

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2022

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ

TÜRKİYE

Perakende 3.Ç. 2022



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar:	Yüksek talep ve kısıtlı arz ile birlikte birincil kiralarda artış 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 – Eylül 2022

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	1.830	100	1.211	111	11,11	-13,79
İzmir	915	50	606	56	11,11	-12,94
Ankara	1.100	60	728	67	0,00	-13,65

Birincil Perakende Getiri Oranları – Eylül 2022

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2022			10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7,25	7,25	7,50	7,50	5,80
İzmir	8,50	8,50	8,50	10,25	7,50
Ankara	8,50	8,50	8,50	9,75	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2022			10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8,00	8,00	8,00	8,50	7,00

Genel Bakış

2022 yılının üçüncü çeyreğinde, perakende pazarındaki talebin artışı dikkat çekmektedir. Pandemi sonrası yabancı ziyaretçi sayılarında neredeyse pandemi dönem öncesini yakalaması da yükselen talebin bir diğer sebebidir. Enflasyonun ve dalgalı kur seyrinden dolayı artan maliyetler sektörü etkilemeye devam etse de; gerek alışveriş merkezleri gerekse birincil caddelerde ciddi doluluk oranlarına ulaşıldığı gözlemlenmiştir. Arzın kısıtlı olduğu perakende pazarındaki bu talep artışına karşı kiralarda hem ABD\$ hem ₺ bazında artış yaşanmaktadır.

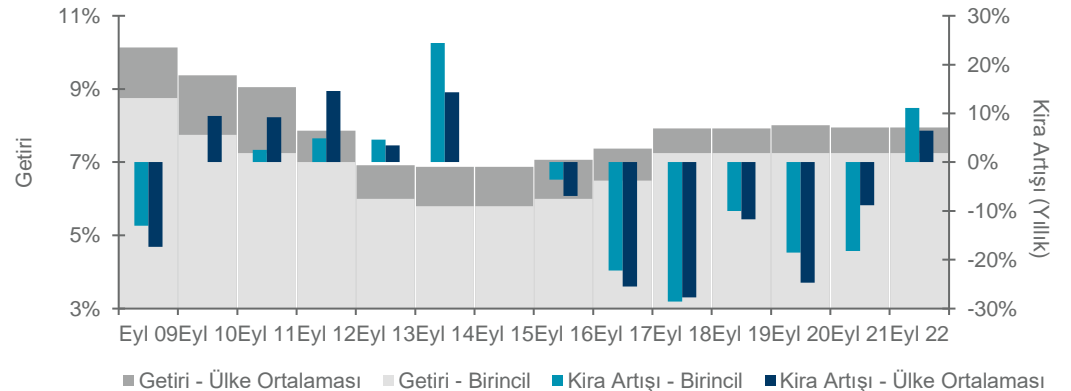
AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Ağustos 2022'de alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %133,4'lük bir artış gözlemlenmiştir. Tüm kategorilerde ise önceki yıla göre belirgin bir artış kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde sırasıyla %134,3 ve %169,1 artış kaydedilmiştir. Böylece en yüksek artışın ayakkabı kategorisinde olduğu, diğer kategorinin (inşaat, market, mobilya, ev tekstili vb.) ise %119,7 ile daha düşük bir oranda arttığı görülmüştür. Tüm bunlara ek olarak Ağustos 2022'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %2,2'lik bir düşüş gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında %14,8'lik bir artış kaydedilmiştir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %9 ve %128,8 artış kaydedilmiştir. Bununla beraber, tüketici güven endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre %6,1 oranında artarak %68'den %72,2 seviyesine ulaşmıştır.

Kullanıcı Odağı

2022 yılının üçüncü çeyreğinde yatırımcıların boş mağaza bulmakta zorlanmalarına rağmen büyüme stratejilerini devam ettirdikleri gözlemlenmiştir. Ayrıca, Türkiye pazarına sığmayan birçok Türk markasının yurt dışında büyüme stratejileri geliştirmeye başlaması dikkat çekmektedir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yılın üçüncü çeyreğinde yabancı ziyaretçi sayılarında pandemi öncesi dönemin yakalanmasının da etkisiyle talep artmaya devam etmektedir. Giyim kategorisinden Lumberjack, ilk Monobrand mağazasını Maltepe Piazza AVM'de açtığını duyurmuştur. Nivogo Türkiye'nin ilk döngüsel mağazasını Akasya AVM'de açmıştır. İç giyim kategorisinden Penti ise ilk amiral gemisi (Flagship) mağazasının açılışını Nişantaşı'nda gerçekleştirmiştir. Dagi, Suwen gibi iç giyim markaları da yeni mağaza açılışlarını bu çeyrekte duyurmuştur. DeFacto çocuklara özel ilk Kids mağazasının açılışını Emaar AVM'de gerçekleştirmiştir. Ayakkabı kategorisinden FLO genişleme stratejilerini açıklamış ve INSTREET markası İstinye Park AVM'de yeni mağaza açılışını gerçekleştirmiştir. Boyner ise Pangaltı'da yeni mağazasını açmıştır. Böylece, Boyner ile ülkeye gelen İngiliz kahve zinciri Costa Coffee 'nin Avrupa Yakası'ndaki ilk, Türkiye'deki ikinci şubesinin açılışını gerçekleştirmiştir. Yerli kahve markası Espressolab ise Avrupa'nın en büyük kahve deneyim merkezini Espressolab Roastery adıyla Merter'de açtığını duyurmuştur. Gloria Jeans, Kahve Dünyası ve Starbucks gibi diğer kahve zinciri markaları ise önümüzdeki dönemde genişleme politikalarını devam ettireceklerini açıklamışlardır. New York merkezli zincir Magnolia Bakery ise ilk şubesinin açılışını Vadistanbul AVM'de gerçekleştirmiştir.

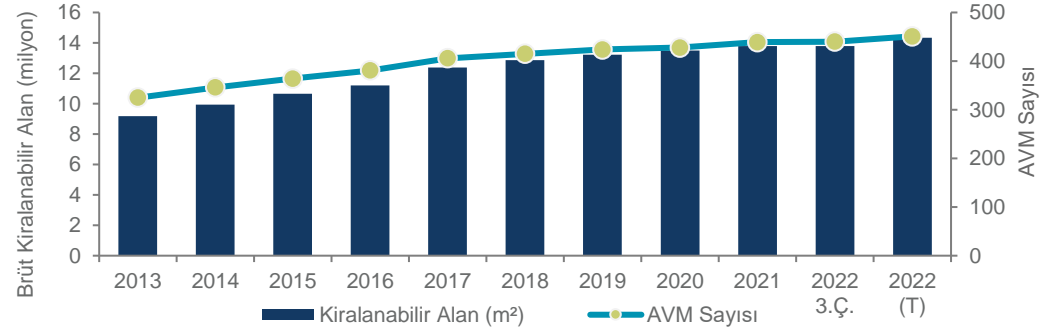
Yılın üçüncü çeyreğinde yeni bir alışveriş merkezi girişi olmazken, toplam arz 13,8 milyon m² ile sabit seviyede kalmıştır.

Yatırım Odağı

Perakende yatırım faaliyetlerinde yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı yatırım işlemi gerçekleşmemiştir.

Orta vadede yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Genel Görünüm

- Küresel alanda perakende de yaşanan tedarik zinciri sorunu ve artan üretim maliyetleri sonucunda rekabetçi yapısıyla ön plana çıkan Türk perakende markaları yurtdışı genişleme stratejilerini devam ettirmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde Doğaş, Fransa'daki dördüncü mağazasını Paris'te açtığını duyururken; Tavuk Dünyası yurt dışı pazarlardaki büyümesini 'Gagawa' markasıyla devam edip, Avrupa'daki ilk restoranını İspanya Madrid'de açtığını duyurmuştur. Colin's ise Mısır'da açtığı dört yeni mağaza ile faaliyet gösterdiği ülke sayısını 39'a çıkardığını açıklamıştır. Ayrıca, DeFacto Mısır, Belarus ve Kazakistan'da genişleme stratejisini devam ettirirken, Bisse Bakü'deki yeni şubesinin açılışını gerçekleştirmiştir. Önümüzdeki dönemde de Türk perakende markalarının yurt dışındaki yatırımlarını hızlandırması beklenmektedir.
- 2022 yılının üçüncü çeyreğinde Hepsiburada ilk fiziksel akıllı mağazasını Trump AVM'de açtığını duyururken; LC Waikiki, Türkiye'de Metaverse'de yer alan ilk giyim mağazasını açtığını duyurmuştur. Böylece, pandemi sonrasında değişen dünya ile birlikte şekillenen perakende sektöründeki çift yönlü dönüşüm dikkat çekmektedir. Geleneksel perakende markaları e-ticaret, metaverse gibi dijital ortamlarda kendilerini gösterirken; dijitalde doğup, büyüyen markaların ise inovatif tasarımlarla fiziki mekanlarda yerlerini almaya başladığı görülmektedir. Önümüzdeki günlerde de bu çift yönlü dönüşümün devam edeceği öngörülmektedir.
- Üçüncü çeyrekte, Ticaret Bakanlığı, alışveriş merkezleri arasındaki uygulama birliğinin sağlanması amacıyla ortak kullanım alanlarından elde edilen gelirler ile bu alanlara ilişkin giderlerin kapsamının belirlendiği yönetmelik açıklanmıştır. Yeni yönetmelikle beraber ortak giderlerin hazırlandığı raporlar daha net bir hale gelirken, bunların kiracılarla dönemsel olarak paylaşılma zorunlu hale getirilmiştir.
- 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 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.

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/>