

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ

TÜRKİYE

Perakende 3.Ç. 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Covid-19 kısıtlamalarının kaldırılması ile birincil kiralar üzerindeki olumsuz baskının azaldığı ve sabit seviyede seyrettiği gözlemlenmiştir.

Birincil Getiri Oranları: İşlemlerde hareketlilik başlamış olsa da, birincil getiri oranları sabit kalmaktadır.

Arz: Geliştirme faaliyetleri yavaşlasa da inşaat halindeki projeler sürekliliğini korumaktadır. Ertelenen alışveriş merkezi açılışları gerçekleşmeye başlamıştır.

Talep: Perakendeci talebinin yükseldiği ve kısa vadede artacağı öngörülmektedir.

Birincil Perakende Kiraları – Eylül 2021

Ana Cadde Mağazaları	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL, YBBO
İstanbul	750	90	900	100	-18,18	-19,73
İzmir	380	45	460	50	-10,00	-19,12
Ankara	460	60	560	67	-7,69	-18,32

Birincil Perakende Getiri Oranları – Eylül 2021

ANA CADDE MAĞAZALARI	2021		2020		10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	Yüksek	Düşük	
(Değerler brütür, %)						
İstanbul	7,25	7,25	7,25	7,50	5,80	
İzmir	8,50	8,50	8,25	10,50	7,50	
Ankara	8,50	8,50	8,25	10,50	7,00	

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	2021		2020		10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	Yüksek	Düşük	
(Değerler Brütür, %)						
Türkiye	8,00	8,00	7,75	8,25	7,00	

Genel Bakış

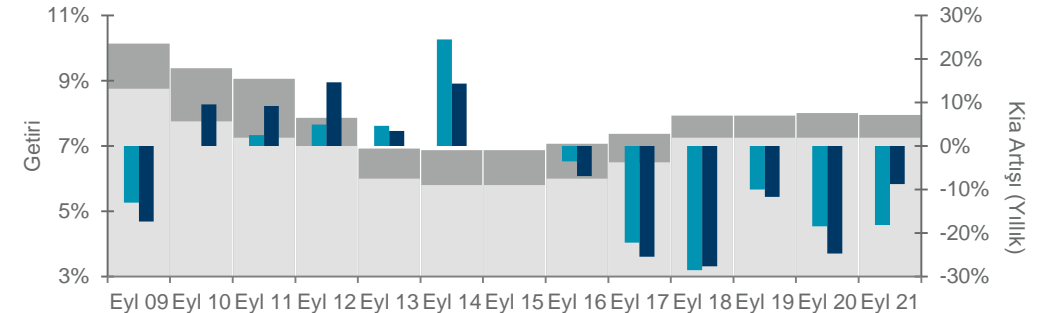
Üçüncü çeyrekte Covid-19 önlemleri kapsamında perakende alanlarında uygulanan maske takma zorunluluğu, sosyal mesafe kuralları ve HES kodu sorgulaması dahilinde kısıtlamaların kaldırılıp, pandemi dönemi öncesi çalışma saatlerine geri dönülmesi sektöre ivme kazandırmıştır. Bu ivmenin alışveriş merkezleri toplam ciro ve ziyaretçi sayısına olumlu etki ettiği gözlemlenmektedir.

AYD/Akademetre'nin alışveriş merkezleri toplam ziyaretçi sayısı endeksinde Ağustos 2021'de geçen yıla kıyasla %25,4 artış kaydedilirken, bir önceki aya kıyasla %7,5 oranında azalma kaydedilmiştir.

Yılın ilk yarısının sonunda yükselişe geçen perakende ciro endeksi, Ağustos 2021'de de bu eğilimini devam ettirerek geçen yıla kıyasla %70,7 artmıştır. Bununla beraber, Ağustos 2021 perakende ciro endeksinin Temmuz ayına kıyasla %9,1 oranında azalarak daha düşük bir performans sergilediği kaydedilmiştir. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endekslerine bakıldığında bir önceki çeyrekte olduğu gibi en kayda değer yükselişin %100 ile yeme içme kategorisinde yaşandığı görülmektedir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde yıllık bazda yaşanan yükseliş sırasıyla %85,9 ve %86,7 seviyesinde olurken, pandemi başlangıcından itibaren gelişme gösteren teknoloji kategorisi Ağustos ayında da %20,9 artarak büyümeye devam etmiştir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %15 ve %37,3 artış kaydetmiştir. Pandemi sonucu tüketici alışkanlıklarının değişimine paralel olarak artan online satış hacmi Ağustos ayında da bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %44 oranında, online satış cirosu ise %61,5 oranında artış kaydetmiştir. Bununla beraber, Eylül ayında enflasyon %19,58 olarak gerçekleşirken, tüketici güven endeksi ise Eylül ayında bir önceki aya kıyasla %2 artmıştır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



■ Getiri - Ülke Ortalaması ■ Getiri - Birincil ■ Kira Artışı - Birincil ■ Kira Artışı - Ülke Ortalaması

PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Perakende 3.Ç. 2021

CUSHMAN &
WAKEFIELD

Kullanıcı Odağı

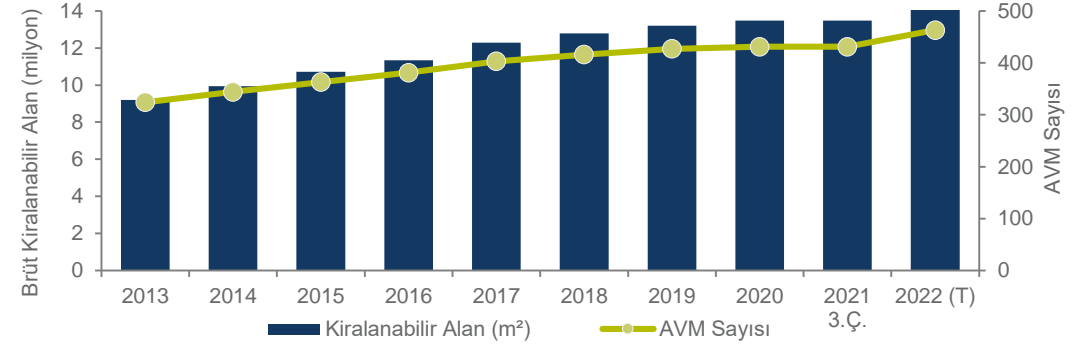
Kaldırılan kısıtlamalar ve perakendenin normal çalışma saatlerine dönüşüne rağmen yılın üçüncü çeyreğinin başında alışveriş merkezlerindeki ziyaretçi sayısı pandemi dönemi öncesini yakalayamamış ve alışveriş merkezleri sadece alışveriş yapılabildiği ayrılan bir mekan haline gelmiştir. Fakat çeyreğin sonuna doğru aşılana kişi sayısının artmasının verdiği güven ziyaretçi sayılarına olumlu yansımıştır. Böylelikle alışveriş merkezlerinin yeniden sosyalleşme alanı haline dönüşmeye başladığı gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda perakende pazarındaki talebin kısa ve orta vadede artacağı öngörülmektedir. Diğer yandan ertelenen yeni alışveriş merkezleri açılışları bu çeyrekte gerçekleşmeye başlamıştır. Online perakendenin yükselişinin yanı sıra deneyim mağazacılığı kavramı popülerliğini bu çeyrekte de korumaktadır. Giyim kategorisinde yer alan Boyner; sürdürülebilir deneyim mağazası konsepti ile tasarlanan Bağdat Caddesi Erenköy'deki yeni mağazası ile hizmet vermeye başlamıştır. Ayrıca, pandemi ile satışları artan teknoloji ve kahve zincir mağazacılığı kategorileri dikkat çekmektedir. Artan kahve satışları ile beraber İngiltere'nin en büyük kahve zinciri Costa Coffee'nin Boyner iş birliği ile Türkiye pazarına geri döneceği, Tchibo'nun Barista konseptli mağazalarının sayısını arttıracığı ve Starbucks'ın genişleme stratejilerine devam edeceği açıklamaları kaydedilmiştir. Teknoloji kategorisinde ise pandeminin satışlara olan etkisi ile Teknosa ve MediaMarkt yatırım planlarını arttırmıştır. Spor mağazaları kategorisinde ise Decathlon mağaza sayısını giderek artırırken; ev tekstili kategorisinden Bella Maison ve giyim kategorisinden Ramsey genişleme stratejilerine devam etmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde pazara yeni bir alışveriş merkezi girişi olmazken, toplam arz 13,5 milyon m² ile sabit seviyede kalmıştır

Yatırım Odağı

Büyük çaplı perakende yatırım işlemlerinde ise Londra merkezli fon Aeuriun'a bağlı Bainbridge'in sahibi olduğu Palm City Mersin AVM'nin, Yenisehir Alışveriş Merkezi Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne satılması kaydedilmiştir. Ayrıca, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan önemli bir AVM'nin satışı da üçüncü çeyrekte gerçekleşmiştir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Genel Görünüm

- Perakende sektörü, Covid-19 pandemisinden olumsuz etkilenen sektörlerin başında gelmesine rağmen normale dönüş ile yine en hızlı iyileşme gösteren sektör olmuştur. Üçüncü çeyrekte, 1 Temmuz itibarıyla tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşlarının normal mesai saatlerine dönmesi ve 6 Eylül'de yüz yüze eğitime başlanması ile ziyaretçi sayısı endekslerinin 2021 yılının ilk yarısına oranla yükseldiği gözlemlenmekte ve yıl sonuna kadar daha da artması beklenmektedir.
- Pandemiden en çok etkilenen eğlence sektöründe; sinema, tiyatro ve konser gibi etkinliklere katılmak için HES kodu sorgulaması veya Covid-19 aşısı olmayan kişilerden "negatif sonuçlu PCR testi" belgesi gösterme zorunluluğu getirilmiş ve bu doğrultuda etkinliklere katılımların arttığı gözlemlenmiştir.
- 2021 yılının ilk 6 ayında e-ticaretin genel ticaret içerisindeki oranı %17,6 olarak gerçekleşmiştir. Mayıs ayı ise %20,2 ile en yüksek payın alındığı ay olarak kaydedilmiştir. Fiziksel perakendenin yükselişe geçişi ile e-ticaretin genel ticaret içerisindeki payını arttırması Haziran ayına etki etmiş ve pay %15,2'ye düşmüştür. E-ticaret firması olan Amazon'un, fiziki olarak hizmet vereceği perakende mağazaları açacağını açıklaması ile online satış yapan perakendecilerin genişlemelerini fiziksel mağazalarda sürdürme eğilimi içerisinde oldukları gözlemlenmektedir. Aynı zamanda, fiziksel mağazacılık ile tek kanalda satış yapan perakendecilerin çoklu satış kanallarına yönelimleri devam etmektedir.
- Pandemi ile birlikte yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirmektedir. Bu eğilim yılın ilerleyen dönemlerinde güçlenerek sürecektir. Bununla birlikte mülk sahipleri ve yatırımcılar değişen tüketici talebi doğrultusunda daha fazla açık alan, etkileşimli eğlence ve kültür faaliyetleri, yeni sağlık ve güvenlik standartları ile konsept değişimi ihtiyacını ele almalıdır. Perakendede gözlemlenen canlanma; kullanışlı, özgün, hedefe yönelik deneyim sunan konseptlerle şekillenecektir.

Gizem Naz İnci

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15
Levent 34394 İstanbul/Türkiye
Tel: +90 212 334 78 15
gizem.inci@cushwake.com

Tuğra Gönden

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. Raporun hazırlanması, özelliğine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu raporun yayını 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 değişiklik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılması 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. ©2021 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 400 ofis ve 50.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunmaktadır. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri, global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi, kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2020 yılında elde ettiği 7,8 milyar dolarlık gelire dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da [@CushwakeTurkiye](https://twitter.com/CushwakeTurkiye)'i takip edebilirsiniz.

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.

<http://www.cushmanwakefield.com>

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