

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Dördüncü Çeyrek | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Perakende 4.Ç. 2021



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar:	Dalgali kur ve enflasyonun yarattığı baskı ile dolar bazında düşen birincil kiraların, orta vadede sabit kalması beklenmektedir..	■
Birincil Getiri Oranları:	Birincil getiri oranlarının orta vadede sabit kalması beklenmektedir.	■
Arz:	Ertelenen alışveriş merkezi açılışları 2021'de gerçekleşmiştir. Geliştirme faaliyetleri yavaşlarsa da inşaat halindeki projeler sürekliliğini korumaktadır.	▲
Talep:	Perakendeci talebinin kısıtlamaların kaldırılması ile arttığı gözlemlenmiştir.	▲

Birincil Perakende Kiraları – Aralık 2021

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	975	85	922	95	-19,05	-20,04
İzmir	475	42	449	47	-16,00	-20,23
Ankara	590	53	558	59	-18,46	-20,32

Birincil Perakende Getiri Oranları – Aralık 2021

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2021	2021	2020	10 YIL	
	4. Ç.	3. Ç.	4. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,25	7,25	7,25	7,50	5,80
İzmir	8,25	8,25	8,25	10,50	7,50
Ankara	8,25	8,25	8,25	10,50	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2020	2020	2019	10 YIL	
	4. Ç.	3. Ç.	4. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	7,75	7,75	7,75	8,25	7,00

Genel Bakış

Pandeminin ekonomi üzerindeki etkisini daha belirgin hissettiğimiz bir yıl olan 2021'in ilk yarısı sokağa çıkma kısıtlamalarından dolayı durağan geçmiştir. Yılın ikinci yarısında ise perakende sektörü; aşılana kişi sayısının artması, haftasonu kısıtlamalarının kaldırılması, normal mesai saatlerinin uygulanmaya başlanması ve Eylül ayında yüz yüze eğitime geri dönüşü ile toparlanma sinyalleri göstermeye başlamıştır. Yılın son çeyreğinde gündeme gelen Covid-19 virüsü yeni varyantları ve vaka sayılarındaki artış endişeye sebep olsa da bu durumun fiziksel perakendeyi beklenilen kadar etkilemediği gözlemlenmiştir. Ayrıca, uluslararası tedarik zinciri krizi, artan enflasyon ve dalgali kur sebebiyle artan maliyetler sektörün üzerinde baskı oluşturmaktadır.

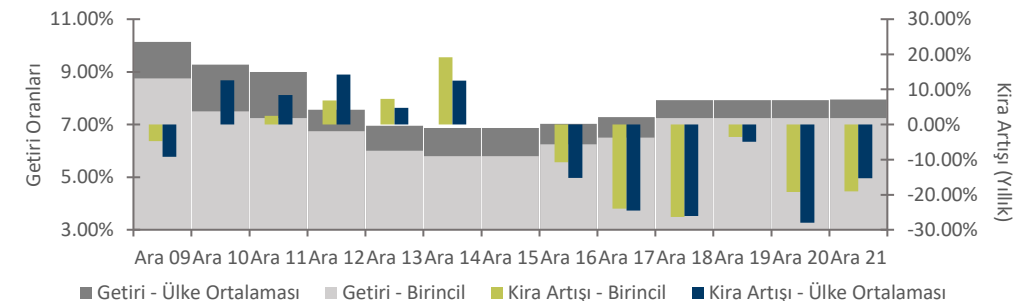
AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Kasım 2021'de alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %80,2'lik ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Tüm kategorilerde ise önceki yıla göre belirgin bir artış kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorileri metrekare verimlilik endekslerinde sırasıyla %89 ve %102,9 seviyelerinde artmış olup giyim kategorisinde bir önceki aya göre %3,9 luk azalış yaşanırken, ayakkabı kategorisinde %0,8 artış gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, belirgin olarak en yüksek kaydedilen artış %136,3 oranla yeme-içme kategorisinde gerçekleşirken, diğer kategorilere kıyasla daha düşük ivme ile artan kategorinin ise yine bu çeyrekte de %28,7 ile teknoloji olduğu gözlemlenmiştir. Yeni Covid-19 varyantlarının ortaya çıktığı ve vaka sayılarının yükselişe geçtiği Kasım 2021'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %6,25'lik bir düşüş gerçekleşmiştir. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında %38,9 artış kaydedilmiştir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %16,3 ve %45,5 artış kaydetmiştir. Pandemi sonucu tüketici alışkanlıklarının değişimine paralel olarak artan online satış hacmi Kasım ayında da bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %42,9 oranında, online satış cirosu ise %64,5 oranında artış kaydetmiştir. Bununla beraber, tüketici güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya kıyasla %3,1 oranında azalmıştır.

Kullanıcı Odağı

2021 yılının ilk çeyreğinde pandemi tedbirleri kapsamında tam kapanma nedeniyle kapalı kalan fiziksel perakende sektörü talebi düşük seyretmiştir ve bu süreçte bazı perakendeciler pandemi krizini fırsat bilerek birincil lokasyonlarda yeni mağaza yatırımlarına ve mağaza renovasyon çalışmalarına önem vermiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



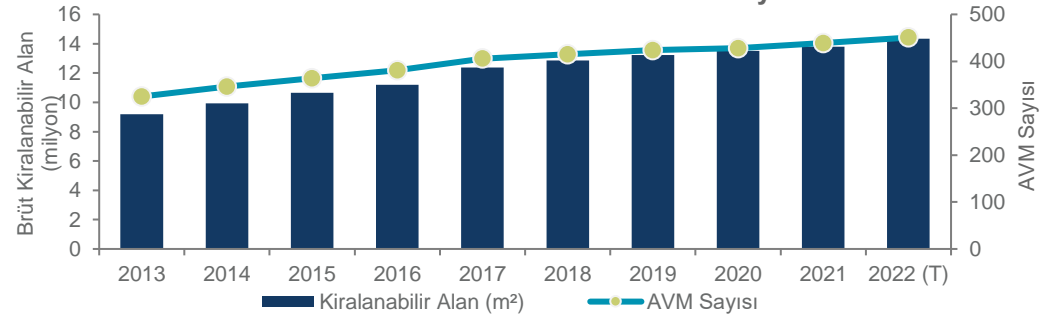
Sonrasında kademeli normalleşme adımları ile beraber normal mesai saatlerine dönen mağaza ve AVM'ler nefes almış ve talepte artış gözlemlenmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısında ise enflasyon, kur dalgalanmasının ve yeni varyantların ortaya çıkmasının yarattığı baskıya rağmen talepte hareketlilik devam etmiş ve ertelenen alışveriş merkezleri açılışlarının çoğu son çeyrekte gerçekleştirilmiştir. Tüm bunların yanı sıra, dördüncü çeyrekte sektöre yeni girişler gerçekleşmiştir. Ev dekorasyonu zinciri olan Malezyalı MR. D.I.Y ise Türkiye'deki ilk mağazasını açmıştır. Kahve zincirleri ise büyüme stratejilerini bu çeyrekte de devam ettirmiş Yunan Kahve zinciri Mikel, Costa Coffee, Kahve Dünyası ve Starbucks önümüzdeki dönemler için yatırım planlarını açıklamıştır. Kısıtlamaların kaldırılması sonra yükselişe geçen yeme-içme sektöründe ise Tavuk dünyası genişleme politikasını devam ettirmektedir. Ayakkabı kategorisinde FLO, FLO Kids adıyla açtıkları ilk çocuk mağazasını duyurmuş ve büyüme stratejisini önümüzdeki dönemde de devam ettireceğini açıklamıştır.

Son çeyrekte 6 yeni AVM ile pazara 282.000 m²'lik yeni arz girişi gerçekleştirmiştir. Böylece AVM arz girişi 2021 yılında 324.644 m² olarak gerçekleşirken, bir önceki yıla göre %5 oranında artış göstermiştir. Toplam arz 439 AVM ile 13,8 milyon m²'ye ulaşmıştır. Yılın son çeyreğinde gerçekleşen arz girişleri, Galataport (58.644 m²), İstinyepark İzmir (75.000 m²), Petrol City (36.000 m²), Şimal AVM (30.000 m²), Elysium Park AVM (70.000 m²) ve MCA Cadde AVM (13.000 m²) olmuştur. Arza giriş yapan diğer alışveriş merkezleri yılın ikinci çeyreğinde Cadde 54 AVM (42.000 m²) olarak kaydedilmiştir.

Yatırım Odağı

Perakende yatırım faaliyetlerinde 2021 yılının ilk yarısında gerçekleşen büyük çaplı yatırım işlemi; Akfen GYO İstanbul Kadıköy'deki Gar AVM projesini taahhüt eden Fıratcan İnşaat A.Ş.'nin %51'ini 59 milyon lira 6.2 milyon Euro) karşılığında satın alması olarak kaydedilmiştir. Yılın ikinci yarısında ise büyük çaplı bir yatırım faaliyeti olarak Londra merkezli fon Aerium'a bağlı Bainbridge'in sahibi olduğu Palm City Mersin AVM'nin, Yenişehir Alışveriş Merkezi Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne satılması gerçekleşmiştir. Ek olarak, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan önemli bir AVM'nin satışı da üçüncü çeyrekte gerçekleşmiştir. Yılın son çeyreğinde ise Marmara Forum AVM'de yer alan CarrefourSA'ya ait hipermarket ve deposunun 100 milyon TL karşılığında satışı gerçekleşmiştir..

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Genel Görünüm

- Ekim 2021'de alışveriş merkezi ciro endeksi bir önceki yıla göre %60,7'lik bir oranda artarken, Kasım 2021'de %80,22'lik ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Cirolarda gözlemlenen artış, açıklanan enflasyon ile baz kiralarda beklenen artışın gerçekleşmemesinden dolayı AVM'lerde 2019 yılından beri gündemde olmayan ciro kirası tekrar gündeme gelmiştir. Bunun yanı sıra, AVM yönetimleri dövizde yaşanan dalgalanma sonucunda yabancı ve %50 yabancı ortaklı markalara kira sözleşmelerini döviz üzerinden yapma talebinde bulunması bir diğer gündem maddesidir.
- 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 genel ticaret içerisindeki payını artırması Haziran ayına etki etmiş ve e-ticaretin aldığı pay %15,2'ye düşmüştür. E-ticaret şirketi 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.
- 2021 yılında 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 getirilmiştir. Son dönemde alınan karara göre, PCR testi zorunluluğu kaldırıldı ve aşı olmayanlar için seyahat, etkinlik, işyeri ve okullarda PCR test zorunluluğu bulunmayacağı açıklanmıştır.
- 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. Değişime ayak uyduramayan alışveriş merkezlerinde yeniden fonksiyonlandırma ve pazarda yeniden konumlandırma çalışmalarında artış görülebilir.

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@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Raporun hazırlanması 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 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 Hakkında

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/>