

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Yıl Sonu | 2020



PERAKENDE PAZARINA BAKIŞ





BİRİNCİL KİRALAR

Başlıca KOVİD-19 pandemisinin etkisi ile kiraların kısa ve orta vadede gevşemesi beklenmektedir.



BİRİNCİL GETİRİ ORANLARI

Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede hızlı etkilenmesi beklenmektedir



ARZ

Gelecek arzdaki artış yavaşlamasına rağmen sürekliliğini korurken, inşaatı devam eden projelerde gecikmeler mevcuttur.



TALEP

Perakendeci talebi pandeminin beraberinde ikinci dalga kısıtlandırmalarının etkisiyle düşük seviyede kaydedilmeye devam etmektedir.

Genel Bakış

Pandeminin yarattığı ciddi ekonomik etkiler, yıl boyunca fiziksel perakende pazarında da belirgin sonuçlar ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bununla birlikte, Kasım ayı itibarıyla yeniden getirilen kısıtlandırmalar öncesi, kısmi toparlanma sürecine girmeye çalışan fiziksel perakende kısıtlı da olsa düzelme sinyalleri göstermeye başlamıştı. Öte yandan, AYD/Akademtre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Kasım 2020'de alışveriş merkezi ciro endeksi bir önceki aya göre %10,3 oranında azalırken, bir önceki yılın aynı ayına göre %11 düşüş gerçekleşmiştir. Getirilen yeni kısıtlamalar doğrultusunda, Kasım 2020 verilerine göre tüm kategorilerde bir önceki yılın aynı ayına göre belirgin düşüşler kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde metrekare verimlilik endeksleri sırasıyla %14,8 ve %18,8 ve her iki kategori de bir önceki aya göre benzer seviyelerde sırasıyla %10 ve %12 seviyelerinde azalmıştır. Bununla birlikte, belirgin olarak tek ve yüksek kaydedilen artış %33,9 oranla teknoloji kategorisinde gerçekleşirken, belirgin azalış ise %41,3 oranında yeme - içme kategorisinde kaydedilmiştir. Aynı şekilde her iki kategorinin gösterdiği eğilim bir önceki çeyrekte kaydedilen sonuçlarla benzerlik gösterirken, yeme-içme sektörünün yeni kısıtlamalar sonrası yalnızca gel al veya paket servisiyle sınırlanması doğrultusunda Kasım ayında düşüşü devam ederken sonraki aylarda ciro endeksindeki azalmanın sürmesi beklenmektedir. Kısmi toparlanma sinyalleri Ekim 2020'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %19,1 artış olarak ortaya çıkmıştır. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında %34 düşüş ve sonraki aylarda beklenen ziyaretçi sayısındaki azalış sonuçları, alışveriş merkezlerinin düzelme sürecine tekrar girmesi açısından önemle değerlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, TÜİK verilerine göre, perakende satış hacmi ve cirosu yıllık bazda Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla, %11,9 ve %26,1 oranında artış kaydetmiştir. Ek olarak, pandemi etkilerinin sonucunda tüketici harcama alışkanlıklarında yaşanan dönüşüme paralel olarak, sektörler göre online perakende satış hacmi ve ciro payları, Kasım 2020'de bir önceki yıla göre sırasıyla %69,8 ve %89,5 oranlarında artış göstermeye devam etmiştir.

AVM Arzı

13,5
milyon m²



428
AVM

1.000 Kişi Başına AVM Alanı

162 m²



Birincil Kira (Cadde)

\$105
₺750/m²
aylık



Birincil Kira (AVM)

\$100
₺700/m²
aylık



Birincil Getiri Oranları

AVM
%7,75



CADDE
%7,25

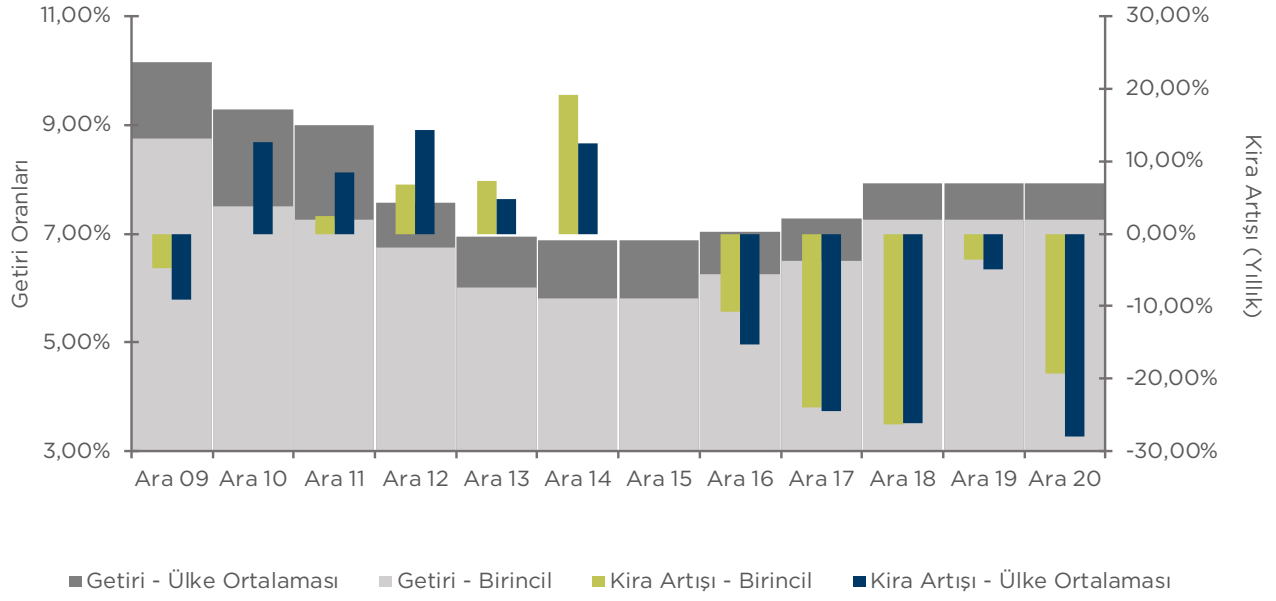
Kullanıcı Odağı

Hali hazırda üçüncü çeyrekte düşük seyretmeye devam eden perakendeci talebi, Kasım itibariyle getirilen yeni hafta sonu yasaklarının ve faaliyet kısıtlamalarının beraberinde dördüncü çeyrekte de baskılanmayı sürdürmüştür. 2020 boyunca düşük seyreden kullanıcı talebi, önümüzdeki yıl itibariyle toparlanma süreci göz önüne alındığında artış göstermeye başlayabilir. Bununla birlikte, hem yerel hem de uluslararası kullanıcılarının yatırım planlarının önümüzdeki yılın ilk yarısından itibaren orta ve uzun vadede kaydedileceği öngörülmektedir.



Pandemi sonucunda, 2020 yılında bir dizi önemli perakendeci büyüme planlarını yavaşlatmıştır. Perakendecilik faaliyetini üzerinde etkili olan ikinci dalga nedeniyle, kullanıcıların yatırım planları dördüncü çeyrekte sınırlı kalırken, üçüncü çeyrekte de paralel bir sonuç görülmüştür. Bunun yanı sıra, dördüncü çeyrekte; Puma büyüme stratejisine göre pazar payını güçlendirirken, Decathlon, mağazalarında büyüme planlarını sürdürmüştür. Kahve Dünyası ve Kahve Diyarı gibi kahve mağazalarının önümüzdeki dönemler için açıkladıkları yatırım planlarının yanı sıra, üçüncü nesil kahve zincirlerinin ilerlemelerini sürdürmeleri beklenmektedir. Bununla birlikte, süpermarket ve indirim mağaza zinciri perakendecilerinin pandeminin oratya çıkardığı potansiyel doğrultusunda yeni mağazalarla yatırımlarına devam etmektedirler. En aktif hızlı moda perakendecilerinin tekrar ivme kazanması beklenirken, dördüncü çeyrekte alışveriş merkezlerinin ciro endekslerinde kaydedilen önemli artışlar göz önüne alındığında, teknoloji markalarının büyüme tahminlerine paralel olarak yeni açılışlara yatırım yapma olasılığı yüksektir. Son çeyrekte pazara 93.000 m²'lik yeni arz girişi gerçekleştirmiştir. Böylece AVM arz girişi 2020 yılında 309.000 m² olarak gerçekleşirken, bir önceki yıla göre %12 oranında azalış göstermiştir. Toplam arz 428 AVM ile 13,5 milyon m²'ye ulaşmıştır. 4. çeyrekte gerçekleşen arz girişleri, Vega İstanbul AVM (58.000 m²), İstanbul ve Park Karaman AVM (35.000 m²), Karaman olmuştur. Arza giriş yapan diğer alışveriş merkezleri yılın ilk çeyreğinde Vega Subayevleri AVM (25.000 m²), Ankara ve üçüncü çeyreğinde; Kumsmall AVM (181.000 m²), Kayseri ve Cizre Park AVM (11.000 m²), Şırnak olarak kaydedilmiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - ARALIK 2020

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	750	105	1.050	117	-19,2	-17,81
İzmir	350	50	505	55	-23,1	-18,02
Ankara	450	65	655	72	-23,5	-17,97

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - ARALIK 2020

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2020 4.Ç.	2020 3.Ç.	2019 4.Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	7,25	7,25	7,25	8,75	5,80
İzmir	8,25	8,25	8,25	11,25	7,50
Ankara	8,25	8,25	8,25	11,25	7,00
ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2020 4.Ç.	2020 3.Ç.	2019 4.Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
Türkiye	7,75	7,75	7,75	9,25	6,80

Yatırım Odağı

Perakende yatırım faaliyetlerinde 2020 yılı genelinde perakende üniteleri ile sınırlı kalırken, yılın ilk yarısında gerçekleşen büyük çaplı iki yatırım işlemi; Gergül Yapı Pazarlama'nın Migros Ticaret'e ait İzmir'deki Kipa Çiğli AVM'yi, ₺266,8 milyon karşılığında satın alması ve Migros Ticaret'e ait İstanbul'daki 3M Migros'un Koçak Gold Kuyumculuk'a ₺206 milyon karşılığında satılması olarak kaydedilmiştir. Yılın ikinci yarısında büyük çaplı bir yatırım faaliyeti gerçekleşmezken, dördüncü çeyrekte Doğu Holding, %42 hissedarı olduğu İstanbul'un birincil alışveriş merkezlerinden olan İstinye Park'ı Qatar Holding LLC şirketine devir işlemleri başlatıldı. Artan acil satılık gayrimenkuller ile birlikte yatırım faaliyetlerinin önümüzdeki dönemlerde hızlanması beklenmektedir.

Genel Görünüm

■ 2020 yılı boyunca küresel pandeminin etkisi perakende pazarı üzerinde dramatik sonuçlar doğurmuş olup sektörün yeniden şekillenmesini hızlandırmıştır. Mart – Mayıs döneminde gerçekleşen kapanma ve Kasım ayından itibaren son tedbirler kapsamında ikinci dalga hafta sonu sokağa çıkma yasağı, fiziksel perakendede getirilen faaliyet kısıtlandırmaları beraberinde yeme-içme sektörünün tekrarlanan kapanışları ve gel al veya paket servis hizmeti ile sınırlanması; yılın ikinci yarısında toparlanma sürecine giren ziyaretçi sayısı ve ciro üzerinde daha fazla baskı yaratarak yeni bir duraklama getirecek olup perakendeci faaliyetlerini olumsuz etkileyecektir. Ziyaretçi sayısı ve cirodaki düşüşün bir sonucu olarak, pandeminin neden olduğu ekonomik dalgalanma etkisini hafifletmek adına, kullanıcılar için tazminatsız serbest çıkış konusundaki tartışmalar da dahil olmak üzere, perakendecilerin ciro üzerinden kira anlaşmaları talebi yönünde beklentiler dördüncü çeyrekte de devam etmiştir.

■ Kısıtlamaların beraberinde, Birleşmiş Markalar Derneği anketine göre, üyelerin alışveriş merkezlerindeki ciroları, Ekim'de geçen yıla göre %80'in altında kalanların oranı %38'den Kasım ayında %60'a yükselirken, %100'ün üzerinde ciroya ulaşanların oranı ise Kasım ayında bir önceki aya göre %25'ten %12'ye gerilemiştir. Ciro düşüşlerinin cadde mağazalarında alışveriş merkezlerine göre kısmen daha az kaydedilmesi; cadde mağazalarında, Kasım ayında bir önceki yıla göre cirosu %80'in altında olan üyelerin ciro oranındaki düşüşü bir önceki aya göre %29'dan %43'e yükselmesi ve cirosu %100'ün üzerinde olanların oranı ise %39'dan %20'ye inmesi ile ortaya koyulmuştur. Öte yandan, Kasım ayında süregelen indirim döneminin, kısıtlamaların yarattığı etkinin gerisinde kalarak cirolardaki olumsuz yansımayı engelliyemediği görülmüştür. Bununla birlikte, daha fazla tüketici ilgisinin bir sonucu olarak, cadde mağazalarında önümüzdeki dönemlerde alışveriş merkezlerinden daha fazla toparlanma kaydedilmesi öngörülmektedir.

■ Online satışlar ve e-ticaret, salgın sırasında güçlü bir artışla katlanarak büyümüştür. 2020'nin ilk altı ayında e-ticaret hacminin bir önceki yılın aynı dönemine göre %64 artması, Kasım ayında bir önceki yıla göre perakende cirosunda online satışların oranının %90 olması ve "Efsane Cuma" döneminde bir önceki yıla göre satış hacminin %103 artması, online perakendenin fiziksel perakendecilik ve perakendeci faaliyetlerinde giderek daha büyük bir itici güç olacağını yansıtmaktadır. Bununla birlikte, pazar paylarını güçlendirmek için yapılandırılmış omnichannel stratejisine daha fazla yatırım yapmayı planlayan ve geliştiren markalar artış gösterecektir; Mağaza ortamını click – collect seçenekleri dahil her türlü sağlık ve güvenlik yönüyle gözden geçirebilen, yapay zeka ve sanal gerçeklik beraberinde temassız noktalar sağlayarak teknolojiyi en verimli şekilde entegre edebilen ve tüketicinin ihtiyaçlarını anlamak adına kritik öneme sahip analitik yöntemler ile verileri kullanan perakendeciler, ziyaretçi sayısının artışından yararlanacaklardır. Ek olarak, lojistik kapasiteden faydalanarak, e-ticaret ve fiziksel perakendeciliği birleştiren hibrit perakende modeli giderek güçlenecektir.

■ Alışveriş merkezlerinin; değişen tüketici alışkanlıkları, sosyalleşme alanlarının önemi doğrultusunda yükselmeye devam edecek eğilimler olan ortak ve yeme - içme bölümünde açık alanlar, eğlence ve kültür merkezi konseptleri ışığında yeni sağlık ve güvenlik standartları ile yeniden yapılanma stratejilerine ihtiyaçları olacaktır. Yenileme ve yeniden konumlandırma, yeme - içme sektörü kullanıcıları ve ortak alanlardan başlayarak perakendeciler ve alışveriş merkezleri için ele alınmalıdır. Bu açıdan, yükselen eğilimlerle etkileşim kuramayan alışveriş merkezlerinde fonksiyon değişimleri gerçekleşecek olup kapatılan alışveriş merkezlerinin sayısında orta ve uzun vadede artış görülebilir.

■ Bununla birlikte, dalgalı döviz kuru ve döviz bazında yatırım kredisi borcu olan birçok alışveriş merkezi bankalara devir riski ile karşı karşıya kalmıştır

■ Bunun yanı sıra, perakende pazarında fırsatçı yatırımcıların artan satılık gayrimenkullere göstereceği ilginin ikincil şehirlerde bulunan alışveriş merkezleri dahil olmak üzere, önümüzdeki dönemlerde tekrar hareketlenmesi beklenmektedir.

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



TUĞRA GÖNDEN

Yönetim Kurulu Başkanı

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

tugra.gonden@cushwake.com

ÇİĞDEM İŞÖZEN

Danışman, Araştırma

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

cigdem.isozen@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilmek 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'in 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. 70'e yakın 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 2018 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 arttırmak 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.

www.cushmanwakefield.com

www.cushbakisi.com

River Plaza, Büyükdere Cd., Bahar Sk, No:13, Kat 15, Levent 34394, İstanbul