

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Çeyrek | 2020

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Perakende 1.Ç. 2020



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: İlk çeyrekte COVID-19 salgının etkisi kısıtlı olmuş olsada kiraların kısa ve orta vadede gevşemesi beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede hızlı etkilenmesi beklenmektedir.

Arz: Yavaşlasa da gelecek arzdaki artış sürekliliğini koruyacaktır, inşaatı devam eden projelerde aksamalar yaşanması ise muhtemeldir

Talep: Yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru küresel salgınla paralel olarak perakendeci talebi kesildi, bir süre etkisi devam edecektir.

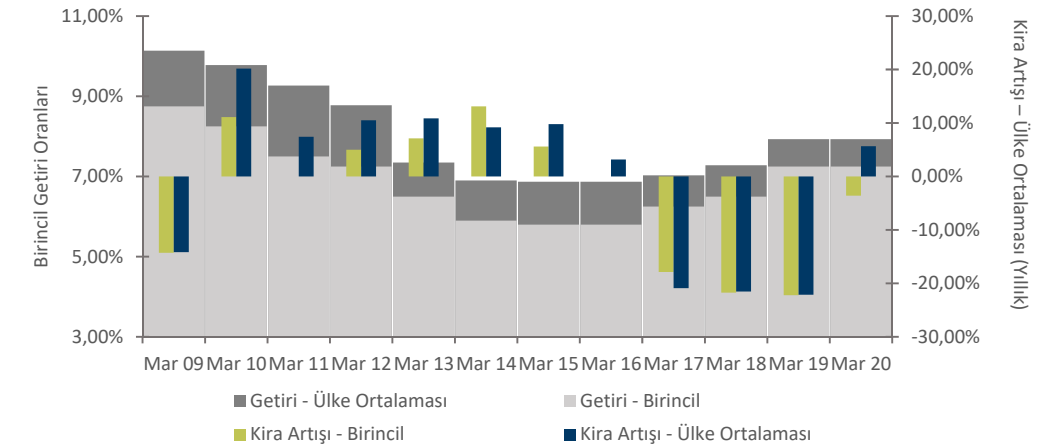
Genel Bakış

COVID-19 küresel salgının etkileri perakende pazarında görülmeye devam ederken, AYD/Akademre'nin Ocak 2020 alışveriş merkezleri perakende verilerine göre, ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %27,3 artarak, özellikle geçen yıl sonunda toparlanma sinyalleri verecek ekonomik göstergeler ve sömestr tatilinin de katkısıyla aynı dönemde kaydedilen %12,15 enflasyon oranının iki katı üzerinde gerçekleşmiştir. Ocak ayında tüm kategorilerde ciro artışları, enflasyonun üzerinde seyrederken, kategoriler bazında en yüksek artışlar bir önceki çeyrekte de olduğu gibi, ilk sıraya %44,4 gibi yüksek bir artışla teknoloji kategorisi yerleşirken, ayakkabı kategorisi, %28,9 artışla ikinci sırada yerini almıştır. Ek olarak, hipermarket kategorisi yükseliş göstererek bir önceki çeyreğe kıyasla Ocak 2020'de %26,6 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ziyaret sayısı endeksi Ocak ayında geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 azalmış olup, yaya trafiği beraberinde ciro endeksleri Mart ayı itibarıyla, COVID-19 pandemisinin etkisiyle fiilen kapanan fiziksel perakendenin bir sonucu olarak önemli ölçüde azalacaktır.

Kullanıcı Odağı

Alışveriş merkezleri perakende ciro endekslerinde kaydedilecek keskin düşüşün yanı sıra, uzun bir dönemdir düşük seviyede seyreden perakendeci faaliyetleri, bu pandeminin önemli ölçüde etkilediği fiziksel perakendenin kapanmasına paralel olarak Mart ayında durma noktasına gelmiştir. Bununla birlikte, ana alışveriş caddelerinde yerli ve yabancı markaların yatırım planları ise duraklama gösterecektir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



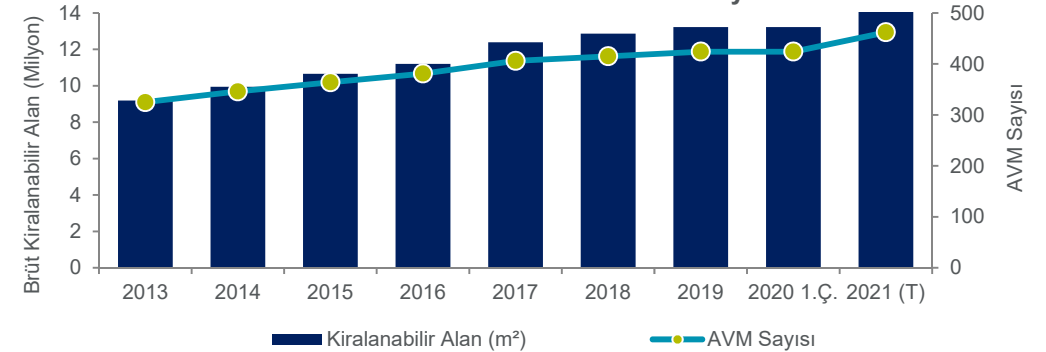
Bununla birlikte ilk çeyrekte, Beta Ayakkabı, Saray Halı ve Kaşibeyaz Grup konkordatodan çıkarken, kozmetik firması Tekin Acar ise iflas ilan etmiştir. COVID-19 pandemisinin perakende pazarında yarattığı zorluklara yılın ilk çeyreği ile devam etmesine rağmen 1. çeyrekte; Puma, mağazalarında genişleme planlarını sürdürerek pazar payını giderek güçlendiriyor, TeknoSA ise yeni mağazalar açarak yatırımlarına devam ediyordu. En aktif hızlı moda perakendecilerinden olan Miniso ise büyüme stratejisine göre ilerlemesini sürdürüyordu, her iki kozmetik/kişisel bakım perakende markaları olan Watson's ve Gratis yeni mağaza açılışlarıyla pazar payını yükseltmeyi planlıyordu. Bununla birlikte, bazı üst segment lüks moda markaları; Zorlu Center AVM'de Baleciaga'nın yeni mağazasını açması gibi yatırımlarını sürdürürken, İstinye Park AVM'de Louis Vuitton mağaza metrekarelerini büyüme çalışmalarına devam etmiştir. Ek olarak, Magnolia Bakery İstanbul'da Emaar Square AVM'de ilk mağazasını açarak pazara giriş yapmaktadır.

Yılın ilk çeyreğinde ilave arz girişi olmazken, toplam arz 13,22 milyon m² ve 424 alışveriş merkezi ile sabit bir seviyede kalmıştır.

Yatırım Odağı

Perakende yatırım aktiviteleri yılın ilk çeyreğinde perakende üniteleri ile sınırlı kalmış olup, gerçekleşen büyük çaplı yatırım işlemi ise; Gergül Yapı Pazarlama'nın Migros Ticaret'e ait İzmir'deki Kipa Çiğli AVM'yi, ₺266,8 milyon karşılığında satın alması olarak kaydedilmiştir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Genel Görünüm

- Perakende pazarı özellikle fiilen kapalı durumda olan fiziksel perakende ile ekonomik zorluklardan geçmekte olup, hem alışveriş merkezlerinde hem de ana alışveriş caddelerinde ciro satış endekslerinde kaydedilecek düşüşün keskin olacağı öngörülmüşken, pandemi sonrası cirolarda beklenen toparlanma uzun vadeli olacaktır.
- Özellikle hızlı tüketim sektöründe kısa dönemde ivme kazanan online perakendeciliğin beraberinde e-ticaret hizmeti ile büyük mağaza perakendeciliği giderek güçlenecektir.
- Bununla birlikte, hızlı büyüyen e-ticaret sektörü ışığında değişen tüketici davranışları, perakendeciler dijitalleşmeyi bütünüyle yakalamaya çalışarak fiziksel perakendecilik çok yönlü kanal sistem stratejileri ile ilerletilmektedir.
- Bunun yanı sıra, perakende yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından önümüzdeki dönemlerde tekrar hareketlenmesi beklenirken, döviz kurunda devam eden dalgalanmaya ek olarak büyük ölçüde küresel salgının etkisiyle zorlanan perakendecilerin talepleri doğrultusunda mal sahipleri üzerindeki kira düşüşüne yönelik baskı devam edecektir.

Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15

Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 15

ciğdem.isozen@cushwake.com

Tugra Gonden

Yönetim Kurulu Başkanı

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent

34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

tugra.gonden@eur.cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Amacıyla hazırlanmış olup, özelliklerine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'nin önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2020 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 60 ülkede bulunan 53.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunuyor. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri (C&W Services markası altında), global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi (DTZ Investors markası altında), kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2019 yılında elde ettiği 8,8 milyar dolarlık gelirle dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor.

Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini artırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporları üretiyoruz. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.

Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için web sitelerimizi ziyaret ediniz.

<http://www.cushmanwakefield.com>

<http://www.cushbakisi.com/>