

Araştırma Raporu
JLL Türkiye

Nisan 2017

Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 1 2017

Ekonomik Görünüm

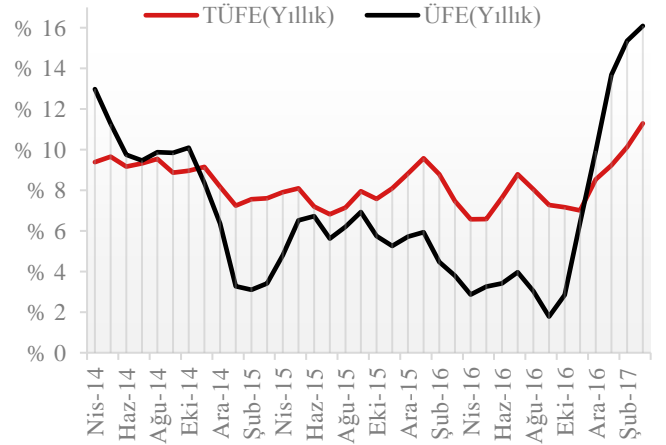
- 2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır.
- Yıllık enflasyon son 5 yıldır ilk kez çift hanelere ulaşmış ve 2017 yılının Şubat ayı için %10.13 olarak açıklanmıştır.

- TCMB'nin para politikasında sıkılaştırmaya devam ederek TL'yi desteklemesi ve elverişli dış koşullar, TL'nin 2017 yılının 1. Çeyreğinde az da olsa değer kazanmasına yardımcı olmuştur.

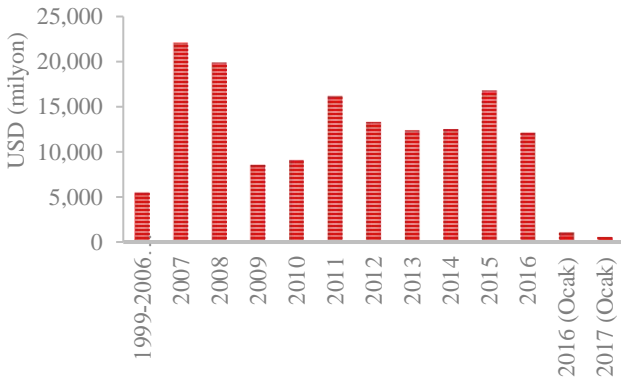
1. GSYH Büyüme Oranı



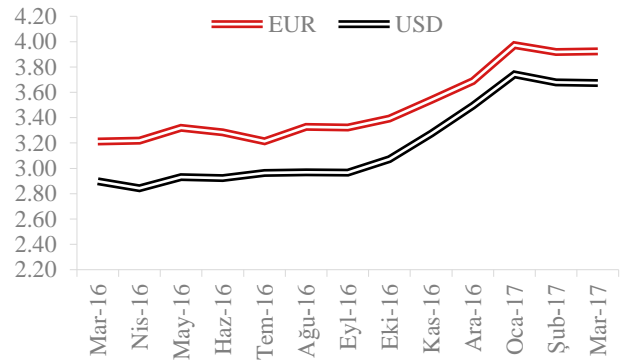
3. Enflasyon



2. Doğrudan Yabancı Yatırım



4. Döviz Kurları

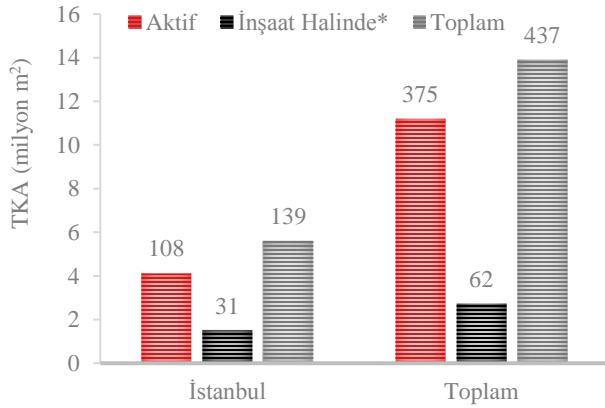


Türkiye Organize Perakende Pazarı

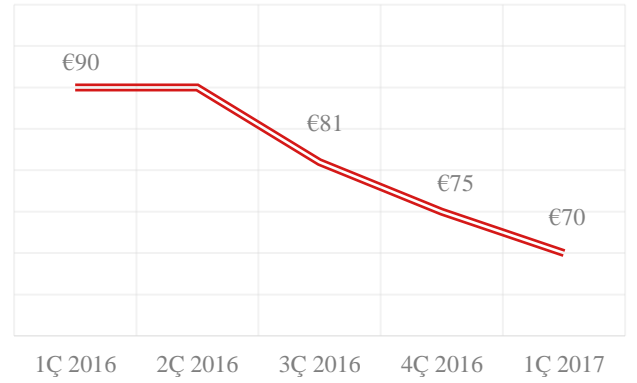
- 1Ç 2017 itibarıyla alışveriş merkezi arzı 375 merkezde 11.2 milyon m² olarak kayıt altına alınmıştır ve İstanbul TKA'nın %37'si ile bu arzda önemli bir paya sahiptir.

- Ekonomik koşullar ve siyasi belirsizlikler perakendecileri yeni mağaza açma konusunda daha seçici davranmaya itmektedir. Perakendecilerin iştahlı olmaması birincil kira seviyelerinde önemli bir düşüşe yol açmıştır.

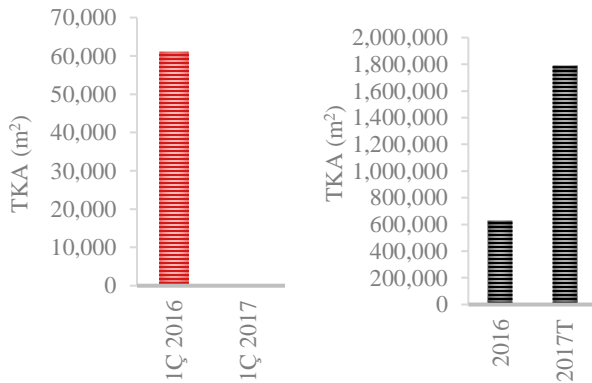
1. Arz



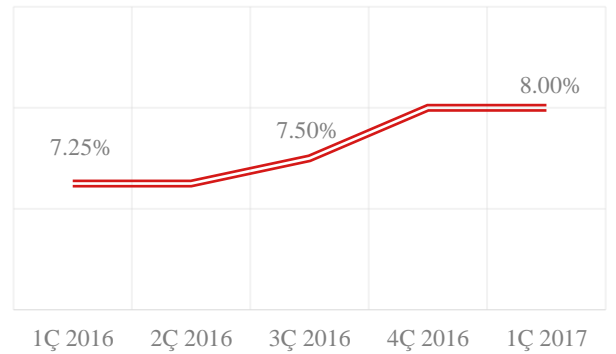
3. Birincil Kira



2. Yeni Arz



4. Birincil Getiri

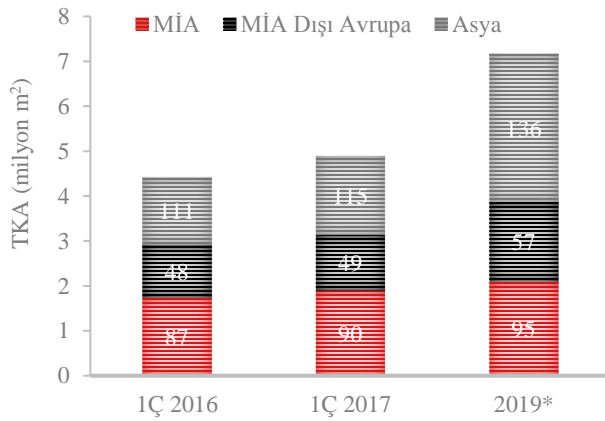


İstanbul Ofis Pazarı

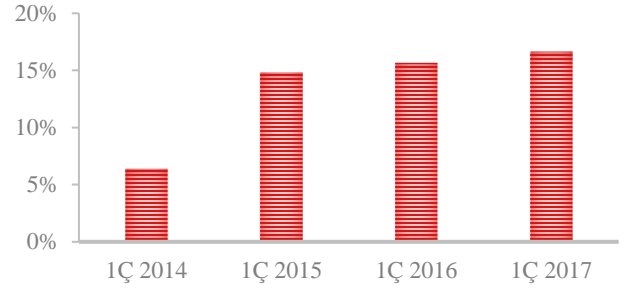
- İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 1Ç 2016'da 4.4 milyon m² iken 1Ç 2017 itibariyle 4.9 milyon m²'ye ulaşmıştır. Asya yakası yeni projelerin %67'sine; diğer bir deyişle inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.

- Kiralama işlemlerinde geçtiğimiz 2 yıldaki düşüş trendi 1Ç 2017'de de kendini göstermeye devam etmiştir. Talep daralmasının yanı sıra önemli sayıda yeni ofisin pazara girmesi boşluk oranını artırırken birincil kirada adım adım düşüşe neden olmuştur.

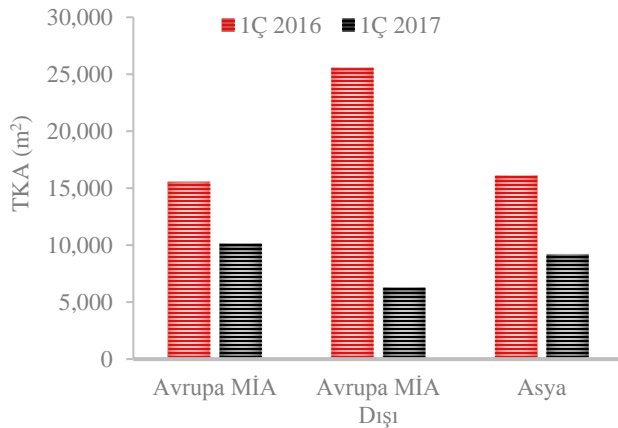
1. Arz



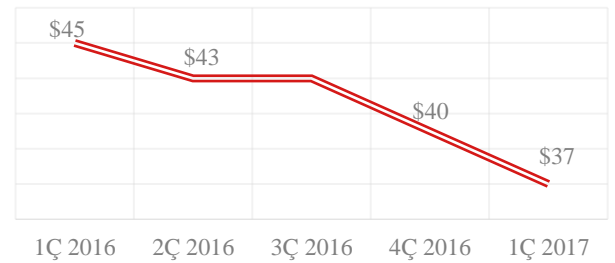
3. Boşluk (MİA)



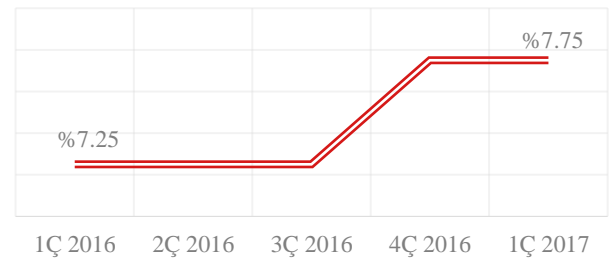
2. Kiralama İşlemi



4. Birincil Kira



5. Birincil Getiri

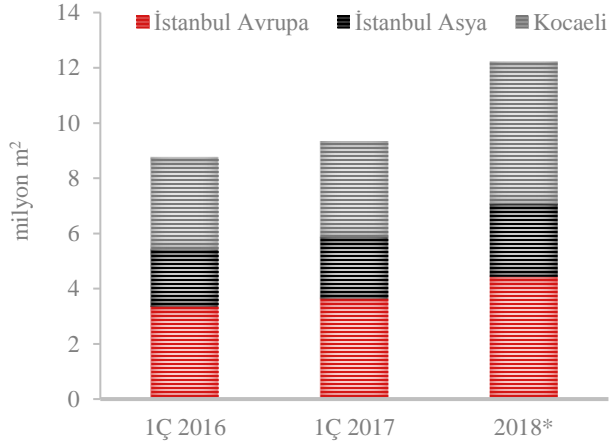


Lojistik Pazarı

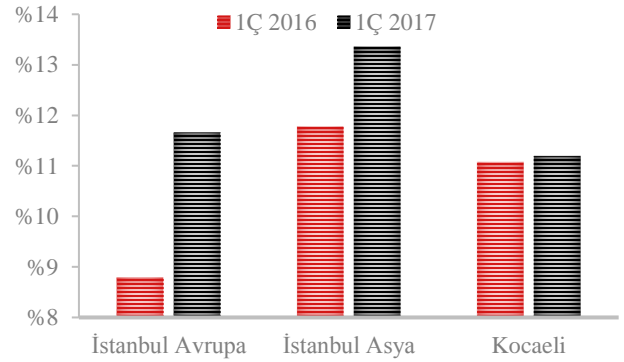
- İstanbul ve Kocaeli alt pazarlarındaki toplam lojistik arzı 1Ç 2016'ya göre 587,000 m² artarak 1Ç 2017 itibariyle 9.3 milyon m²'ye ulaşmıştır.

- Azalan işlem hacminin birincil kira ve birincil getiriye olumsuz yansımaları 2017'nin ilk çeyreğinde kendini göstermiştir.
- 1Ç 2016'ya kıyasla %15 oranında daha yüksek (287,000 m²) lojistik kiralama işlemi gerçekleşmiştir.

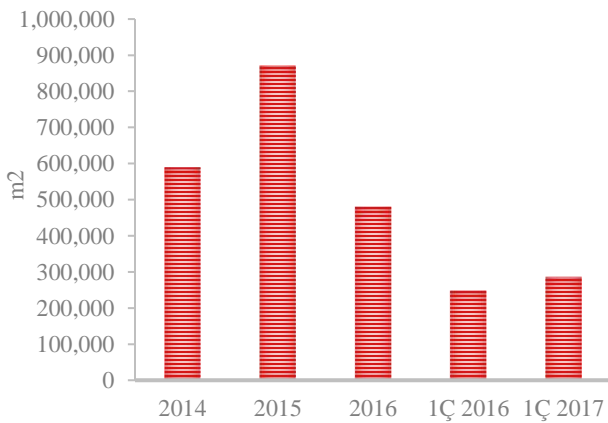
1. Arz



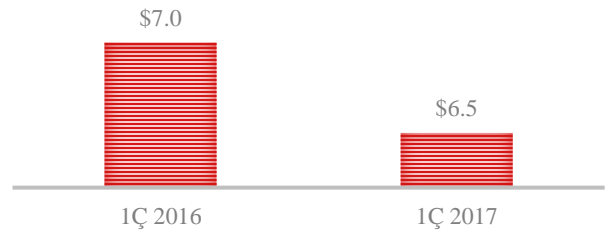
3. Boşluk



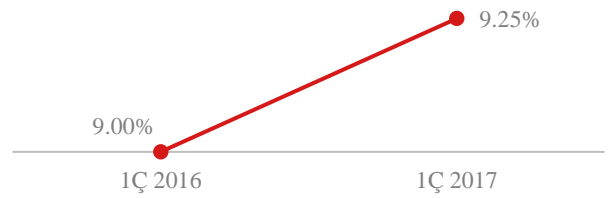
2. Kiralama İşlemi



4. Birincil Kira



5. Birincil Getiri

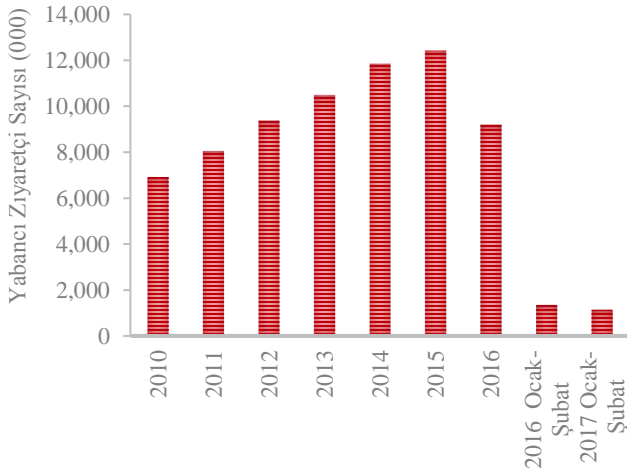


İstanbul Otel Pazarı

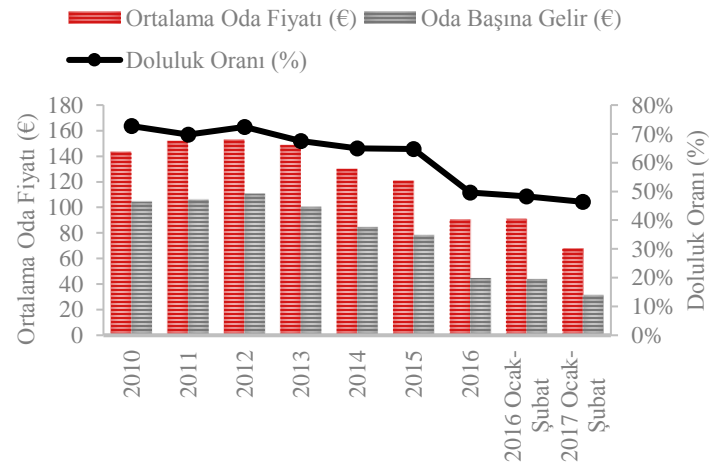
■ 2017 Ocak - Şubat döneminde İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi ve yabancı yolcu sayıları geçen senenin aynı dönemine göre sırasıyla %16 ve %9 düşüş göstermiştir.

■ İstanbul "genel" otel performansı bağlamında 2017'nin ilk iki ayında; doluluk oranı %4 azalarak %46 olurken ortalama günlük oda fiyatı %25.3 düşerek EUR 68 olmuştur. Oda başına düşen gelir ise %28.3 azalarak EUR 31.6 seviyesine gerilemiştir.

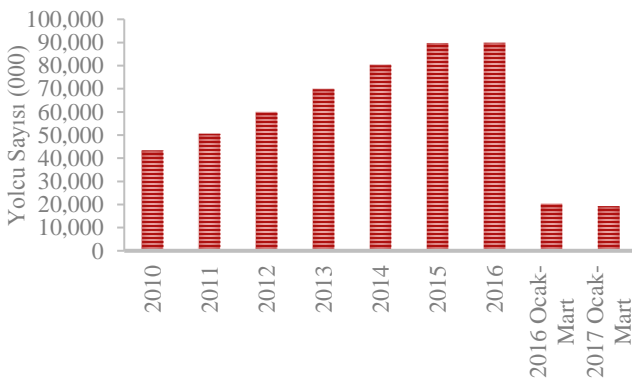
1. Yabancı Ziyaretçi Sayısı



3. Otel Performansı - İstanbul Genel Set*



2. Gelen Yolcu



4. Arz

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Arz %
5-Yıldız	93	23,528	%46.20
4-Yıldız	119	13,465	%26.44
3-Yıldız	113	6,562	%12.89
Diğer**	200	7,368	%14.47
Toplam	525	50,923	%100.00

JLL Türkiye

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

İletişim

Yavuz Can Parlar
Müdür
Araştırma

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

Serhat Çetin
Analist
Araştırma

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

Anıl Corut
Analist
Araştırma

+90-212-350-1821
anil.corut@eu.jll.com

www.jll.com.tr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE TURKEY, 2017.

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.