

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

İkinci Çeyrek | 2022

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ

TÜRKİYE

Perakende 2.Ç. 2022



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Artan durgunluk endişesiyle beraber birincil kiralarda dolar bazında sabit kalması beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranlarının orta vadede sabit kalması beklenmektedir.

Arz: İnşaat halindeki projelerin tamamlanarak orta ve uzun vadede arzın artması beklenmektedir.

Talep: Perakendeci talebinde artış gözlemlenmektedir.

Birincil Perakende Kiraları – Haziran 2022

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	1.410	90	1083	100	0,00	-16,37
İzmir	705	45	542	50	0,00	-14,76
Ankara	860	55	661	61	-8,33	-16,44

Birincil Perakende Getiri Oranları – Haziran 2022

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2022			10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,25	7,25	7,50	7,50	5,80
İzmir	8,25	8,25	8,50	10,25	7,50
Ankara	8,25	8,25	8,50	9,75	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2022			10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8,50	8,00	8,00	8,50	7,00

Genel Bakış

2022 yılının ilk yarısında, uluslararası tedarik zinciri krizi artan enflasyon artan maliyetler ve dalgalı kur sebebiyle sektörün üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de, pandemi döneminde yer alan karamsar havanın dağılması yerini olumlu bir ortama bırakması özellikle fiziksel perakende de müşteri talebini arttırmıştır.

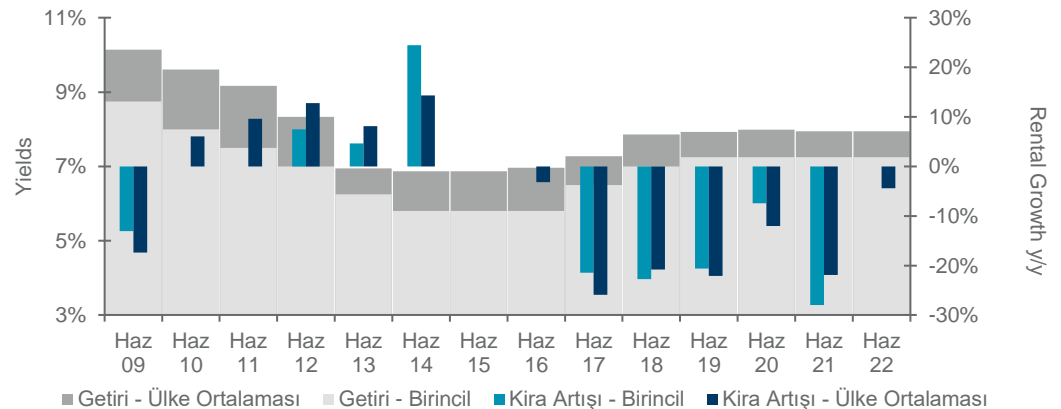
AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Mayıs 2022'de alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %358,3'lük ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Tüm kategorilerde ise önceki yıla göre belirgin bir artış kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorileri metrekare verimlilik endekslerinde sırasıyla %393,9 ve %443,0 seviyelerinde artmış olup, bu kategorilerde bir önceki aya göre sırasıyla %12,3 ve %13,8 artış gözlemlenmiştir. Bununla birlikte, belirgin olarak en yüksek kaydedilen artış %443,0 oranla yeme-içme kategorisinde gerçekleşirken, diğer kategorilere kıyasla daha düşük ivme ile artan kategorinin ise %173,9 ile hipermarket olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bunlara ek olarak Mayıs 2022'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %10,3'lük bir artış gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında %258,3'lük önemli bir artış kaydedilmiştir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %20,9 ve %139,9 artış kaydetmiştir. Bununla beraber, tüketici güven endeksi 2021 Mart ayından beri yaşadığı düşüş eğiliminin ardından son olarak Haziran ayında 63,4'lük dip seviyesini görürken, Temmuz ayında bir önceki aya kıyasla %7,4 oranında artış kaydederek 68'e yükselmiştir.

Kullanıcı Odağı

2022 yılının ilk yarısında yeni mağaza açılışlarının ivme kazandığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, Şubat ayında başlayan savaşla birlikte Rusya ve Ukrayna menşeli markaların ve yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin gün geçtikçe arttığı gözlemlenmektedir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yılın ilk yarısında tüm kısıtların tamamen kaldırılması ile perakende alanında hareketlilik artmıştır. Bununla beraber hem alışveriş merkezleri hem de cadde mağazalarına olan talep önemli oranda artmış ve yeni girişler kaydedilmiştir. Giyim kategorisinden Les Benjamins, Bağdat Caddesi'nde flagship (amiral gemisi) mağazasının açılışını gerçekleştirmiştir. Yine giyim kategorisinden Beymen ise Galataport mevcut mağazasını açtığını duyurmuştur. Teknoloji kategorisinden Teknosa ise ilk konsept mağazasını City's Nişantasında açtığını duyurarak yıl sonuna kadar 6 mağazasını daha yeni konsepte dönüştürmeyi planladığını açıklamıştır. Ayrıca yine teknoloji kategorisinden MediaMarkt, İstanbul'da Kartal İstMarina AVM'de yeni mağaza açılışını gerçekleştirmiştir. Evidea 2022 yılında büyüme stratejisini devam ettireceğini açıklamıştır. Hipermarket kategorisinde Migros ve CarrefourSA ise büyüme stratejilerini bu yarıyılı da devam ettirmişlerdir. Kahve zincirleri ise büyüme stratejilerini devam ettirirken Costa Coffee Türkiye'deki ilk mağazasını Bağdat Caddesi'ndeki Boyner Cadde'de açmıştır. Kahve Dünyası ve Starbucks önümüzdeki dönemler için genişleme politikalarının devam edeceğini açıklamıştır. Bununla birlikte yeme – içme sektöründe Tavuk Dünyası genişleme stratejisini devam ettirirken, Godiva yeni şubelerini Nişantaşı City's alışveriş merkezinde açtığını duyurmuştur. Ayrıca, New York merkezli zincir Magnolia Bakery ilk şubelerini Vadistanbul AVM de açacağını duyurdu. İtalyan ayakkabı ve giyim markası Geox, Derimod işbirliğiyle yeniden Türkiye'ye geleceğini duyurmuştur.

Yılın ilk çeyreğinde açılış gerçekleşen bir alışveriş merkezi olmazken; ikinci çeyreğimizde Isparta Meydan AVM ile pazara 60.250 m²'lik yeni arz girişi gerçekleşmiştir. Böylece toplam arz 440 adet AVM ile 13,8 milyon m² kaydedilmiştir. Ek olarak, Levent'te yer alan Metrocity AVM, Premium Outlet Center'a dönüşeceğini açıkladı.

Yatırım Odağı

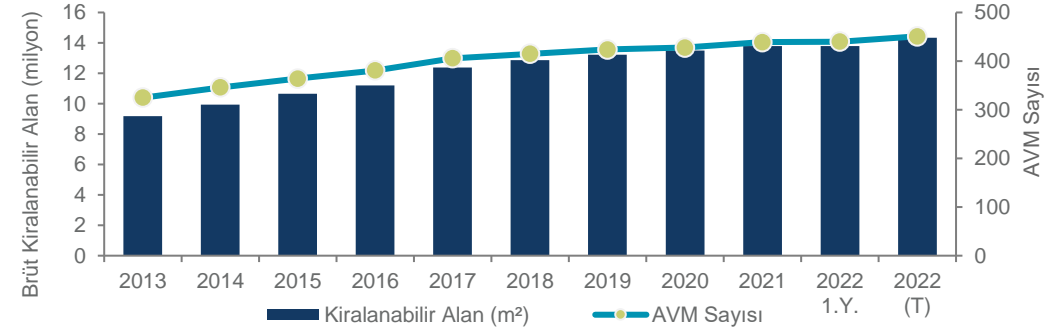
Perakende yatırım faaliyetlerinde yılın ilk yarısında büyük çaplı yatırım işlemi olarak; Sakarya'da yer alan ve Klepierre'e ait olan Ada Outlet'ı satın alması kaydedilmiştir. Diğer yandan, Nidapark Kayaşehir Projesi'nde yer alan Kayaşehir Alışveriş Merkezi'ndeki (Başakşehir Kayabaşı 5. Etap AVM) sahip 76 adet bağımsız bölüm ₺300 Milyon bedel karşılığında İsrar Group İnşaat A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir.

Orta vadede yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

Genel Görünüm

- Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok yabancı şirket yatırım amacıyla Türkiye'yi merceğine almıştır. Özellikle Rusya'da yer alan ABD menşeli perakende markalarının Türkiye pazarında genişleme planlarını açıklaması dikkat çekmiştir. Ayrıca, Rusya'dan çıkan birçok yabancı firmaların yerini, yaptıkları yatırımlarla Türk firmalar almaya başlamıştır. Yılın ilk yarısında, giyim kategorisinden Marks & Spencer, Rusya'dan çekildiğini açıklarken, Rusya operasyonunu Fiba Holding'e devrettiğini duyurmuştur. Yine giyim kategorisinden Reebok ise Rusya biriminin Türkiye menşeli ayakkabı zinciri FLO tarafından satın alındığını duyurmuştur. Savaşın devam etmesi ile birlikte kısa ve orta vadede yapılan yatırımların artacağı öngörülmektedir.
- Küresel alanda perakendede yaşanan tedarik zinciri sorunu ve artan üretim maliyetleri sonucunda rekabetçi yapıyla ön plana çıkan Türk perakende markaları özellikle Avrupa'da genişleme stratejilerini devam ettirmektedir. Yılın ilk yarısında hazır giyim markası DeFacto yurt dışı pazarlarda 50'ye yakın yeni mağaza yatırımı gerçekleştireceğini açıklamıştır. Yeme – içme sektöründen Tavuk Dünyası ise İspanya'da açacağı ilk şubeyle Avrupa'ya gireceğini duyurmuştur.
- Yılın ilk yarısında sektörde yaşanan iyileşme ve ivmelenme neticesinde alışveriş merkezleri doluluk oranlarında ciddi artış gözlemlenmiştir. AYD'nin son verilerinin de gösterdiği üzere geçen seneye oranla yaklaşık 3.5 kat artan AVM cirolarının etkisiyle; uzun yıllardır gündemde olmayan 'Ciro Kirası' kavramı yeniden perakendecilerin gündemine girmiştir. Tüm bunlara rağmen, ciro artışlarına paralel olarak girdi maliyetlerinin de artması sektördeki iyileşmeyi yavaşlatmaktadır.
- Pandemi öncesi başı çeken sektörlerden olan yeme-içme sektörü, pandemi döneminde duraklama dönemine girmiştir. Pandemi sonrasında ise hızlıca yükseliş trendine geri dönerek, özellikle AYD'nin açıkladığı kategori bazlı ciro oranları dikkate alındığında geçen yılın aynı dönemine oranla 4 katından fazla artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki süreçte Yeme-İçme kategorisi ciro artışının büyüme eğilimine devam edeceği öngörülmektedir.
- Pandemi ile birlikte yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirerek deneyim mağazası konseptini ön plana almışlardır. Pandemi sonrası gözlemlenen canlanma ile kullanışlı, özgün ve hedefe yönelik deneyim sunan konseptlerin popülerliğini koruyup yaygınlaşacağı öngörülmektedir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



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 kişilere 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. ©2022 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield Hakkında

Cushman & Wakefield, gayrimenkul kullanıcıları ve sahipleri için olağanüstü değer sunan lider bir küresel gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Cushman & Wakefield, 400'den fazla ofis ve 60 ülkede yaklaşık 50.000 çalışanı ile en büyük gayrimenkul hizmetleri firmaları arasındadır. Firma 2021 yılında, mülk, tesis ve proje yönetimi, kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 9,4 milyar dolar gelir elde etti. 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/>