

Araştırma Raporu
JLL Türkiye

Ekim 2018

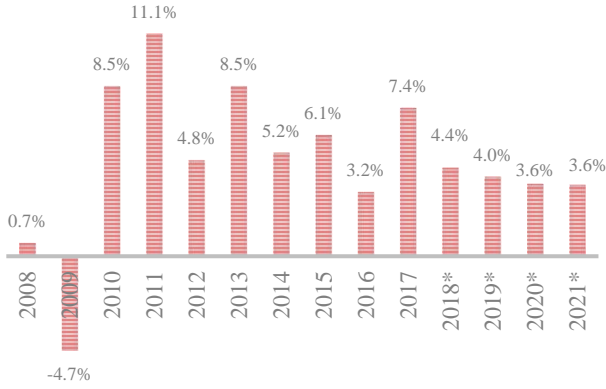
Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 3Ç 2018

Ekonomik Görünüm

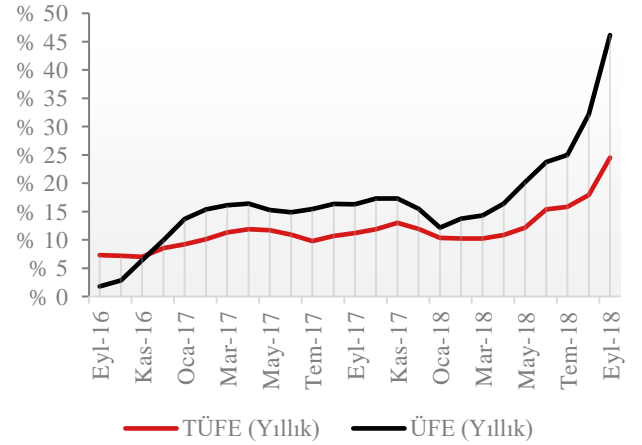
- 2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, 2016'ya kıyasla kayda değer bir artış göstererek %7,4 olarak açıklanmıştır. IMF'nin Nisan 2018'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2018 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranının %4,4 olmasını öngörmektedir.

- Eylül 2018 itibarıyla TÜFE ve ÜFE bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla %24,5 ve %46,2 gibi kayda değer artışlar göstermiştir. Ulaştırma, çeşitli mal ve hizmetler, gıda ve alkolsüz içecekler ve konut artışın yüksek olduğu ana harcama gruplarıdır.

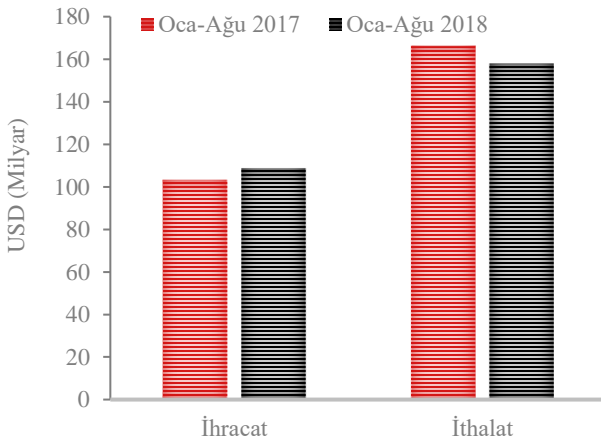
1. GSYH Büyüme Oranı



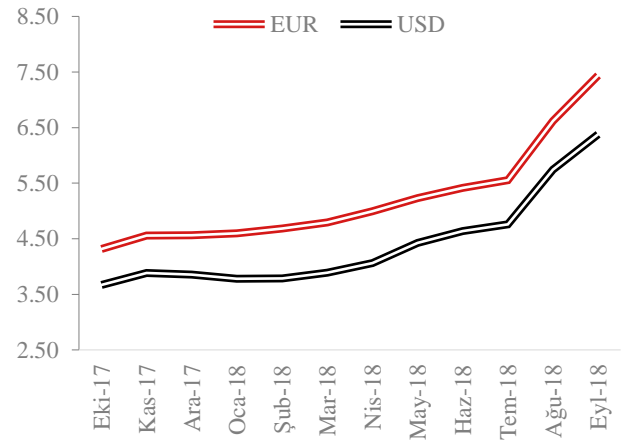
3. Enflasyon



2. İhracat & İthalat



4. Döviz Kurları (aylık ortalama)

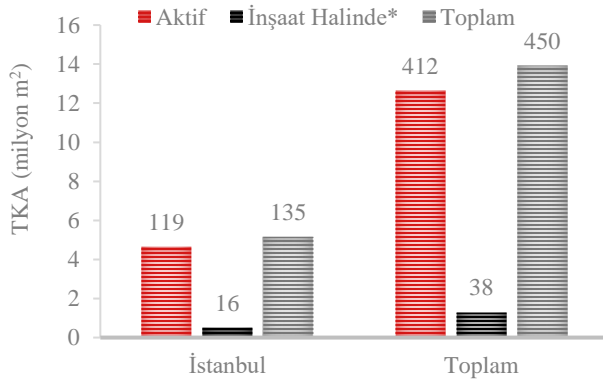


Türkiye Organize Perakende Pazarı

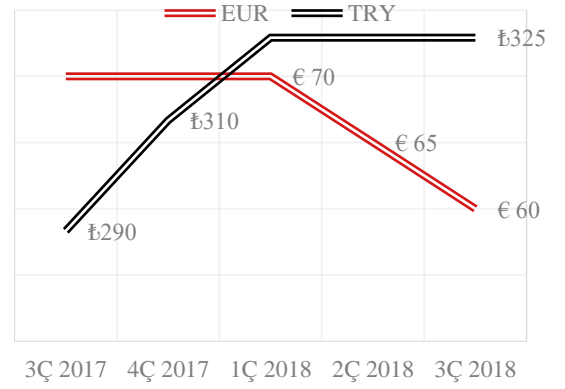
- 3Ç 2018 itibarıyla alışveriş merkezi arzı 412 merkezde 12,6 milyon m² olarak kayıt altına alınmıştır ve İstanbul TKA'nın %37'si ile bu arzda önemli bir paya sahiptir.

- Perakende pazarındaki EUR bazında birincil kira 1Ç 2017'den itibaren kademeli bir düşüş göstermiştir. 3Ç 2018'deki TL birincil kira ise metrekare başına aylık 325 TL seviyesindedir.
- Birincil getiri oranı ise 3Ç 2018'de %8,50 seviyesine yükselmiştir.

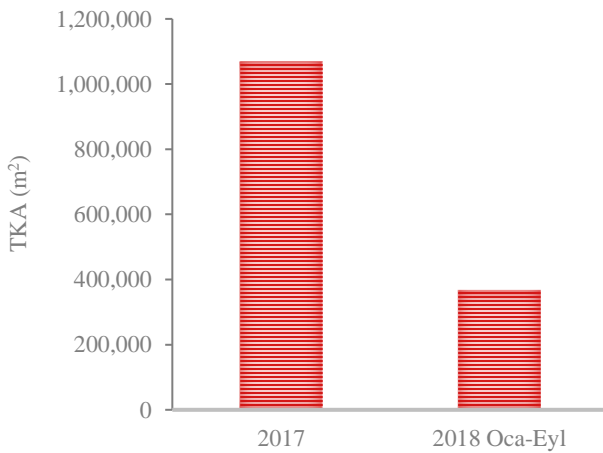
1. Arz



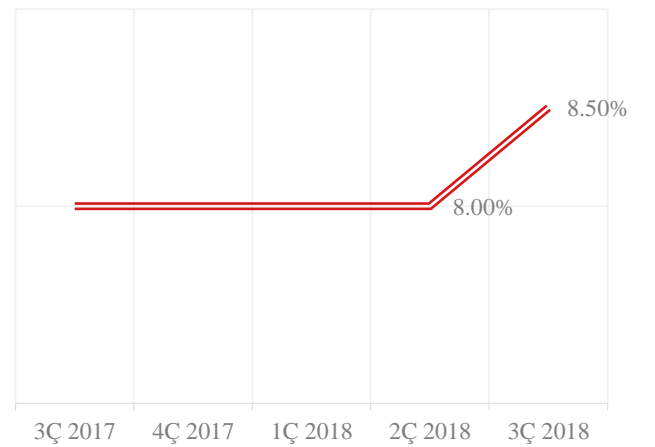
3. Birincil Kira



2. Yeni Arz



4. Birincil Getiri

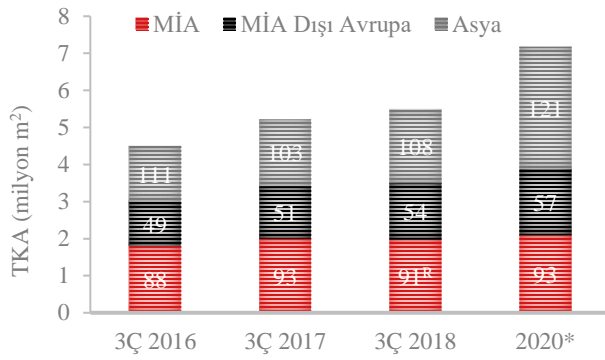


İstanbul Ofis Pazarı

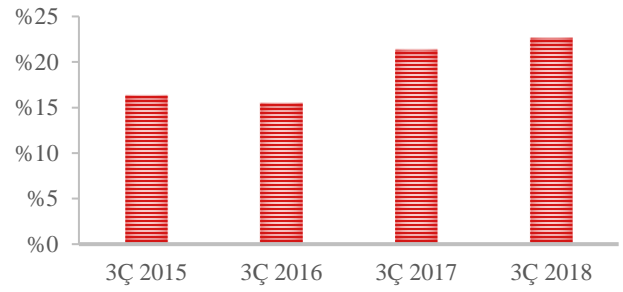
- İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 3Ç 2017'de 5,2 milyon m² iken 3Ç 2018 itibarıyla 5,5 milyon m²'ye ulaşmıştır. Asya yakası yeni projelerin %77'sine; diğer bir deyişle inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.

- Asya yakasında Ataşehir, Libadiye ve Maltepe ile MİA'da Levent 3Ç 2018'de kiralama işlemi bakımından öne çıkan alt pazarlardır.

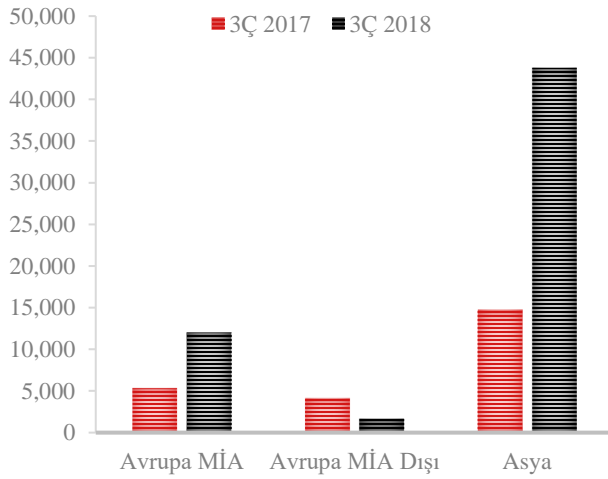
1. Arz



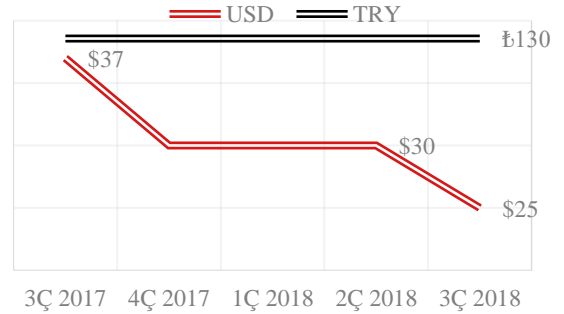
3. Boşluk (MİA)



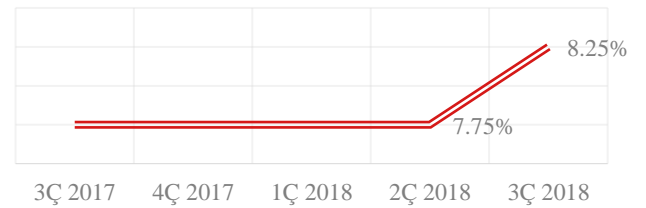
2. Kiralama İşlemi



4. Birincil Kira



5. Birincil Getiri



Kaynak: JLL

* Yukarıdaki arz grafiğinde yer alan sayılar; söz konusu alt ofis pazarlarındaki toplam ünite sayısını belirtmektedir.

^R Revize: Bazı ofis binaları; başka bir gayrimenkule dönüşmeleri nedeniyle A Sınıfı ofis listesinden çıkarılmıştır.

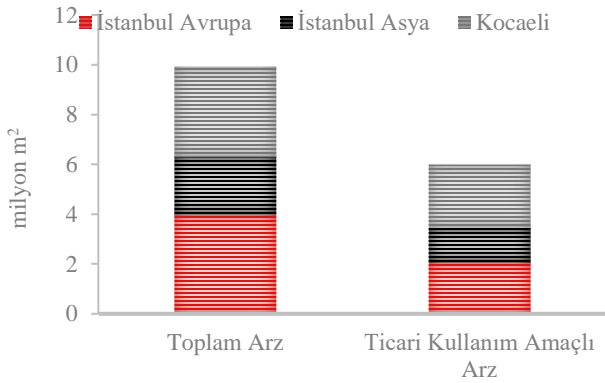
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

Lojistik Pazarı

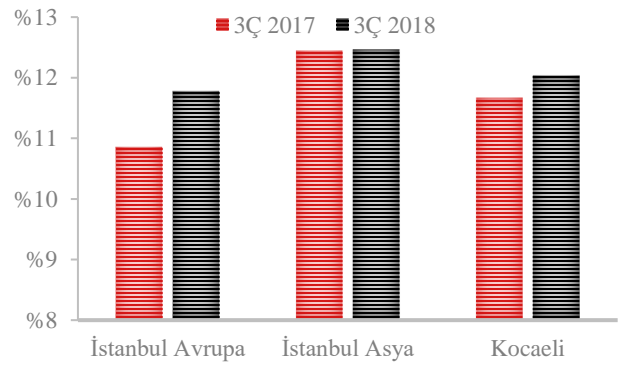
- İstanbul ve Kocaeli alt pazarlarındaki toplam lojistik arzı 3Ç 2018 itibarıyla 9,92 milyon m²'ye ulaşmıştır.
- Ticari kullanım amaçlı lojistik arzı ise 5,99 milyon m² olarak kayıt altına alınmıştır.

- USD bazındaki birincil kira değeri kademeli düşüş trendine devam ederken TL kira değeri 3Ç 2018 itibarıyla metrekare başına aylık 27,50 TL seviyesinde görünmektedir. Birincil getiri oranı %9,25 seviyesine yükselmiştir.
- 2018'in başından bu yana yaklaşık 218.000 m² lojistik kiralama işlemi gerçekleşmiştir.

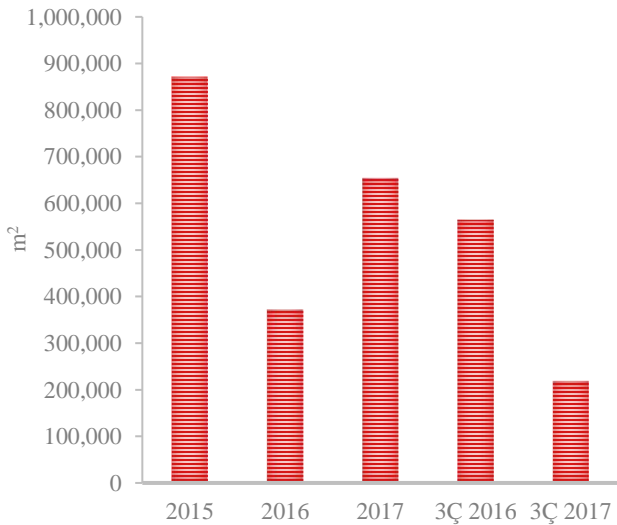
1. Arz



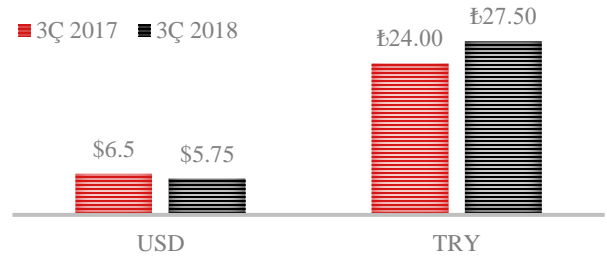
3. Boşluk



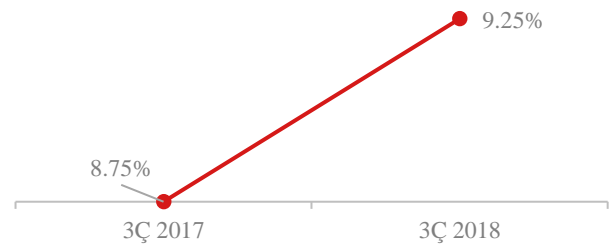
2. Kiralama İşlemi



4. Birincil Kira



5. Birincil Getiri

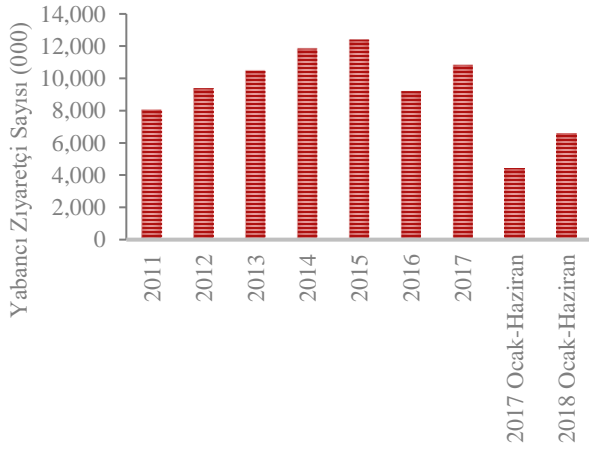


İstanbul Otel Pazarı

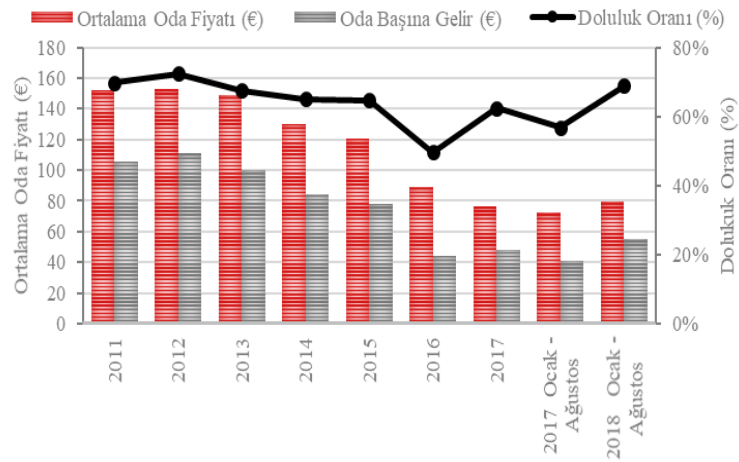
- 2018 Ocak - Haziran döneminde İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi geçen senenin aynı dönemine göre %50 artış gösterirken 2018 Ocak - Ağustos dönemi sonunda İstanbul'daki havalimanlarına gelen toplam yabancı yolcu sayısı %10 artmıştır.

- İstanbul "genel" otel performansı bağlamında; doluluk oranı %12 oranında artarak %69 olurken ortalama günlük oda fiyatı %11 oranında yükselerek 79,9 Euro olmuştur. Oda başına düşen gelir ise %34 oranında artarak 55 Euro seviyesine yükselmiştir.

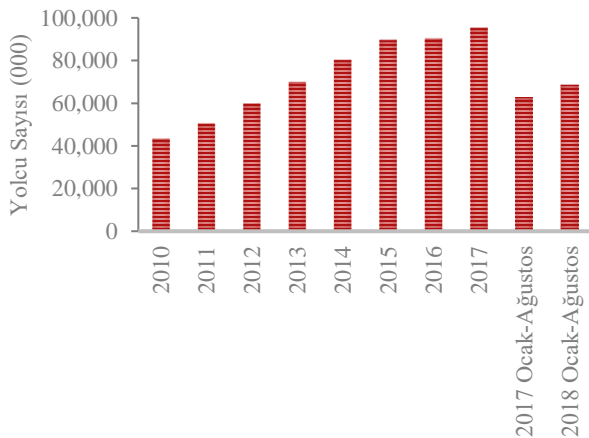
1. Yabancı Ziyaretçi Sayısı



3. Otel Performansı - İstanbul Genel Set*



2. Gelen Yolcu



4. Arz

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Arz %
5-Yıldız	100	52,792	47.34%
4-Yıldız	121	27,673	24.82%
3-Yıldız	122	13,778	12.36%
Diğer**	205	17,269	15.49%
Toplam	548	111,512	100%

Kaynak: İstanbul Turizm İl Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, STR

* Genel Set; luxury, upper upscale, upscale, upper midscale ve midscale segmentlerinde faaliyet gösteren toplam 158 otel içermektedir

**Diğer: Moteller, Apart Oteller, Pansiyonlar, Hosteller, Butik Oteller, Özel Tesisler, 1 Yıldız, 2 Yıldız

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

JLL Türkiye

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

İletişim

Serhat Çetin
Kıdemli Analist
Pazarlama ve Araştırma
+90-212-350-0816
serhat.cetin@eu.jll.com

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.