

*Araştırma Raporu*  
*JLL Türkiye*

Nisan 2018

# Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 1Ç 2018

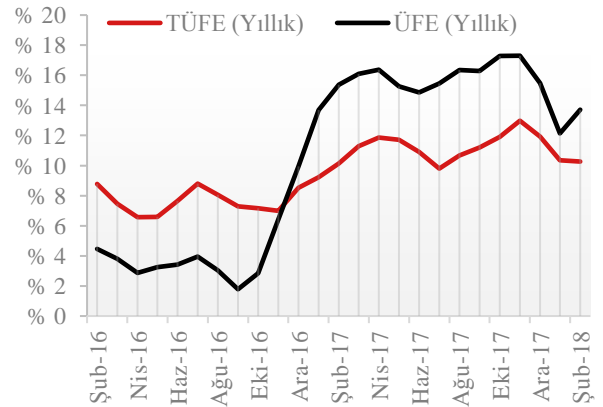
# Ekonomik Görünüm

- 2017 için GSYH büyüme oranı; 2016'nın ardından kayda değer bir artış göstererek %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır.
- 5 yılın ardından ilk kez çift hanelere ulaşan yıllık enflasyon 1Ç 2017'den bu yana %10 seviyesinin üzerinde seyretmektedir.
- TL; Fed'in para politikasında sıkılaştırma yönünde attığı adımlar ile Türkiye'nin cari işlemler açığı ve para politikasına dair endişelerin yanı sıra bölgesel siyasi gerilim nedeniyle Mart 2018 itibariyle ABD Doları ve Euro karşısında tarihinin en düşük seviyesine gerilemiştir.

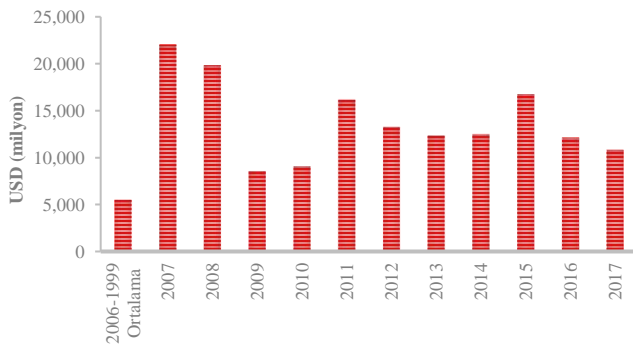
## 1. GSYH Büyüme Oranı



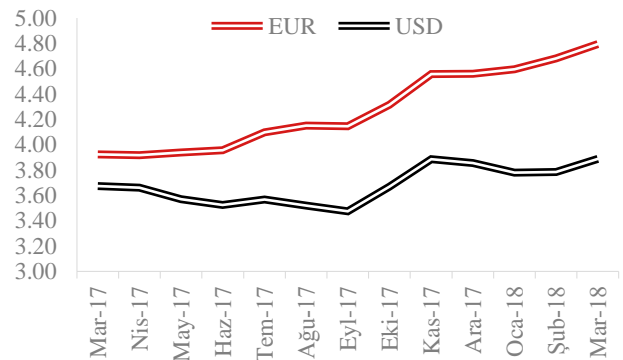
## 3. Enflasyon



## 2. Doğrudan Yabancı Yatırım



## 4. Döviz Kurları

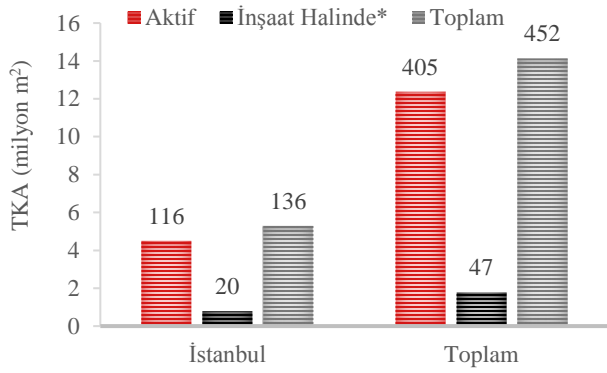


# Türkiye Organize Perakende Pazarı

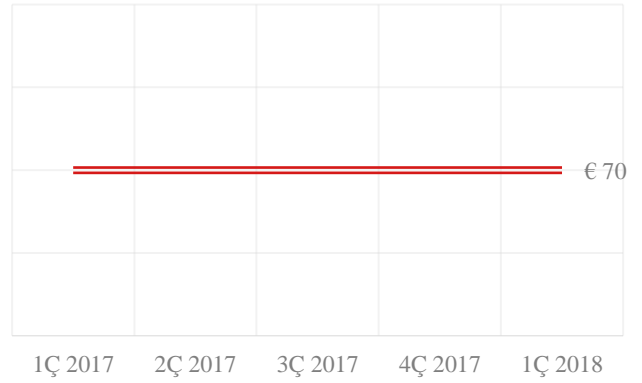
- 1Ç 2018 itibariyle alışveriş merkezi arzı 405 merkezde 12,3 milyon m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve İstanbul TKA'nın %37'si ile bu arzda önemli bir paya sahiptir.

- Geçtiğimiz yıllarda önemli bir durgunluk yaşayan perakende pazarı, yatırımcıların teşviklere yönelik olumlu yaklaşımı ve pop-up mağazalar gibi kısa vadeli çözümler sayesinde toparlanma eğilimi göstermeye devam etmiştir.

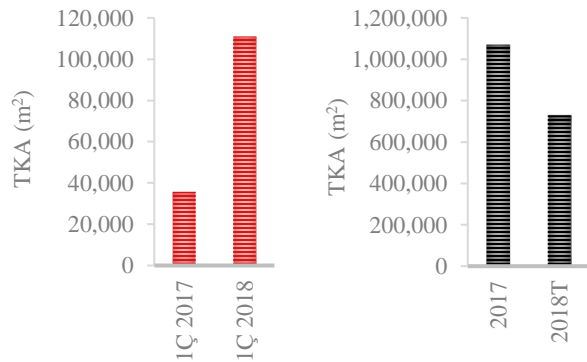
## 1. Arz



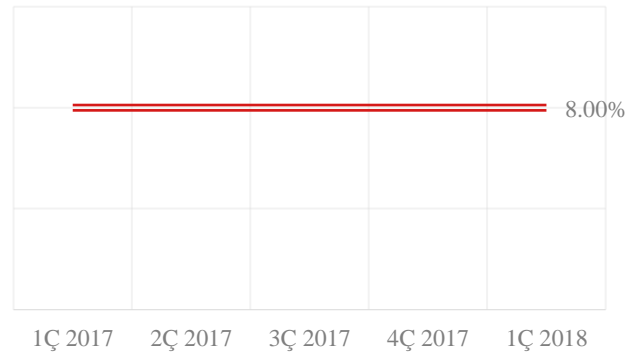
## 3. Birincil Kira



## 2. Yeni Arz



## 4. Birincil Getiri

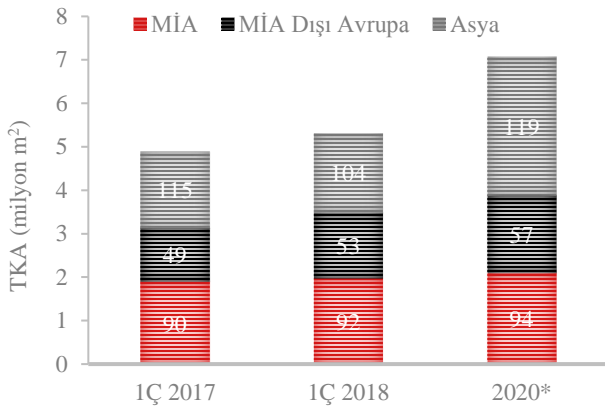


# İstanbul Ofis Pazarı

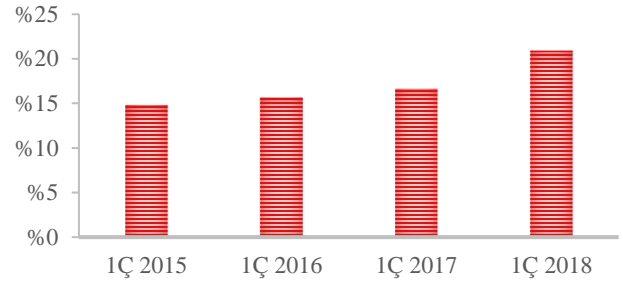
- İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 1Ç 2017'de 4,9 milyon m<sup>2</sup> iken 1Ç 2018 itibarıyla 5,3 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Asya yakası yeni projelerin %78'ine; diğer bir deyişle inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.

- Çok sayıda kurumsal ofis kiracıları daha düşük kira seviyeleri için 'kontrat devam ederken yeni bir kontrat görüşmesi' süreçleri yürütmektedir.
- Bazı yabancı şirketler dekorasyon maliyeti olmaması ve kontrat iptalinin esnekliği gibi nedenlerle hazır ofisleri tercih etmektedir.

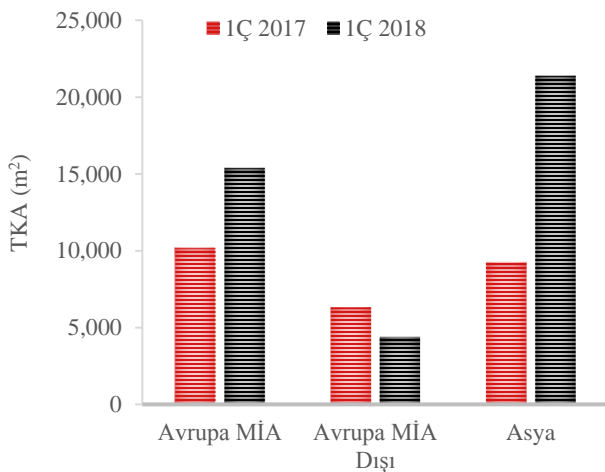
## 1. Arz



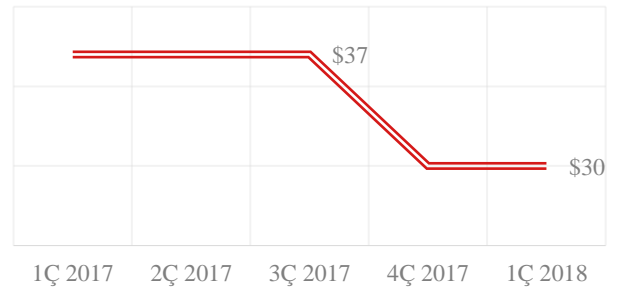
## 3. Boşluk (MİA)



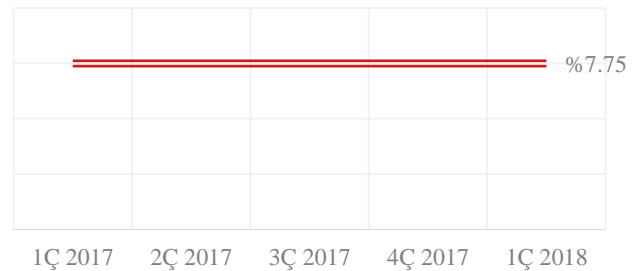
## 2. Kiralama İşlemi



## 4. Birincil Kira



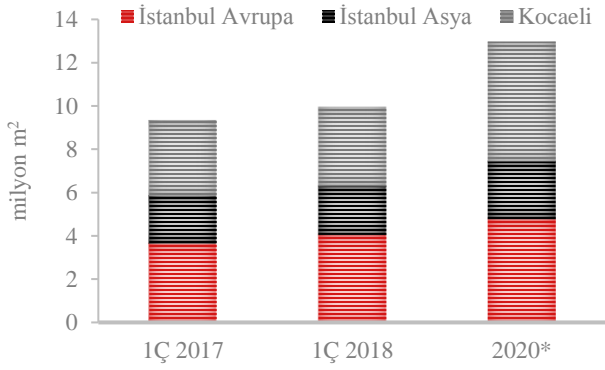
## 5. Birincil Getiri



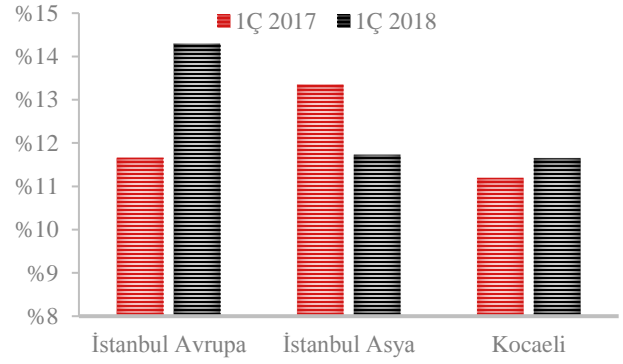
# Lojistik Pazarı

- İstanbul ve Kocaeli alt pazarlarındaki toplam lojistik arzı 1Ç 2017'ye göre 612.000 m<sup>2</sup> artarak 1Ç 2018 itibarıyla 9,96 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.
- 2018'in ilk çeyreğinde gerçekleşen lojistik kiralama işlemleri (119.000 m<sup>2</sup>), 1Ç 2017'ye kıyasla kayda değer bir düşüş göstermiştir.
- 2017'nin ilk çeyreğinde kurumsal şirketler 10.000-20.000 m<sup>2</sup> aralığındaki depolara ilgi gösterirken, orta ölçekli firmaların talebinin 2.500-5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki depolar üzerinde yoğunlaştığı gözlenmiştir.

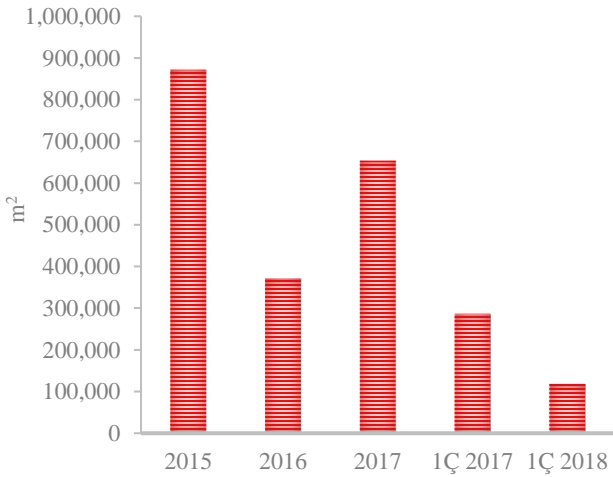
## 1. Arz



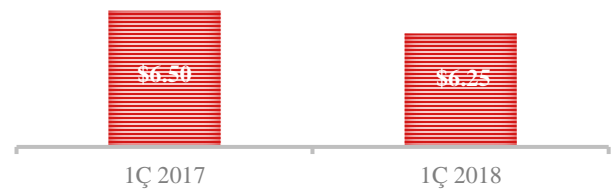
## 3. Boşluk



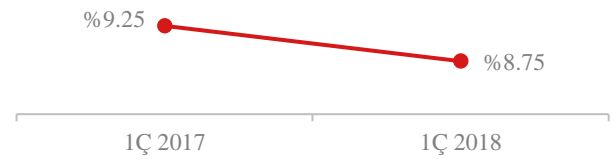
## 2. Kiralama İşlemi



## 4. Birincil Kira



## 5. Birincil Getiri

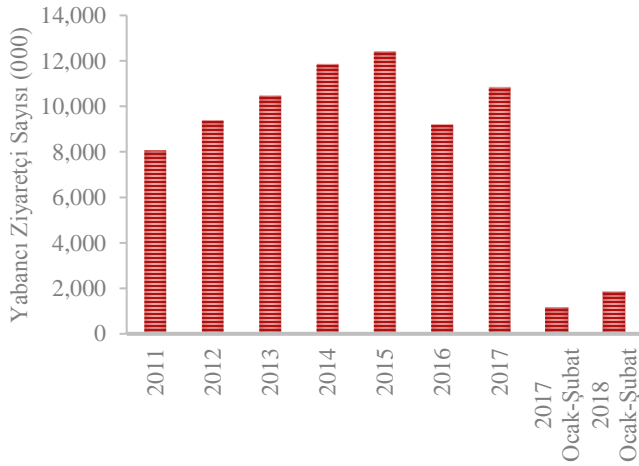


# İstanbul Otel Pazarı

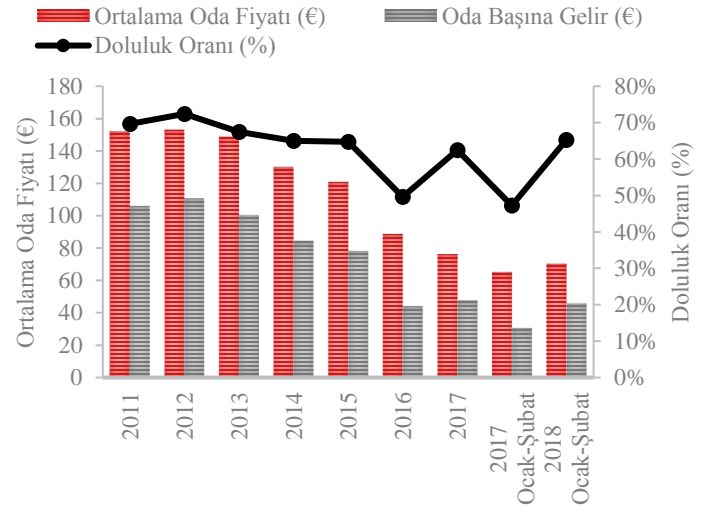
- 2018 Ocak - Şubat döneminde İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi ve yabancı yolcu sayıları geçen senenin aynı dönemine göre sırasıyla %59 ve %23 artış göstermiştir.

- İstanbul "genel" otel performansı bağlamında 2017'nin ilk iki ayında; doluluk oranı %38 artarak %65 olurken ortalama günlük oda fiyatı %8 artarak EUR 70,3 olmuştur. Oda başına düşen gelir ise %49 artarak EUR 46 seviyesine yükselmiştir.

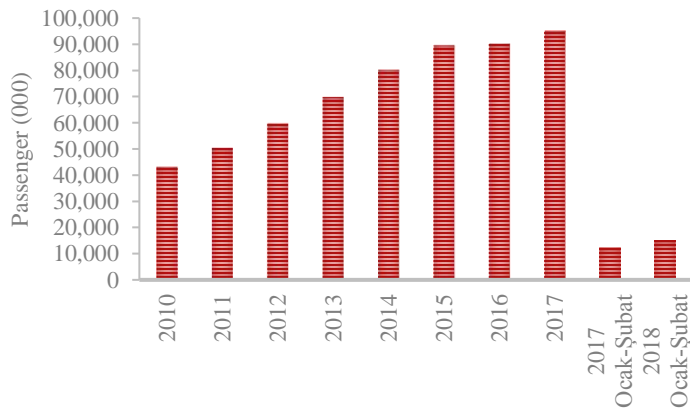
## 1. Yabancı Ziyaretçi Sayısı



## 3. Otel Performansı - İstanbul Genel Set\*



## 2. Gelen Yolcu



## 4. Arz

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Arz %
5-Yıldız	99	26.007	%47,27
4-Yıldız	123	14.108	%25,64
3-Yıldız	124	7.333	%13,33
Diğer**	205	7.569	%13,76
<b>Toplam</b>	<b>551</b>	<b>55.017</b>	<b>%100</b>

## JLL Türkiye

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

**Avi Alkaş**, MRICS, CSM, CLS, CRX  
Ülke Başkanı

+90 (212) 350 0710  
avi.alkas@eu.jll.com

**Dora Şahintürk**  
Bölge Direktörü  
Yönetim Kurulu Üyesi

+90 (212) 350 0740  
dora.sahinturk@eu.jll.com

**Tarkan Ander**  
Bölge Direktörü  
Yönetim Kurulu Üyesi

+90 (212) 350 0850  
tarkan.ander@eu.jll.com

## Yazarlar

**Yavuz Can Parlar**  
Araştırma Bölüm Lideri  
Pazarlama ve Araştırma

+90 (212) 350 0808  
yavuz.parlar@eu.jll.com

**Serhat Çetin**  
Kıdemli Analist  
Pazarlama ve Araştırma

+90 (212) 350 0816  
serhat.cetin@eu.jll.com

[www.jll.com.tr](http://www.jll.com.tr)

**COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE TURKEY, 2018.**

*Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmış olup, raporun konusu ile ilgili öngörülmesi mümkün olmayan konuların tam bir analizini içermemektedir. İşbu rapor hazırlanırken, güvenilir olduğu varsayılan kaynaklar esas alınmış olup, bu kaynaklardan alınan bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliğine ilişkin herhangi bir taahhütte bulunmamaktayız. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki ileriye dönük beyanlar, bazı riskleri ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.*