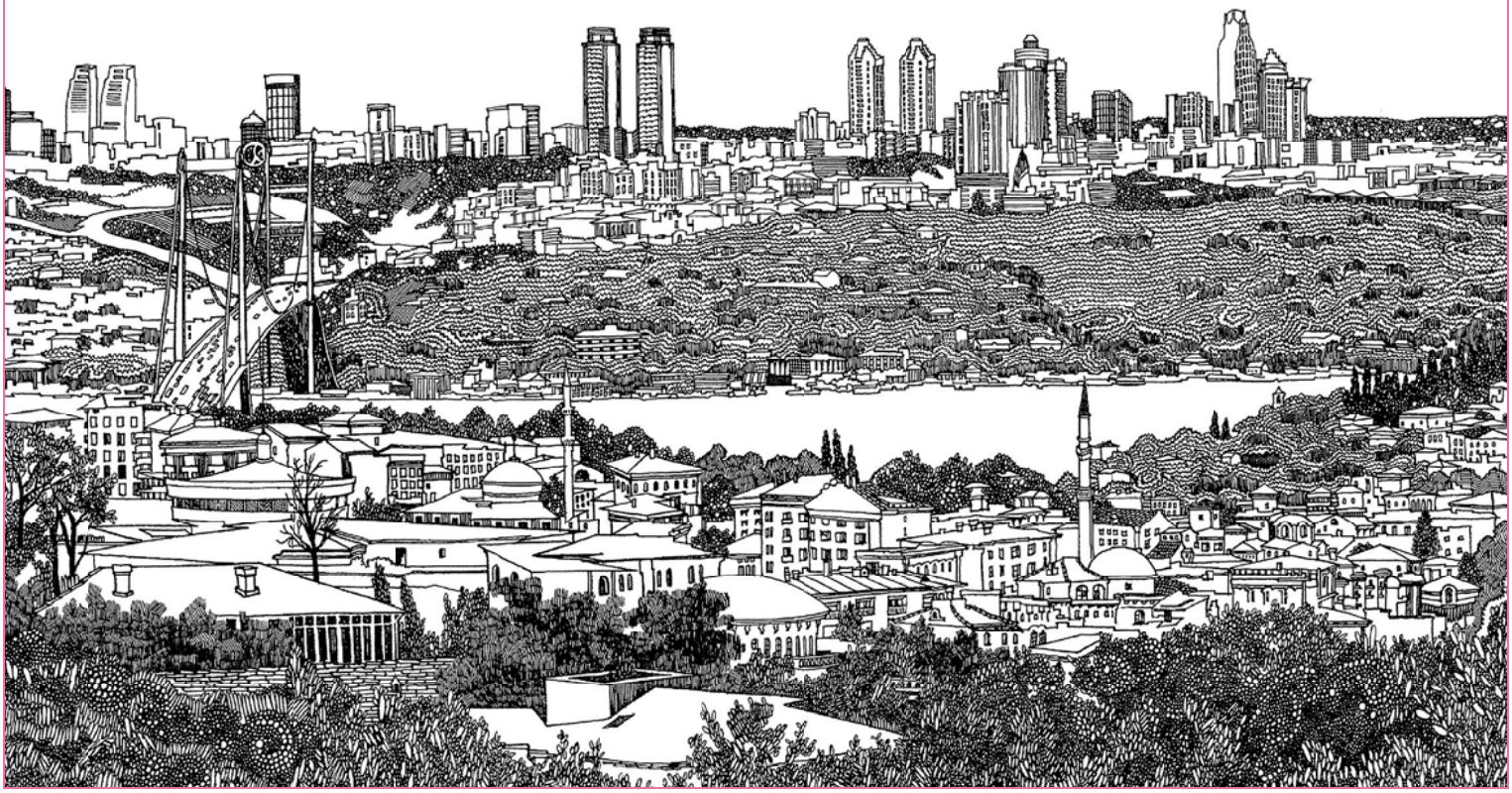
Gayrimenkul yatırım pazarı geçtiğimiz 6 - 8 aylık süreçte tamamlanan işlemler ile önemli ölçüde likidite kazanmıştır.

Perakende pazarının hareketliliği, pazara yeni markaların girişi ile devam etmektedir ve bu sürecin Zorlu Center'in açılışı ile sürmesi beklenmektedir.

2013'ün ilk yarısında pazara giren ofis arzı, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında 6 kat artmıştır ve halen inşaat halinde olan, pazara girecek güçlü bir arz bulunmaktadır.

Lojistik pazarındaki kullanıcı taleplerin oldukça güçlü, olup gerçekleşen kiralama işlem hacminin 2011 yılı seviyelerini yakalaması beklenmektedir.

İstanbul otel pazarında 2013 ilk yarısında önemli açılışlar gerçekleşmiştir ve inşaat halinde olan güçlü bir arzın 2013 sonuna kadar pazara girmesi beklenmektedir.

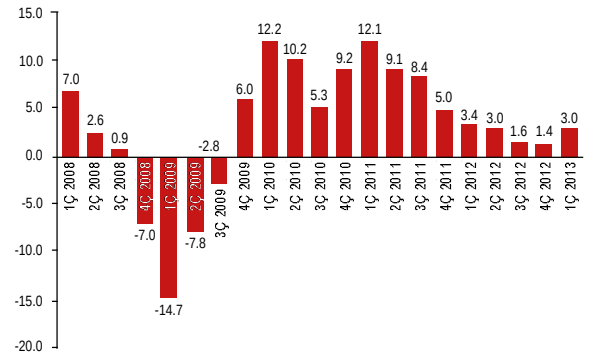


Ekonomik Görünüm

GSYİH Büyüme

Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın (ODA) en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. Tüm Avrupa'da yaşanan ekonomik yavaşlamaya karşın, 2012 yılında diğer gelişmekte olan ülkelerle kıyaslandığında Türkiye, önemli bir büyüme gerçekleştirmiştir. 2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. IMF, Türkiye'nin GSYİH büyümesini 2013 yılı için %3.4 olarak tahmin etmektedir.

GSYİH Büyüme (%)

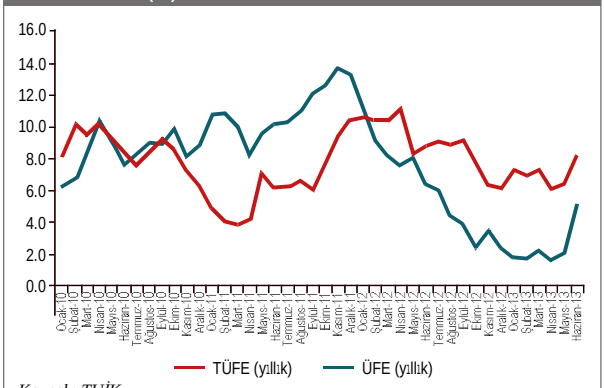


Kaynak: TUİK

Enflasyon

Ekonominin en büyük zayıflıklarından biri olan enflasyon, 2012 sonundaki %6.15'lik seviyeden, Haziran 2013'te %8.30 seviyesine yükselmiştir. Enflasyondaki bu artış, ithalat fiyatlarını da etkileyen, yüksek enerji fiyatlarının ve 2013 ikinci çeyrekte gerçekleşen TL'deki değer kaybının bir sonucu olarak görülmektedir. Haziran ayındaki yüksek yiyecek fiyatlarının etkisi ile tetiklenen enflasyondaki bu artış, hükümetin %5 olarak hedeflediği 2013 yılı sonu enflasyon oranının üzerine çıkmasına neden olacak bir etken olarak öne çıkmaktadır.

ÜFE & TÜFE (%)



Kaynak: TUİK

Tüketici Güveni

Küresel ekonomideki belirsizlik ve Türkiye'deki ekonomik yavaşlama, son dönemde endekste aşağı yönlü bir hareket yaratmıştır. Tüketici Güven Endeksi, önceki ay ile karşılaştırıldığında, Haziran 2013'te %1.6'lık bir gerileme gerçekleştirmiştir. 2012 sonunda endeks 73.6 iken, Haziran 2013'te 76.2'ye yükselmiştir.

Tüketici Güven Endeksi (%)

Kaynak: TUİK

Yatırım Pazarı

Perakende Yatırım Pazarı

Son 6 - 8 aylık süreçte tamamlanan önemli işlemler ile, Türkiye perakende yatırım piyasası likidite anlamında önemli bir kazanım yaşamıştır. Türkiye'nin Fitch ve daha sonra Moody's tarafından yatırım yapılabilir ülke derecesine yükseltilmesi ile devam eden ekonomik performans, bu süreçte yatırımı teşvik eden önemli etkenler olarak öne çıkmıştır. Türkiye'de son dönemde halkın bazı kesimlerinin hükümete karşı yaptıkları protestoların, bazı yatırımcılarda endişe yaratmış olmasına karşın, beklentimiz bu endişenin geçici olacağı ve yatırım taleplerine olan etkisinin, özellikle piyasa hakkında deneyimleri olan ve Türkiye'nin geleceğine ilişkin güveni tam olan yatırımcılarda sınırlı olacağı yönündedir. Fakat, yaşanan olayların pazara yeni giriş yapacak bazı yatırımcıların geçici de olsa geri çekilmelerine neden olduğu görülmektedir. Protestoların azalması ile birlikte, pazara olan güvenin iyileşme gösterdiği gözlemlenmektedir.

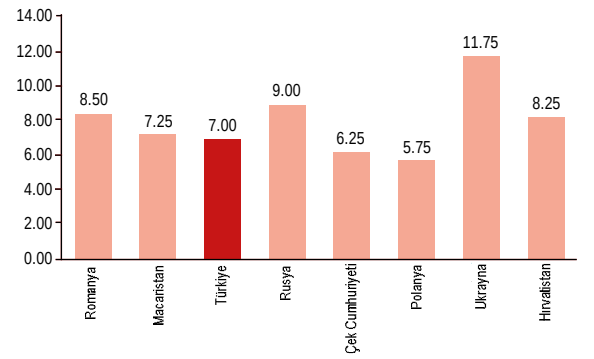
Türkiye'nin önemli ofis ve perakende geliştiricilerinden biri olan Rönesans'ın sahip olduğu iki alışveriş merkezinin %50 hissesinin GIC tarafından satın alınması, tamamlanan işlemler arasındadır. Bu işlemler, raporlanan gayrimenkul değerleri ile, Optimum Göztepe için EUR 181 milyon ve Optimum Ankara için USD 165 milyon seviyesinde gerçekleşmiştir.

En son tamamlanan işlem, ana kiracıları IKEA, Real ve Media Satürn olan Meydan Ümraniye'nin, İstanbul City's alışveriş merkezinin sahibi ve ayrıca Türkiye'nin önemli mücevher perakendecilerinden olan Gülaylar Grup tarafından KDV hariç, EUR 140 milyona satın alınmasıdır. Ayrıca farklı alışveriş merkezleri için devam eden ve pazarlıkların, 2013 yılında tamamlanabileceği pazar bilgilerimiz arasında yer almaktadır.

Son dönemde gerçekleştirilen işlemler, pazardaki getiri oranlarının %8.0 - %8.5 aralığında olduğuna işaret etmektedir. Ayrıca tamamlanması beklenen işlemlerle pazarın daha fazla şeffaflık kazanacağı düşünülmektedir. Pazar göstergelerindeki yetersizlik, küresel yatırımların önünde her zaman engel olarak ortaya çıkmaktadır.

Pazar deneyimlerimiz kapsamında, yatırımcıların çok talep gören gayrimenkuller için %7 altında getiri oranlarını teklif etmeye hazır olduklarını göstermektedir. Ayrıca ticareti yapılabilir, birincil gayrimenkuller için ise, gayrimenkullerin konum, kira potansiyeli ve rekabet durumlarına göre yatırımcılar tarafından %7.5 - %8.5 aralığında getiri oranı teklif edildiği görülmektedir.

Türkiye Perakende Birincil Getiri Oranının Avrupa Ülkeleri ile Karşılaştırılması (%)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Politik ve ekonomik sürdürülebilirliğin devamının sağlanması halinde, büyük ölçüde mevcut gayrimenkullerin alım ve satımıyla, perakende yatırım pazarının likiditesini koruyacağı düşünülmektedir.

Ofis Yatırım Pazarı

Pazardaki ticareti yapılabilir ürünün kısıtlılığına rağmen, yatırımcıların ofis pazarına olan ilgilerinin oldukça güçlü olduğu görülmektedir. İnşaat halinde olan ofis binalarının, mal sahibi kullanıcılarınca satın alınması durumunun pazarda baskın olduğu gözlemlenmektedir. Ataşehir'in önemli karma projeleri arasında yer alan Metropol İstanbul projesinden yaklaşık 20,000 m^2'lik ofis alanının, enerji perakende ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteren Eren Holding tarafından satın alınması, 2013 yılının ilk yarısında tamamlanan işlemler arasında yer almaktadır. Mapfre, Ali Sami Yen Stadı'nın olduğu arsa üzerinde geliştirilen, 42 katlı konut ve 36 katlı ofis birimlerinden oluşan, Torun Centre karma projesinden yaklaşık 10,000 m^2'lik ofis alanı satın almıştır. 2014 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanması beklenen projede, gerçekleşen işlem için açıklanan fiyat KDV hariç metrekare başına USD 6,850 seviyesindedir.

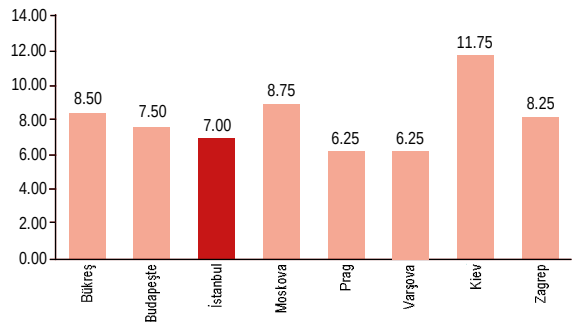
Önemli konut ve ofis geliştiricileri arasında yer alan Soyak tarafından, Büyükdere Caddesi üzerinde geliştirilen ve yaklaşık 50,000 m^2 kiralanabilir alana sahip Kristal Kule'nin ortalama bir yıldır satış sürecinde olduğu bilinmektedir. Devam eden satış sürecinin çok yakında önemli bir finans kurumu ile tamamlanması beklenmektedir.

Önümüzdeki dönemde tamamlanması beklenen, USD 70 - USD 90 milyon arasında değişen bazı işlemlere ilişkin pazarlıkların devam ettiği bilinmektedir. Pazar halen yerel kurumsal yatırımcılar tarafından şekillendirilmektedir ve bahsedilen binalar, Merkezi İş Alanı'na (MİA) erişimi olan, yeni gelişen ofis alt pazarlarında konumlanmaktadır.

Kurumsal ofis pazarında artan likiditeye rağmen, kat bazında satışın halen geliştiriciler tarafından en fazla tercih edilen seçenek olduğu görülmektedir. Bu durumun sebepleri arasında, küresel yatırımcıların önünde önemli bir engel olan, ofis pazarındaki ön kiralama uygulamalarının çok kısıtlı oluşu yer almaktadır. Fakat Rönesans tarafından pazarda bu uygulamanın, öncü olarak hayata geçirilmeye başlandığı görülmektedir. Küresel kullanıcıların dahil olduğu ön kiralama uygulamalarının artmasıyla, önümüzdeki yıllarda ofis pazarındaki küresel yatırımların da artması beklenmektedir.

Pazar, mal sahibi kullanıcıların gerçekleştirdiği işlemler ile şekillendiğinden, pazardaki getiri oranları ile ilgili yeterli gösterge bulunmamaktadır. Ancak devam eden pazarlıklar doğrultusunda, %50'den fazla ön kiralama gerçekleşmiş ofis projeleri için başlangıç getiri oranının %7.0 seviyesinde olduğu bilinmektedir. İkincil lokasyonlarda ise getiri oranları %8.0 - %8.5 aralığında değişmektedir. Ayrıca, etkin şekilde kiraların toplanmasına ve kira ile ortak alan gideri artışına olanak tanıyan profesyonel ofis yönetimine sahip binaların, pazarda daha iyi getiri oranlarını yakaladıkları görülmektedir.

Ofis Birincil Getiri Oranı (%)



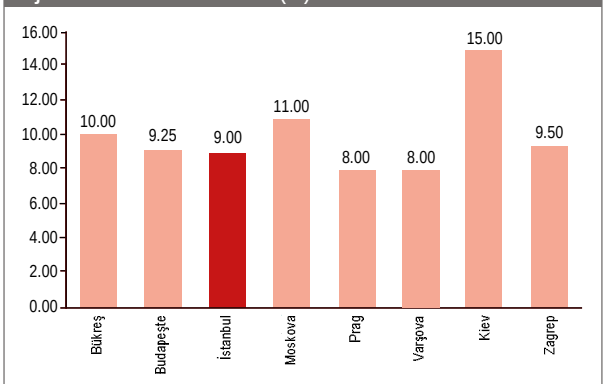
Kaynak: Jones Lang LaSalle

Lojistik Yatırım Pazarı

Lojistik pazarı, uzun süreli kira kontratına sahip, arsa sahiplerinin hem geliştirici hem de yatırımcı olarak hareket ettikleri, kullanıcıların amaçlarına uygun geliştirilen projelerce şekillenmektedir. Bu kapsamda geliştirme faaliyetinin güçlü olduğu ve talebin Asya Yakası'nda, özellikle Tuzla ve Gebze bölgelerine odaklandığı görülmektedir.

2013 ilk yarısında gerçekleşen ve fiyatı açıklanmayan tek işlem, Tuzla Deri Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlanan ve 11,000 m^2 kiralanabilir alana sahip Gökçe İnşaat deposunun Yöntem Dış Ticaret tarafından satın alınmasıdır.

Lojistik Birincil Getiri Oranı (%)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Pazar deneyimlerimiz, uzun süreli kiralama kontratı bulunan ve repütasyonu yüksek kurumsal kiracılara sahip, bazı mevcut lojistik alanlar için %6.0 - %7.0 gibi çok agresif getiri oranı beklentileri olduğunu göstermektedir. Bu gayrimenkuller genellikle en çok tercih edilen lojistik alt bölgelerine sahip İstanbul'un Asya Yakası'nda konumlanmaktadır. Türkiye'de lojistik pazarına yatırım yapmaya istekli çok fazla uluslararası yatırımcının olduğu bilinmesine karşın, pazardaki agresif getiri oranı beklentileri, orta vadede bu yatırımların önündeki en büyük engel olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle pazar, arsa sahipleri tarafından geliştirilen projeler ile biçimlenmeye devam edecektir.

Otel Yatırım Pazarı

Türkiye otel piyasası ağırlıklı olarak yerel mal sahiplerinin baskın olduğu bir pazardır. Ayrıca satıcıların ve uluslararası yatırımcıların fiyat beklentileri arasındaki fark, yatırım pazarının önemli sorunlarından biri olmaya devam etmektedir.

Fiyat beklentisi farkları dışında, kira kontratı gibi çeşitli yatırımcı talepleri de gündeme gelmektedir. Türkiye'deki otel kontratlarının çoğunluğunu, sınırlı marka anlaşmalarının dışında, yönetim ve franchise kontratları oluşturmaktadır. Alman ve bazı Orta Doğulu fonlar, özellikle sadece kira kontratlarına yatırım yapmayı tercih etmektedirler.

Ayrıca uluslararası markalı bir otelin, alkolsüz otele dönüştürülmesinde yaşanan zorluklar, bazı yatırımcıların hevesini azaltmaktadır. Pazardaki diğer bir zorluk ise, Avrupa ile kıyaslandığında, Orta Doğulu yatırımcılar için Türkiye'de yatırım yapılabilir ürünlerin kısıtlılığı olarak ortaya çıkmaktadır.

Antalya'da Adam & Eve Oteli, Hillside Su ve Kemer Resort tesislerinin satışıyla, otel yatırımları pazarı 2013 yılının başında hızlı bir başlangıç yapmıştır.

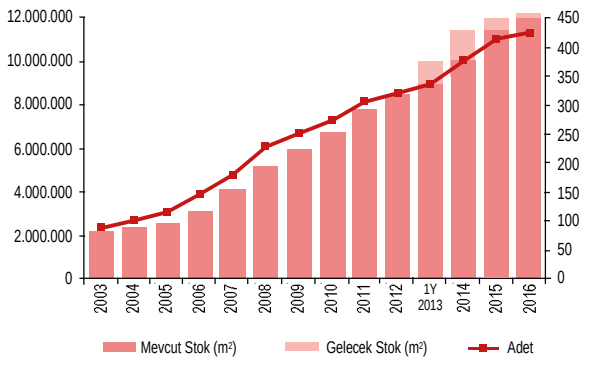
Perakende Pazarı Görünümü

Bu bölümde perakende pazarı trendleri, perakendeci talebi, kira seviyeleri ve pazarın durumuna yönelik öngörüler incelenmektedir.

Arz

1Y 2013 itibariyle Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA), 2012 yılı sonuna kıyasla 22 alışveriş merkezinde 581,000 m²'lik bir artış göstererek, 336 alışveriş merkezinde 8.9 milyon m²'ye ulaşmıştır. Bu alışveriş merkezlerinin 6'sı, toplam stokun %38'lik payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

Alışveriş Merkezi Gelişimi: TKA & Birim



Kaynak: Jones Lang LaSalle

23,000 m² TKA'ya sahip Novada Ataşehir, 20,000 m² TKA'ya sahip Sultanbeyli'deki Plato Alışveriş Merkezi ve 29,000 m² TKA'ya sahip Axis Kağıthane projeleriyle birlikte 1Y 2013'te gerçekleşen başlıca açılışlar arasında 110,000 m² TKA'ya sahip Eyüp'teki Vialand ve 60,000 m² TKA'ya sahip Ataşehir'deki Brandium projeleri yer almıştır.

Son 6 ayda pazara giriş yapan 53,000 m² TKA'ya sahip Erasta Antalya, 63,000 m² TKA'ya sahip Piazza Samsun, 51,000 m² TKA'ya sahip Piazza Kahramanmaraş, 20,000 m² TKA'ya sahip Avenue Bodrum ve 18,000 m² TKA'ya sahip Bulvar Samsun diğer şehirlerde öne çıkan başlıca alışveriş merkezi projeleridir.

1Y 2013 itibariyle, 2016 yılı sonuna kadar inşaatı tamamlanması beklenen toplam 88 alışveriş merkezinin yaklaşık 3.1 milyon m²'lik toplam kiralanabilir alan sunması beklenmektedir. İnşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla, toplam kiralanabilir alanın 424 alışveriş merkezinde 12 milyon m²'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

İstanbul dışında özellikle Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Muğla, Konya ve Kocaeli illerine gelecek olan perakende arzının güçlü olduğu görülmektedir.

İstanbul'daki Başlıca Projeler - Gelecek Arz

Alışveriş Merkezi	İlçe	TKA (m²)	Planlanan Açılış Tarihi
Emaar Square*	Üsküdar	150,000	2014
Mall of İstanbul	İkitelli	148,000	2013
Ağaoğlu Maslak 1453	Şişli	100,000	2015
Via Port Venezia	Gaziosmanpaşa	90,000	2014
Metropol İstanbul*	Ataşehir	90,000	2015
Skyland	Kağıthane	90,000	2016
Akasya Acıbadem	Üsküdar	86,500	2014
Vadi İstanbul*	Eyüp	70,000	2015
Zorlu Center*	Beşiktaş	66,000	2013
Grandia	Beylikdüzü	55,000	2014

** Jones Lang LaSalle tarafından hizmet verilen*

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Diğer Şehirlerdeki Başlıca Projeler - Gelecek Arz

Alışveriş Merkezi	Şehir	TKA (m²)	Planlanan Açılış Tarihi
Ceylan Karavil Park	Diyarbakır	65,000	2014
Prime Mall Gaziantep	Gaziantep	55,000	2013
Mavibahçe	İzmir	55,000	2014
Forum Diyarbakır	Diyarbakır	54,000	2014
Markantalya	Antalya	53,500	2013
Taurus Ankara	Ankara	50,000	2013
Point Bornova*	İzmir	50,000	2015
Piazza Şanlıurfa*	Şanlıurfa	45,500	2013
Forum Adana	Adana	45,000	2014
Forum Gaziantep	Gaziantep	44,500	2013
Next Level	Ankara	42,500	2013
Palladium Antakya	Hatay	40,000	2013

** Jones Lang LaSalle tarafından hizmet verilen*

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Talep

Türkiye'nin güçlü nüfus yapısı ile satın alma gücünde beklenen önemli artış perakende talebi beklentilerini orta ve uzun vadede olumlu yönde etkileyen başlıca faktörler arasında yer almaktadır. Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği (AMPD)'ne göre güçlü nüfus verileri, perakende satışlarına, bir önceki yılın %6.7 artışına kıyasla Mayıs 2013 itibariyle %11.8'lik bir büyüme olarak yansımıştır.

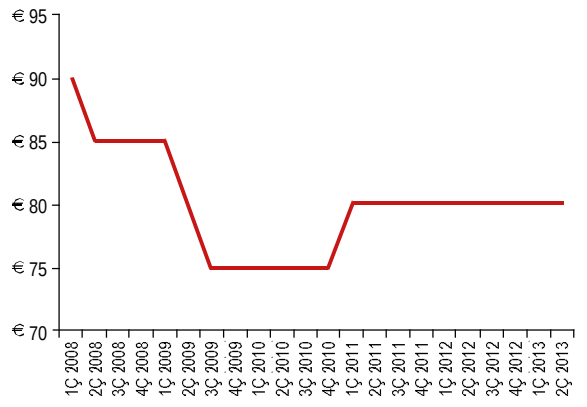
Büyüme potansiyelinin bilincinde olan uluslararası perakende zincirleri küresel krize karşın agresif büyüme planlarını sürdürmüşlerdir. Ancak bu zincirler büyümelerini sürdürürken bazı perakendeciler ve özellikle mega mağaza kiracıları istenilen ciro rakamlarına ulaşabilmek için mevcut konumlarında mağaza alanlarını küçültmeyi tercih etmektedir. Pazara yeni giriş yapan markalar açısından sektör 2013 yılında oldukça hareketli bir dönem yaşamıştır. Zorlu Center alışveriş merkezinin açılışıyla bu hareketliliğin sürmesi beklenmektedir. 1Y 2013'te Türkiye pazarına giren uluslararası markalar arasında Shake Shack, Magrabi Optica, Fat Burger ve Conforama yer almaktadır.

Rekabetin olmadığı Bolu ve Karadeniz Ereğlisi gibi ikincil şehirlerdeki orta ölçekli projeler daha çok talep görmektedir.

Kira Görünümü

1Ç 2011'den bu yana alışveriş merkezlerindeki birincil kira rakamları metrekare başına aylık EUR 80 seviyesinde sabit kalmıştır. Artan arz ve perakendecilerin verimlilik konusundaki hassasiyetine bağlı olarak, yüksek perakendeci talebi nedeniyle oluşan güçlü rekabet birincil kira seviyesine yansımamaktadır. Birincil kira seviyesinin önemli bir artış göstermeksizin 2013 yılında EUR 80 seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.

Birincil Kira (EUR / m^2 / ay)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri 1Y 2011'den bu yana sınırlı arza ve artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. 2012 sonu itibariyle İstiklal ve Bağdat Caddeleri'nde EUR 200 ve Nişantaşı bölgesinde EUR 190 seviyesinde olan birincil kira 1Y 2013'te aynı seviyede kalmıştır.

Perakende Yoğunluğu

Türkiye'nin perakende yoğunluğu önemli bir derecede artarak 2011 sonunda 1,000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 103 m^2'den 1Y 2013'de 118 m^2'ye gelmiştir.

Perakende Yoğunluğu (1,000 kişi başına düşen m^2)

	2011 Sonu	1Y 2013	2016 Sonu
İstanbul	232	243	318
Ankara	236	245	277
Isparta	49	62	208
Bursa	143	142	186
Karabük	179	215	206
Kırıkkale	37	99	199
Bolu	148	182	173
Muğla	76	148	160
Gaziantep	108	90	140
Antalya	124	140	148
Türkiye	103	118	150

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Ofis Pazarı Görünümü

Bu bölümde, İstanbul ofis pazarı arz ve talep bakımından incelenmekte, pazardaki son gelişmelere değinilmektedir.

Başlıca Ofis Pazarı Verileri

A Tipi	1Y 2012	1Y 2013	12 Aylık Öngörü
Tamamlanmış Ofis Arzı	53,000 m²	315,000 m²	↑
Mevcut Boş Ofis Alanı	252,000 m²	301,000 m²	↑
Boşluk Oranı	8.6%	8.7%	→
Kiralama İşlem Hacmi	122,000 m²	120,000 m²	→
Birincil Kira (m² / ay)	EUR 30	EUR 35	→

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Arz

2013 yılının ilk yarısı itibariyle, İstanbul ofis pazarında mevcut A tipi ofis stoku 3.4 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul ofis pazarında, Merkezi İş Alanı (MİA) en fazla A tipi ofis stokuna sahip alt pazar olarak öne çıkmakta iken, 2013 yılının ikinci çeyreğinde, MİA dışı Asya Bölgesi'nin sıralamada MİA'nın önüne geçtiği görülmektedir. Bu kapsamda, MİA dışı Asya yakasındaki mevcut ofis arzı %37 ile, %36 ve %28 olan MİA ve MİA dışı Avrupa yakasının önündedir. Fakat MİA'da şu an inşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla birlikte, MİA dışı Asya yakasının toplam ofis stoku içindeki payının düşüş eğilimine gireceği ve 2015 sonu itibariyle %35 düzeyine gerileyerek MİA ile aynı düzeye geleceği tahmin edilmektedir.

Mevcut ve Gelecek A Tipi Ofis Arzı (m²)

Bölge	Mevcut A Tipi Ofis Stoku ('000)	Gelecek A Tipi Ofis Stoku ('000)
Avrupa	2,179	747
MİA	1,224	368
MİA Dışı	955	379
MİA Dışı Asya	1,262	329
Toplam	3,441	1,076

Kaynak: Jones Lang LaSalle

Pazarda 1Y 2013'de tamamlanmış ofis alanı hacmine bakıldığında, önümüzdeki dönemde pazara girmesi beklenen ofis arzının güçlü olacağı tahmin edilmektedir. İstanbul ofis pazarında mevcut durumda, inşaat halinde olan 1.07 milyon m² kiralanabilir ofis alanı yer almaktadır. Gelecek ofis arzının tamamlanmasıyla birlikte, 2015 yılının sonunda ofis stokunun %30 oranında bir artış göstererek 4.51 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

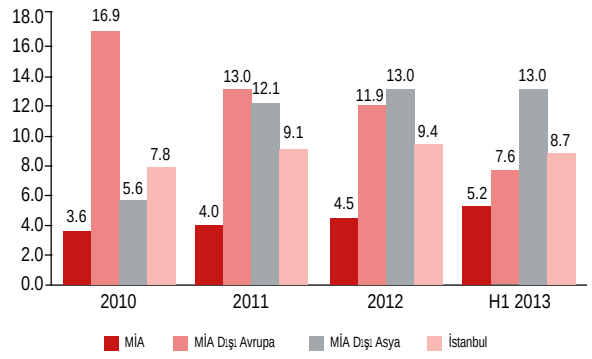
2013 Yılının İlk Yarısında Faaliyete Geçen Ofis Projeleri

Ofis Binaları	Bölge	Alt Pazar	TKA (m²)
Ofisim İstanbul	MİA Dışı Asya	Maltepe	60,000
Aeropark	MİA Dışı Asya	Pendik	53,000
Papirus Plaza	MİA Dışı Avrupa	Kağıthane	40,000
Varyap Plaza Pendik	MİA Dışı Asya	Pendik	21,000
A4 Plaza Ümraniye	MİA Dışı Asya	Ümraniye	20,000
Esentepe Ciner Building	MİA	Esentepe	19,000
Büyükhanlı Plaza	MİA Dışı Asya	Ataşehir	18,000
RönesansBiz Mecidiyeköy	MİA	Mecidiyeköy	11,000

Kaynak: Jones Lang LaSalle

2013 yılının ilk yarısında, 315,000 m² büyüklüğünde ofis arzı İstanbul ofis pazarına giriş yapmıştır. Bu dönem zarfında pazara giren ofis arzının, geçen yılın aynı döneminin yaklaşık 6 katı olduğu görülmektedir. Piyasaya giren ofis arzının %56'sı Asya yakasında gerçekleşmiştir. 2013 yılının ilk yarısı itibariyle faaliyete geçen başlıca projeler arasında, Asya yakasında Maltepe'de toplam 60,000 m² ofis alanına sahip Ofisim İstanbul, 53,000 m² kiralanabilir ofis alanı ile Aeropark ve MİA dışı Avrupa bölgesinde Kağıthane'de yer alan 40,000 m²'lik Papirus Plaza yer almaktadır. Bu projeler, yılın ilk yarısında pazara giren ofis arzının yaklaşık %51'ini oluşturmaktadır.

İstanbul Ofis Boşluk Oranları (%)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

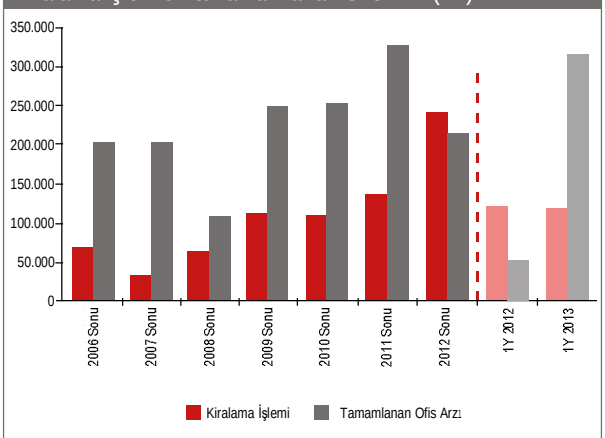
İstanbul A tipi ofis pazarında boşluk oranı, 2012 sonu itibariyle %9.4 iken, 2013 yılının ilk yarısında %8.7 seviyesine gerilemiştir. Yılın ilk yarısında büyük çapta bir ofis arzının piyasaya girmesine rağmen, yüksek kullanıcı talebine bağlı olarak boşluk oranlarında bir düşüş gerçekleşmiştir. MİA'da 2012 yılı sonu itibariyle %4.5 olan boşluk oranı, 2013 yılının ilk yarısı itibariyle %5.2 seviyesine yükselmiştir. MİA dışı Asya bölgesi, yüksek boşluk oranları ile öne çıkmaktadır. %13 oranında bir boşluk oranına sahip olan Asya yakası, İstanbul ortalamasının bir hayli üzerinde yer almaktadır. MİA dışı Avrupa bölgesinde ise 2012 yılı sonu itibariyle %11.9 olan boşluk oranının, yılın ilk altı aylık döneminde %7.6 seviyesinde kaydedildiği görülmüştür.

Talep

1Y 2013 itibariyle, ofis pazarında kiralama işlem hacminin geçen senenin ilk altı aylık dönemiyle eşit düzeyde, yaklaşık 120,000 m^2 seviyesine ulaştığı görülmektedir. Bu dönem süresince gerçekleşen toplam kiralama işlem hacminin %58'i MİA dışı Asya bölgesinde, %39'u MİA'da ve %2'si MİA dışı Avrupa bölgesinde gerçekleşmiştir. Ofis pazarında yaşanan olumlu gelişmeler doğrultusunda, 2013 yılının geri kalanında piyasadaki güçlü kiracı talebine bağlı olarak, kiralama işlem hacmindeki artışın devam etmesi beklenmektedir.

2013 yılının ilk yarısında gerçekleşen önemli kiralama işlemleri arasında, Esentepe Ciner Binası'nda 21,000 m^2'lik ofis alanının Denizbank tarafından kiralanması, Ümraniye Buyaka'da 5,915 m^2'lik ofis alanının L'Oreal tarafından kiralanması ve Bostancı'da yer alan Asya Ofis Park'ta 5,353 m^2 ofis alanının BP tarafından kiralanması yer almaktadır.

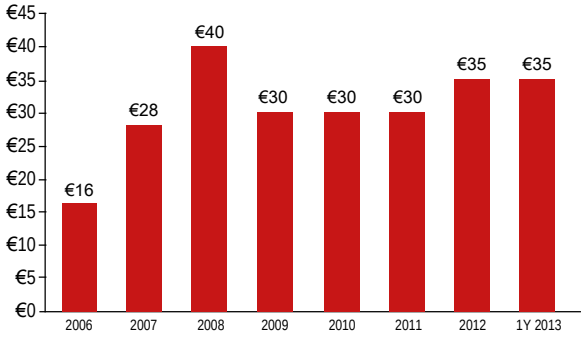
Kiralama İşlemleri & Tamamlanan Ofis Arzı (m^2)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Levent ve Maslak gibi birincil ofis bölgelerinde A tipi ofis arzının kısıtlı olması ve bölgede kullanıcı talebinin yüksek olması, bölgede mal sahiplerinin kiracılar üzerinde önemli bir avantaja sahip olmasına neden olmaktadır. Fakat inşaat halinde olan ofis projelerinin tamamlanması ile birlikte, ofis arzındaki artışın, mülk sahiplerinin bu avantajlı konumunu zayıflatacağı düşünülmektedir. Özellikle Zorlu Levent, River Plaza ve Kristal Kule gibi yeni ofis arzının MİA pazarına girişi ve rekabetin artışı ile birlikte, mal sahiplerinin kiracılara dekorasyon desteği gibi bazı teşvikleri sunması beklenmektedir.

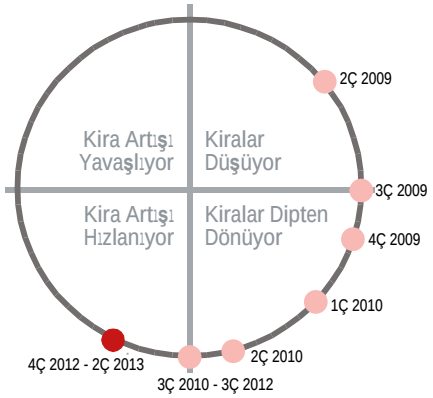
Birincil Kira (EUR / ay / m^2)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

2012 yılının son çeyreğinden itibaren İstanbul'un Avrupa yakasında birincil kira oranının EUR 35 m^2 / ay, Asya yakasında ise EUR 23 m^2 / ay seviyesinde olduğu gözlemlenmektedir. Pazara girecek yeni ofis arzı nedeniyle, 2016 yılı sonuna kadar bir kira artışı beklenmemektedir.

İstanbul Ofis Saati Gelişimi, 1Y 2013



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Lojistik Pazarı Görünümü

Bu bölümde, İstanbul ve Kocaeli lojistik pazarı arz ve talep bakımından incelenmekte, piyasadaki son gelişmelere değinilmektedir.

Başlıca Lojistik Pazarı Verileri

	1Y 2013	12 Aylık Öngörü
Boşluk Oranı*	5%	→
Birincil Kira Değeri (m² / ay)	USD 7	→
Kiralama İşlem Hacmi	244,639 m²	↗

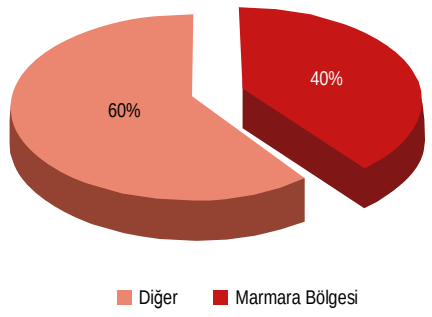
** A Sınıfı Lojistik Birimleri İçin Geçerli*

Kaynak: Jones Lang LaSalle, Haziran 2013

Arz

Türkiye'de lojistik arzı ağırlıklı olarak ulaşım ve işgücü altyapısı güçlü, stratejik konuma sahip liman bölgelerinde ya da önemli dağıtım noktalarında konumlanmaktadır. Bu kapsamda Türkiye'deki toplam lojistik arzının %40'lık bölümünü oluşturan Marmara Bölgesi en fazla öne çıkan bölgedir. Marmara Bölgesi'nde ise İstanbul ve Kocaeli, kullanıcı talepleri ve sundukları nitelikli arza bağlı olarak öne çıkan illerdir.

Lojistik Arzın Dağılımı

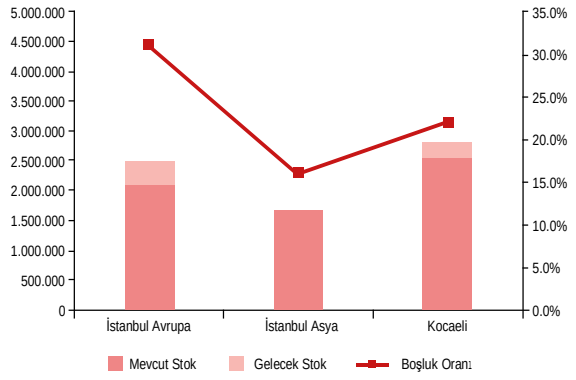


Kaynak: Jones Lang LaSalle, Haziran 2013

Gebze - Tuzla ile Esenyurt - Hadımköy bölgeleri, gelişen altyapı olanaklarına bağlı güçlü ulaşılabilirlikleri ve sundukları nitelikli lojistik projeleri ile İstanbul'da en fazla tercih edilen lojistik alt bölgeleri olmaya devam etmişlerdir.

Lojistik arzı açısından alt bölgeler değerlendirildiğinde, arzın yaklaşık %67'lik bölümünün İstanbul'un Asya yakasında ve İstanbul'un bir alt bölgesi konumunda olan Kocaeli ilinde yer aldığı görülmektedir.

Lojistik Arzı (m²), Boşluk Oranı (%)*



**Boşluk Oranı A ve B Sınıfı Lojistik Birimlerini Kapsamaktadır.*

Kaynak: Jones Lang LaSalle, Haziran 2013

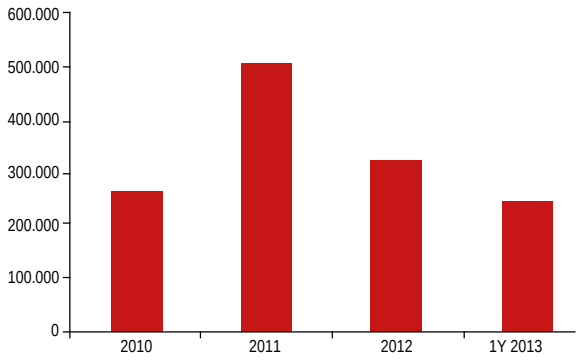
Şu an inşaat halinde olan lojistik projelerinin oluşturduğu arzın büyük bölümünün yaklaşık %55'lik oran ile İstanbul Avrupa yakasında konumlandığı ve bölgenin önümüzdeki dönemde Kocaeli'nden sonra en büyük arza sahip alt bölge olmaya devam edeceği görülmektedir.

A sınıfı birimlerde boşluk oranı %5 seviyelerinde iken, B sınıfı birimlerde boşluk %18 seviyelerindedir. Alt bölgelerin boşluk alanları değerlendirildiğinde, İstanbul Asya yakası yaklaşık %16'lık boşluk oranı ile doluluğu en yüksek lojistik alt bölgesi olarak öne çıkmaktadır.

Talep

Lojistik pazarında son dönemde hızlı tüketim malları sunan firmalar ile telekom, 3PL, otomotiv ve elektrik & elektronik alanında faaliyet gösteren şirketlerin en aktif lojistik kullanıcıları olarak öne çıktıkları görülmektedir. Ayrıca kullanıcıların ağırlıklı olarak Amerika Ulusal Yangın Koruma Birliği (NFPA) güvenlik standartlarına sahip A sınıfı lojistik depo arayışında oldukları göze çarpmaktadır.

Kira İşlem Hacmi (m^2)



Kaynak: Jones Lang LaSalle, Haziran 2013

2013 yılı ilk yarıda gerçekleşen kiralama hacmi, yıl sonunda 2011 yılı seviyelerinin yakalanabileceği sinyallerini vermektedir. İlk yarıda gerçekleşen 10,000 m^2'nin üzerindeki kiralama işlemlerine bakıldığında Gebze'nin en fazla talep gören bölge olduğu görülmektedir.

Önemli Kiralama İşlemleri (m^2)

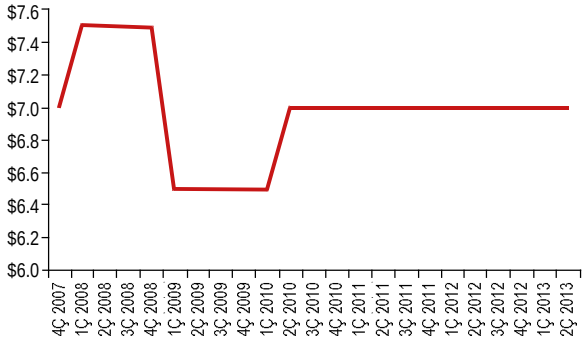
Şehir	Bölge	Kiracı	Kiralanan Alan (m^2)
İstanbul	Esenyurt	Netlog	37,000
Kocaeli	Gebze	Arçelik	32,600
İstanbul	Tuzla	Koçtaş	23,000
Kocaeli	Gebze	DHL (LG)	23,000
Kocaeli	Gebze	TLS (DAIKIN)	23,000
Kocaeli	Gebze	RM	19,320
Kocaeli	Gebze	Schenker Arkas	17,800
İstanbul	Esenyurt	İrem Karton	18,851
İstanbul	Tuzla	Sistem Obdan Lojistik	10,360

Kaynak: Jones Lang LaSalle, Haziran 2013

Kira Görünümü

2013 yılında kullanıcı talebi iyileşme gösterse de, bu talebin kira seviyelerine önemli bir etkisi olmamıştır. Mevcut pazar koşulları değerlendirildiğinde, pazardaki kira seviyelerinin mal sahipleri tarafından değil, kiracı talepleri doğrultusunda belirlendiği görülmektedir. Bu durum, kiralama işlemlerinin büyük alanlar için gerçekleşiyor olmasından ve mal sahiplerinin bu alanları kiralamaya yönelik isteklerinden kaynaklanmaktadır.

Birincil Kira (USD/ m^2/ay)



Kaynak: Jones Lang LaSalle, Haziran 2013

Pazar tecrübemiz ve gerçekleşen işlemlere göre, 2013 yılının ilk yarısında birincil kira oranı yaklaşık USD 6 - 7 m^2 / ay düzeyinde sabit kalmıştır. Daha küçük ve düşük kalite alanlarda ise kira seviyelerinin USD 4 - 5 m^2 / ay düzeyinde olduğu düşünülmektedir. Alt pazarlar bazında ise, Avrupa yakasının USD 6 - 7 m^2 / ay olan kira seviyesiyle, USD 5 - 5.5 m^2 / ay olan Anadolu yakasından daha yüksek kira seviyelerini yakaladığı görülmektedir. Ancak, olumlu görünüm sayesinde, orta dönemde kira seviyelerinde bir artış olması beklenmektedir. İzmir ve Ankara gibi ikincil lojistik pazarlarında kira seviyeleri, 2013 yılının ilk yarısında USD 5 m^2 / ay seviyesinde sabit kalmıştır.

Otel Pazarı Görünümü

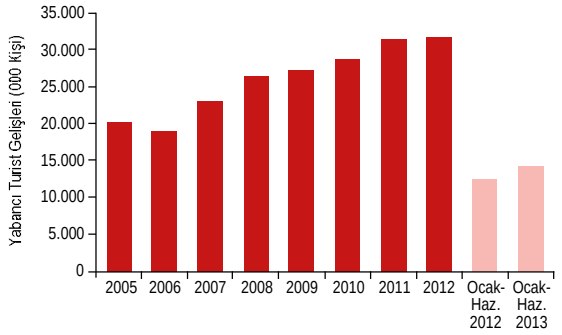
Her ne kadar Gezi Parkı gösterilerine bağlı olarak, İstanbul'daki otellerin doluluğu negatif bir şekilde etkilendilerse de, İstanbul'a gelişler geçen yılın aynı dönemine göre %16.8'lik bir artış göstermiştir.

Ziyaretçiler

2013 yılının ilk altı ayında, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı %14.4 artmıştır. Bunun başlıca sebebi, ülkeye gelen Rus, Alman, İngiliz, Gürcü ve Bulgar turistler başta olmak üzere Hollanda ve İsviçre turist sayılarında yaşanan artıştır.

Ülke çapında yayılmış Gezi Parkı protestoları nedeniyle, yılın ikinci yarısı için otel sektörünün temkinli olduğu görülmektedir.

Yabancı Turist Girişleri



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

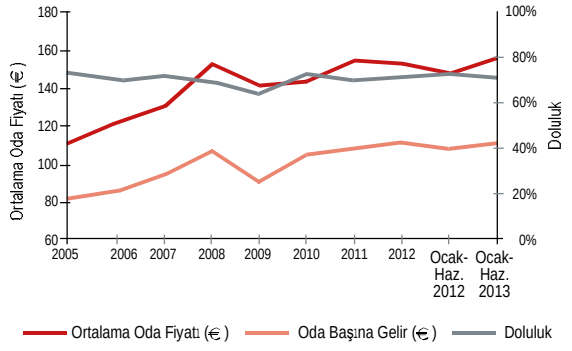
Antalya, 2013 Ocak - Haziran döneminde Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin %29.4'üne ev sahipliği yaparak, %34.0 pay alan İstanbul'un ardından ikinci sırada yer almıştır.

Ziyaretçi sayısı bazında ilk beş, Almanya, Rusya, Gürcistan, Bulgaristan ve İngiltere olurken, bu ülkeleri Suriye, İran ve Hollanda takip etmiştir.

Oda Gelirleri ve Doluluk Oranları - İstanbul

2013 yılının ilk yarısında, oda başı gelirler (Euro bazında) 2012 yılının aynı dönemine göre %2.4'lük bir artış göstermiştir. Ancak Haziran ayı verilerine bakıldığında, oda başı gelirlerin geçen yılın aynı dönemine göre %23.0 azaldığı görülmektedir.

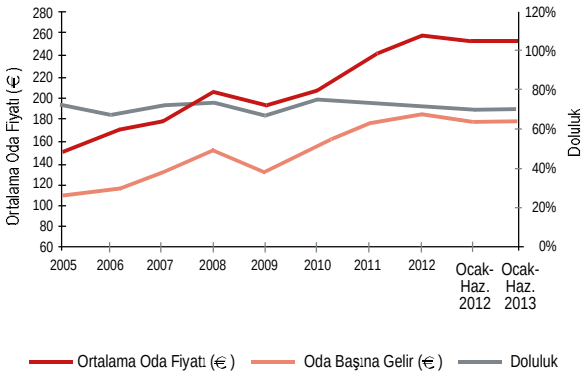
İstanbul: Ortalama Oda Fiyatı, Oda Başına Gelir ve Doluluk



Kaynak: Hotel Benchmark Survey STR Global

İstanbul Avrupa Yakası'nda, şehir merkezindeki yabancı menşeili beş yıldızlı otellerde, geçen seneye oranla oda başı gelirlerde %0.5'lik bir artış gözlemlenmiştir.

İstanbul Lüks Oteller: Ortalama Oda Fiyatı, Oda Başına Gelir ve Doluluk



Kaynak: Hotel Benchmark Survey STR Global

Önümüzdeki Dönem

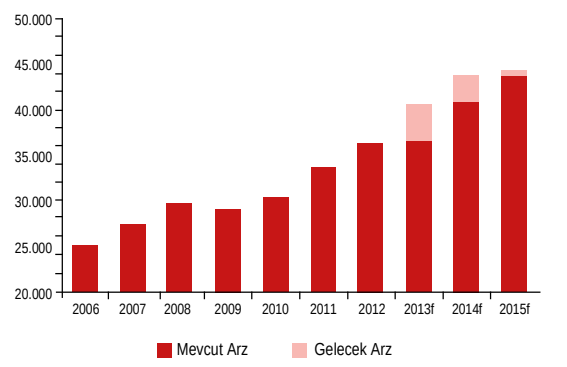
Gezi Parkı protestolarının artması ve yıl sonuna kadar devam etmesi durumunda, ülkeye gelecek olan turist sayısının negatif bir şekilde etkilenmesi beklenmektedir.

Yeni Arz

İnşaat halinde olan projelerin yavaş ilerlemesinin, hem İstanbul hem de diğer şehirlerdeki otellerin performansları açısından olumlu etkilerinin olduğu görülmüştür.

Oda sayısı baz alındığında, İstanbul'da halen beş yıldızlı otellerin hakim olduğu görülmektedir; ancak Türkiye'de uluslararası yıldız sisteminin uygulanmaması nedeniyle, bu otellerin bazıları uluslararası yatırımcılar tarafından dört yıldızlı olarak değerlendirilmektedir.

İstanbul: Mevcut ve Gelecek Otel Arzı
Haziran 2013



Kaynak: İBB, Jones Lang LaSalle Otel ve Ağırlama Grubu

2013 başından beri en fazla dikkat çeken açılışlar, 278-odalı Büyük Tarabya Oteli, 186-odalı Shangri-La Bosphorus Oteli, 210-odalı Wyndham Kalamış Marina ve 130-odalı Radisson Blue Pera olmuştur.

Aşağıdaki tablo İstanbul'da 2013 yılının ikinci yarısında açılması planlanan otellerden bazılarını göstermektedir:

İstanbul'da 2Y 2013'de Açılması Planlanan Oteller

İstanbul		
Otel Adı	Yıldız	Oda Sayısı
Marriot Şişli	5	265
Radisson Blu Şişli	5	305
Raffles İstanbul Zorlu	5	180
Hilton İstanbul Bomonti	5	829
Wyndham Güneşli	5	306
Toplam		1,885

Kaynak: Jones Lang LaSalle Otel ve Ağırlama Grubu

JONES LANG LASALLE

Real value ina changing world

Jones Lang LaSalle Türkiye

İstanbul
Yeşim Sok. No:2
Akatlar - İstanbul
Tel : + 90 (212) 350 0800
Fax : + 90 (212) 350 0806

Avi Alkaş, MRICS, SCSM, SCMD, CLS
Ülke Başkanı
Tel + 90 (212) 350 0800
avi.alkas@eu.jll.com

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

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

Defne Gezen
Başkan Yardımcısı, Otel ve Ağırlama Grubu
Tel + 90 (212) 350 0882
defne.gezen@eu.jll.com

Nilgün Dil - Erman
Yönetici Direktör
Tel + 90 (212) 350 0800
nilgun.dil-erman@eu.jll.com

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

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

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü - Ağustos 2013
Jones Lang LaSalle tarafından yayınlanan **OnPoint** raporları, gayrimenkul sektörüne dair, her yarı yıldaki önemli noktalar, uzmanlaşmış araştırmalar ve yükselen trendler ile ilgili öngörüleri ortaya çıkaran bilgiler sunar.

www.joneslanglasalle.com.tr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. 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.