



!STANBUL
değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma

GAYRİMENKUL PİYASASI RAPORU

2018

www.igd.com.tr

2

10

14

18

Genel Bakış

2017 yılı, bir önceki sene yaşanan ekonomik ve politik krizlerin aşılma başladığı bir yıl olmuştur. Zincirlenmiş hacim indeksi verileriyle 2017 yılındaki ekonomik büyüme oranları 2016 yılına göre yükselmiştir. Döviz kurundaki dalgalanmaların da etkisiyle piyasalarda genel bir beklenti hali gözlenirse de, hem konut stokunda, hem de konut satışlarına yükselme kaydedilmiştir.

Avrupa'daki gayrimenkul yatırımı ve gelişme trendlerine yönelik olarak her yıl Price WaterhouseCooper (PwC) ve Urban Land Institute (ULI) tarafından ortak bir rapor hazırlanmaktadır. 22 Avrupa ülkesinden, gayrimenkul profesyonelleriyle yapılan anket ve mülakatların sonucunda hazırlanan "Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2018 Raporu"nda 31 Avrupa şehri 2018 yılı için yatırım fırsatları açısından incelenmiştir. Bu rapora göre, gayrimenkul sektörü ekonominin olumlu görünümüyle desteklenmektedir. Ayrıca raporda sermaye açısından güvenli liman kabul edilen şehirler derecelendirilmektedir. Berlin'in ilk sırada olduğu listede Almanya'daki toplam dört şehir, ilk altı sırada yer almaktadır.

Rapora göre, araştırmaya konu 31 şehir arasında, 2018 yılı için 'genel görünüm' kapsamında İstanbul son sırada yer almıştır. 2016'daki darbe girişiminin yatırım açısından olumsuz algılandığı araştırmaya göre, Türkiye'nin savaşın devam ettiği Suriye'ye komşu olması sebebiyle riskliliğinin arttığı da belirtilmiştir.



Konut Arzı- Mevcut Stok

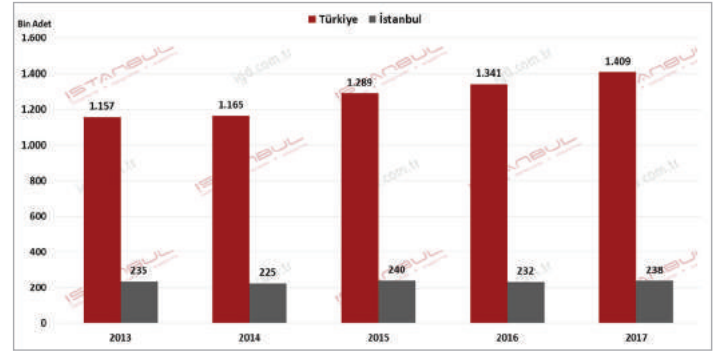
Türkiye'deki konutlara verilen yapı ruhsat sayıları, yıllara göre dalgalanmalar göstermektedir. 2013 yılında 836 bin seviyesinde olan ruhsat sayısı, 2014 yılında yaklaşık %23 artışla 1 milyon adet seviyesinin üzerine çıkmıştır. Ancak 2015 yılındaki ekonomik ve siyasi gelişmeler sebebiyle konut ruhsat sayılarında %13 gerileme kaydedilmiştir. 2015 yılından sonra yıllık ruhsat sayılarında yeniden artış olduğu gözlenmiştir. 2017 yılında ise verilen ruhsat sayısı 1 milyon 300 bin seviyesinin üzerine çıkmıştır.

Konut Talebi- Konut Satışları

Her yıl Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından ailelerin tüketim harcamalarına yönelik olarak yapılan ve Temmuz 2017 tarihinde açıklanan verilere göre, 2016 yılında Türkiye genelinde hane halklarının yaptığı harcamaların içinde en yüksek payı, konut ve kira harcamalarının aldığı ortaya çıkmıştır. 2015 yılına göre 0,8 puan düşen konut ve kira harcamalarının oranı %25,2 olarak açıklanmıştır.

TÜİK'in açıkladığı verilere göre, Türkiye'de 2013 yılındaki toplam konut satışı 1.157.190 adet olarak tespit edilmiştir. Bu rakam 2017 yılında 1.409.314'e ulaşmıştır. Konut satışları beş senede %21,8 artarken, son yıldaki büyümenin %5,1 olduğu hesaplanmıştır.

Türkiye'deki Konut Satışları (Adet)

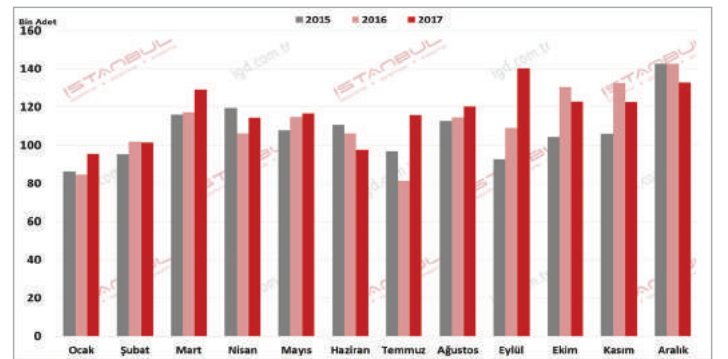


Kaynak: TÜİK

Son üç yıldaki konut satışlarının aylık dağılımına bakıldığında, yıl boyunca konut satışlarının genel olarak mevsimsel hareket ettiği gözlemlenmektedir. Yılın ilk aylarında düşük seviyeden yükselmeye başlayan konut satışları, yaz aylarında göreceli yavaşlamakta ve sonra yeniden yükselmektedir.

Temmuz 2016'da, yaz sezonu ve ramazan ayı olmasının yanı sıra darbe kalkışması sebebiyle, konut satışları son üç yılın en düşük değerinde gerçekleşmiştir. Buna karşılık, Eylül 2017'de konut satışlarının geçtiğimiz iki seneye göre daha yüksek bir düzeyde gerçekleştiği, bir önceki seneye göre %29 gibi bir oranda artmış olduğu dikkat çekmektedir.

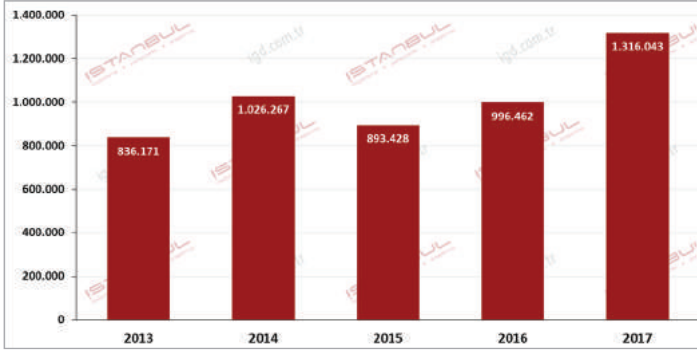
Türkiye Aylık Konut Satışları 2015- 2017



Kaynak: TÜİK

İller bazında konut satış verilerine göre, 2017 yılında İstanbul'da toplam 238.383 adet konut satılarak el değiştirmiştir. Bu veriye göre İstanbul, Türkiye'deki en yüksek satış hacmine sahip (%16,9) il olmuştur. Ankara toplam 150.561 konut satışı ile ikinci

Türkiye'deki Konut Yayı Ruhsatları (Adet)

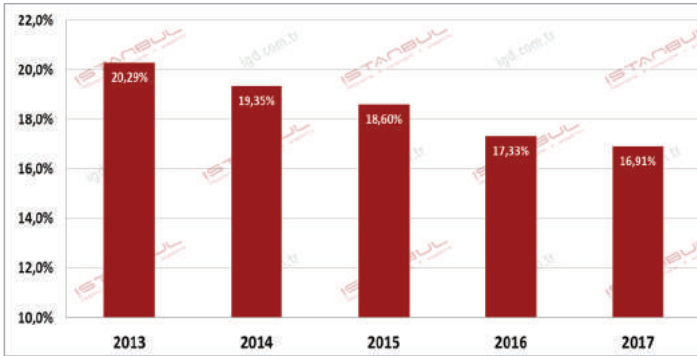


Kaynak: TÜİK

büyük hacme (%10,7) sahiptir. Ankara'yı %6 oranına sahip İzmir, toplam 84.184 konut ile takip etmektedir.

İstanbul'daki konut satışlarının Türkiye toplam konut satışları içindeki payının yıllar içinde düşüş trendinde olduğu gözlemlenmektedir. 2013 yılında %20,3 olan İstanbul'un payı, 2017 yılında %16,9'a gerilemiştir.

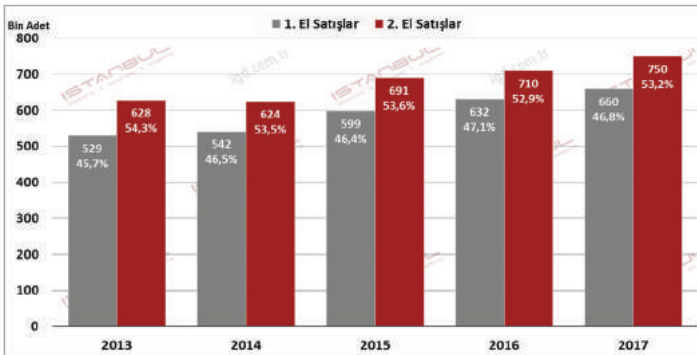
İstanbul Konut Satışlarının Payı (%)



Kaynak: TÜİK

Son beş yıllık konut satışları detaylı incelendiğinde, ilk defa satılan konutlarla daha önce en az bir kez el değiştirmiş konutların oranlarının belirli bir dengede olduğu görülmektedir. 2013-2017 yılları arasında 1. el konut satışları %45-47 bandında iken, 2. el satışlarının %53-55 bandındadır.

Konutlarda Birinci ve İkinci El Satışlar (%)

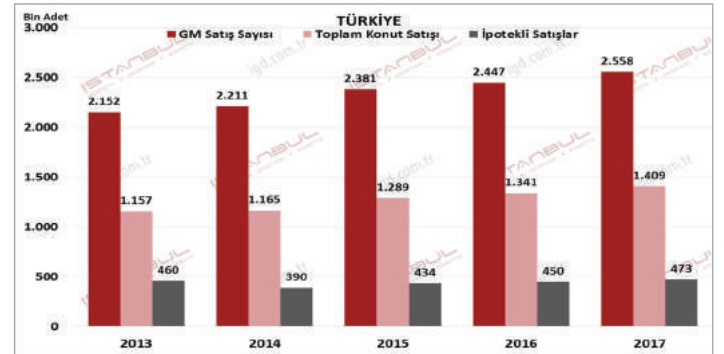


Kaynak: TÜİK

Türkiye'de son beş yılda, toplam gayrimenkul satışı yaklaşık 2 milyon adetten 2,5 milyona yükselmiştir. Bu gayrimenkullerin yarısından fazlası, konut fonksiyonuna sahiptir. 2014 yılından sonra tüm gayrimenkul satışları içindeki konut satışlarının payının yükseldiği tespit edilmiştir.



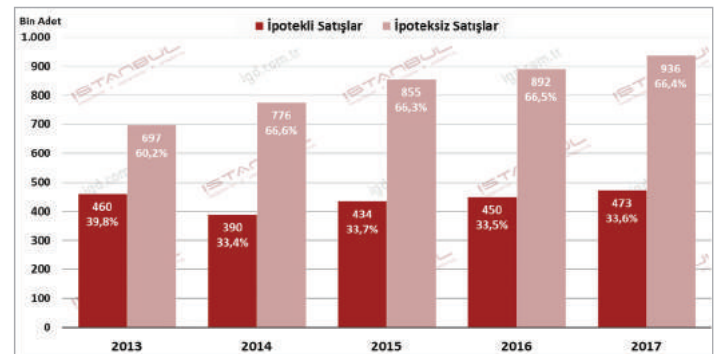
Gayrimenkul-Konut ve İpotekli Konut Satışlarının Karşılaştırılması (Adet)



Kaynak: TÜİK

Konut kredileriyle ilgili yapılan düzenlemelerle birlikte, konut satışlarında ipotekli satışların yükseldiği gözlenmektedir. 2013 yılında düşük kredi faiz oranı, ipotekli konut satışlarının oranının yaklaşık %40'a kadar yükselmesini sağlamıştır. Faiz oranlarındaki değişiklikler sonucunda son dört yılda, ipotekli konut satışları oranının %33-35 bandında gerçekleştiği görülmüştür.

Türkiye'de İpotekli Satışların Oranı (2013-2017)



Kaynak: TÜİK

Konut Satış Birim Değerleri

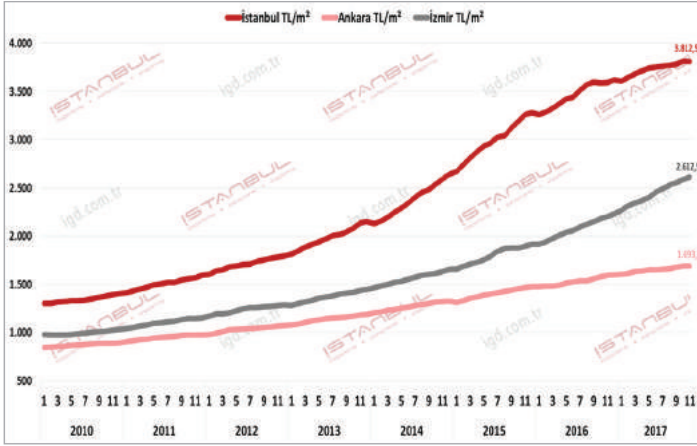
Konutların satış değerleri, lokasyona bağlı olarak değişmekle birlikte, konutun büyüklüğü, oda sayısı gibi özellikler de fiyatların değişmesinde etkili olmaktadır. Konutun satış rakamı, büyüklüğüne yani konutun alanına bölünerek satış birim fiyatı hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan konut satış birim değerleri ortalamalarını il bazında hesaplayarak, birbirlerine göre karşılaştırmak mümkün olmaktadır.

Türkiye'deki üç büyük ilin 2010-2016 yılları arasındaki konut satış birim fiyatları karşılaştırılmıştır. Buna göre, İstanbul'daki birim fiyatları değişiminin, Ankara ve İzmir'e göre daha hızlı arttığı görülmektedir.

2010 yılında yaklaşık 1.300 TL/m² olan İstanbul'daki ortalama konut satış birim fiyatı, 2017 yılının son çeyreği itibarıyla yaklaşık 3.800 TL/m² seviyesine yükselmiştir. 7 yıl içindeki konut fiyatındaki yükselişin, yıllık ortalaması %27 seviyesinde olmuştur.

İzmir'deki konut birim değerlerinin, Ankara'ya göre daha yüksek olduğu gözlenmiştir. Yedi yıllık süreçte İzmir konut birim fiyatlarındaki yükselişin Ankara'ya oranla daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Konut Satış Birim Değerleri (TL/ m²)



Kaynak: İGD

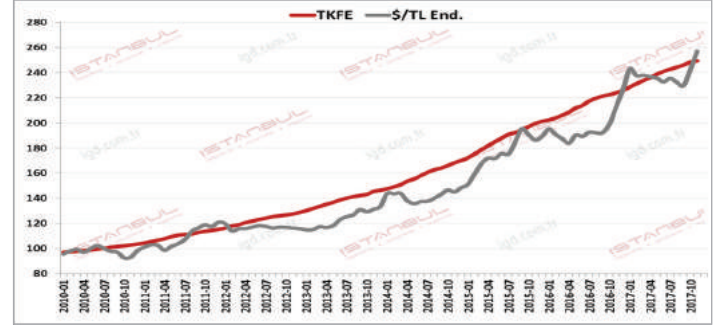
Konut Fiyat Endeksi

Piyasalardaki konut fiyatlarının değişimini takip etmek üzere, konut satış birim değerleri dışında farklı endeksler izlenmektedir. Satış fiyatları ve kira değişimlerini, değişik kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlanan endeksler sayesinde takip etmek mümkündür. Bu endekslerin Türkiye için en bilineni, TCMB tarafından hazırlanmakta olan Konut Fiyat Endeksi (KFE)'dir. Aylık olarak açıklanan bu endeks, konut kredisine konu olan gayrimenkullerin ekspertiz raporlarına dayanmaktadır.

Temmuz 2010'nu 100 olarak alan Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE) Ekim 2017'de 249'a yükselmiştir. Bu endekse göre, Türkiye'deki konut fiyatlarının yedi sene de %140'ın üzerinde yükseldiğinden söz etmek mümkündür.

Konut fiyatları ile döviz kurlarındaki değişimi karşılaştırdığımızda ise, kısa vadede konut fiyatları ile döviz kurlarının ayrıştığını ama uzun vadede her iki endeksin yekdiğerleriyle paralel hareket ettiğini ve birbirlerine yakınsadıkları görülmektedir.

Konut Fiyat Endeksi- Döviz Kuru Karşılaştırması



Kaynak: TCMB



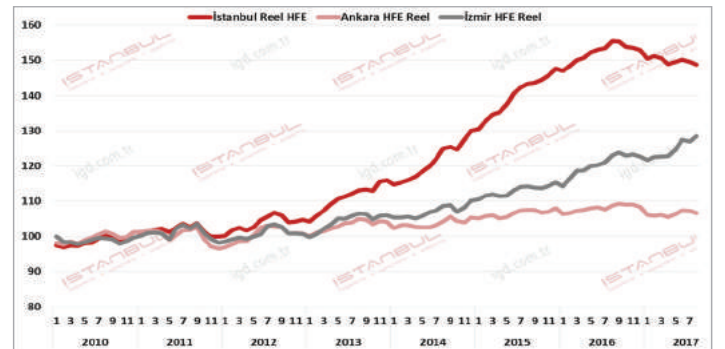
Konut Fiyat Endeksi'nde açıklanan rakamlar, nominal olarak değişimi göstermektedir. Açıklanan verileri enflasyondan arındırdığımızda, 'reel konut fiyat endeksi' elde edilmektedir.

Yıllar içinde yeni yapılan konutlarda kalite artışı söz olduğundan konut fiyatlarındaki değişimi hem enflasyondan, hem de kalite etkisinden arındırarak daha net (saf) artışı belirlemek gerekmektedir. Bu şekilde hazırlanan endeksler, "Hedonik Reel Konut Fiyat Endeksleri" olarak adlandırılmaktadır.

Türkiye'deki üç büyük ilin hedonik KFE karşılaştırılması yapıldığında, 2010-2012 aralığında benzer eğilim izledikleri gözlenmiştir. Ancak, 2012 yılından başlayarak İstanbul'daki endeksin 2016 yılına kadar hızlı bir ivmeyle yükseldiği belirlenmiştir. Temmuz 2016'da 155 değerine kadar yükselen İstanbul endeksi, bu tarihten sonra düşmeye başlamıştır. Sonuç olarak 2017 yılının son çeyreği itibarıyla İstanbul'daki saf konut fiyatlarının %50 oranında arttığından söz etmek mümkündür.

Hedonik KFE'ne göre İzmir'deki konut satış fiyatları 2010 yılından başlayarak artmış, sekiz yılın sonunda %30 büyüme gerçekleşmiştir. Ankara'daki fiyatların, diğer iki ile göre çok daha az bir oranda büyüdüğü, reel değişimin toplamda %10 oranında bir artış sağladığı gözlemlenmektedir.

Üç Büyük Şehirdeki Hedonik KFE Karşılaştırması



Kaynak: TCMB

Yabancılara Konut Satışı

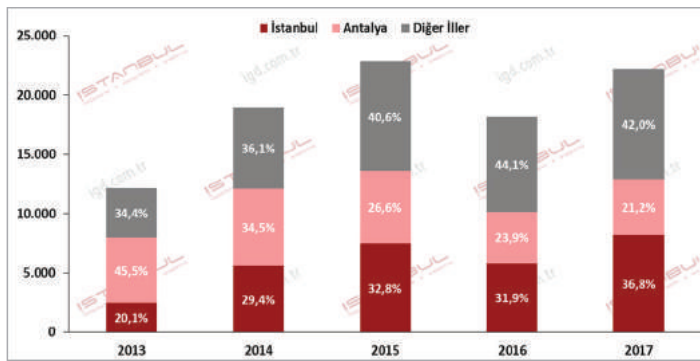
Kamuoyunda 'Mütekabiliyet Yasası' olarak bilinen ve yabancıların gayrimenkul edinmesini düzenleyen Tapu Kanunu ile Kadastro Kanunu'ndaki değişiklikler Mayıs 2012'de yürürlüğe girmiştir. Bu yasa çerçevesinde karşılıklılık ilkesi kaldırılmış, yabancıların gayrimenkul edinmesinde kolaylıklar sağlanmıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren Mütekabiliyet Yasası'nın ardından, 2013 yılında yabancılara toplam 12.181 adet konut satılmıştır. Son beş yılda yabancılara konut satışında inişli-çıkışlı bir eğilim gözlemlenmiştir. 2017 yılı boyunca 22.234 adet konut yabancılar tarafından satın alınmıştır. Bir önceki yıla göre satılan konut sayısında %22,2 oranında yükseliş tespit edilmiştir. Bu yükselişe beraber, 2017 yılında Türkiye genelinde satılan konut sayısı ile karşılaştırıldığında, yabancılara yapılan satışın %1,6 oranında kaldığı belirlenmiştir.

Yabancılara konut satış verileri il bazında incelendiğinde, İstanbul ve Antalya illerinin ilk sıralarda geldiği gözlemlenmektedir. Söz konusu iki ilin toplam içindeki payı %58-66 aralığı gibi belirgin bir ağırlığa sahiptir. Antalya'daki yabancı konut satışlarının toplam içindeki payının son beş yıl içinde %50'nin üzerinde bir oranda düşmesi dikkat çekici olmuştur. Diğer yandan İstanbul'daki yabancılara konut satışının toplamdaki payı, son beş yılda %83 oranında büyümüştür.

2017 yılında yabancılara yapılan konut satışlarının milliyetlere göre dağılımı incelendiğinde, önceki yıllara benzer şekilde Ortadoğu ülke vatandaşlarının ağırlık taşıdığı görülmektedir. Önceki yıllara benzer şekilde Irak, Suudi Arabistan, Kuveyt vatandaşları ilk üç sırayı alırken, bu ülke vatandaşlarının toplam içindeki payı yaklaşık %40 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de konut satın alan yabancılar arasında Rusya Federasyonu vatandaşları 4. sırayı almıştır.

Türkiye'de İllere Göre Yabancılara Konut Satışı (%)



Kaynak: TÜİK

Konut Finansmanı

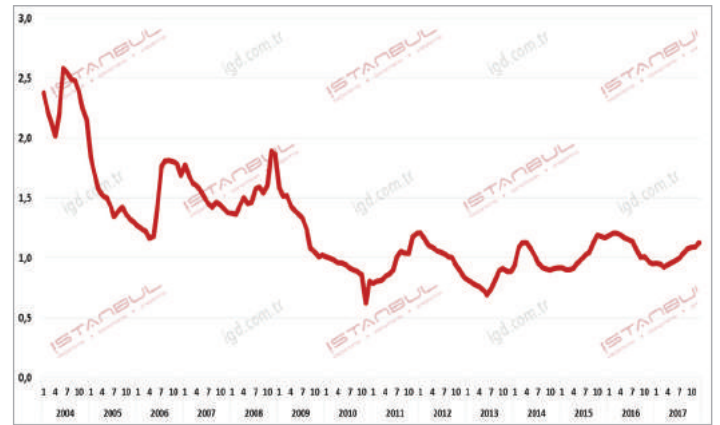
2004 yılından başlayarak Türkiye'deki konut faiz oranları incelendiğinde, genel bir düşüş eğiliminden söz etmek mümkündür. 2004 yılını inişli-çıkışlı geçiren konut kredi faiz oranı, yıl boyunca aylık %2-3 seviyesi ile son 14 yılın zirve değerinde olduğu gözlemlenmiştir.

2005 yılında aylık %1,20 seviyesine düşse de, faiz oranı tekrar yükselerek 2008 yılı sonunda aylık %1,72 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu yükseliş, yaşanan ekonomik krizin bir yansıması olarak ortaya çıkmış, 14 yıl boyunca ikinci zirve olduğu belirlenmiştir.

2008 sonundaki yükselişten sonra düşmeye başlayan konut kredisi faiz oranı, 2011 yılı başında aylık %0,76'ya kadar gerilemiştir. Sonraki yedi yıl boyunca dalgalı bir eğilim gösteren konut kredisi faiz oranı, 2013 yılı ortasında aylık %0,67 ile dip değerine ulaşmıştır. 2014 yılından itibaren aylık %1-1,5 bandında değişen faiz oranı, 2017 yılı başında aylık %1 seviyesinde tespit edilirken, yıl sonunda aylık %1,20 düzeyine yükselmiştir.



Konut Kredisi Aylık Faiz Oranı (%)

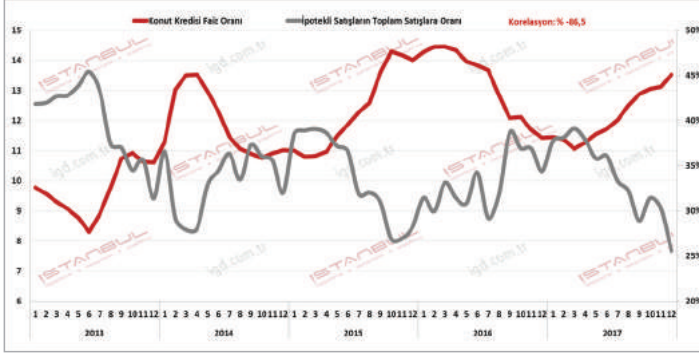


Kaynak: TCMB

İpotekli konut satışlarındaki en belirleyici kalem, konut kredisi faiz oranı olmaktadır. Konutta, kredi faiz oranı ile ipotekli satışlar birbirine ters yönlü hareket etmektedir.

2013 yılından kredi faiz oranlarıyla, ipotekli konut satışlarının toplam konut satışlarına oranı incelendiğinde, bu ters yönlü ilişki daha belirgin olarak ortaya çıkmaktadır. 2013 yılında konut faiz oranlarındaki hızlı düşüş, ipotekli konut satışlarının hızlı yükselmesini sağlamıştır. Buna karşılık, 2015 yılı son çeyreğinde başlayan faiz oranlarındaki yükselişle birlikte ipotekli konut satışlarının oranı %30'un altına inmiştir. 2016 yılı sonunda faiz oranlarının düşmesi sonucunda, ipotekli konut satışlarının oranı %40 seviyesine çıksa da, 2017 ikinci çeyrek itibarıyla yeniden %30 düzeylerinin altına gerilemiştir.

Konut Kredisi Faiz Oranı-İpotekli Satışların Oranı Karşılaştırılması



Kaynak: TÜİK



Kira Çarpanı



Kaynak: İGD



Kira çarpanı (amortisman süresi) olarak nitelendirilen bu değer, zaman ve mekana göre değişiklik göstermektedir. İstanbul'daki konutlar açısından 30 yılı bulan gözlemlere göre, kira çarpanının genel olarak yükselen bir seyir izlendiği görülmüştür.

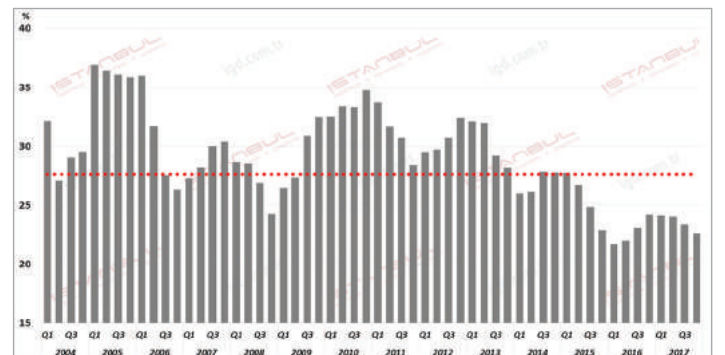
1988 yılında 140,1 (11,7 yıl) olan kira çarpanı, 2017 yılında 293,9'a (24,5 yıl) kadar yükselmiştir. Kira çarpanı, 1988 yılı ile 2005 yılı başına kadar olan sürede dalgalı bir seyir izlemiştir. Bu dönemde 1992 yılında 100 (8,3 yıl) seviyesine gerilese de, 1995 yılında 165'a (13,75 yıl) kadar yükselmiştir.

Kira çarpanı, 2005 yılından itibaren ivmeli olarak yükselmiştir. 2015 yılında 260 (21,6 yıl) seviyesinde ilen 2016 yılında hızlı bir artış yaşamış ve 2017'de 293,9 (24,5 yıl) olarak tespit edilmiştir.

Kira ve konut satış fiyatı ilişkisini tersten düşünmek de mümkündür. Kısaca, 'konut için ödenen kira ile konutun ne kadarını satın alabiliyoruz?' sorusuna yönelik olarak verileri İstanbul için karşılaştırdığımızda; 2005 yılında %35'in üzerine çıkan oranların sonraki yıllarda görece azaldığı görülmüştür. 2015 yılından sonra hızla düşen oran, 2016 yılı başında %21'e kadar gerilemiştir. 2016 yılının ikinci yarısından sonra yükselmeye başlasa da, oranın 2017 sonunda da %25 seviyesinin altında olduğu tespit edilmiştir.

Konutun kira getirisi, diğer finansal varlıkların getirileriyle mukayese edilebilir. Örneğin ülkelerin yurt dışında, kaynak temin etmek amacıyla yabancı para birimleri ile ihraç ettiği uzun vadeli yatırım araçları olan Eurobond getirileri ile konutların kira getirileri karşılaştırılabilir.

İstanbul'da Kira ile Konutun Ne Kadarını Satın Alınabilir?

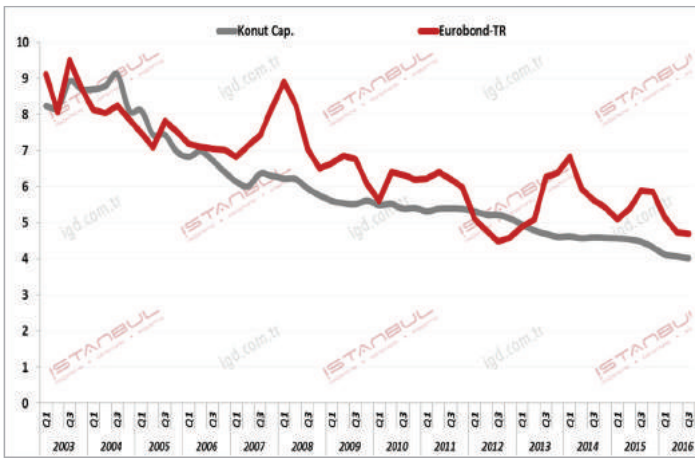


Kaynak: İGD

Yapılan analiz sonucunda, konutların yıllık kira/fiyat oranı 2004 yılında %9 seviyelerinde iken bu yıldan itibaren düzenli bir düşüş trendine girerek, 2017 sonunda %4 seviyelerine ulaşmıştır.

Buna karşılık, 2004 yılında %9 seviyelerinde bulunan Eurobond-TR getirisi, konut kira/fiyat oranıyla paralel olarak 2005 yılında %7'ye kadar gerilemiştir. 2008 yılında global finansal krizin etkisiyle yeniden hızlıca yükselen getiri, aynı yılın sonunda düşmeye başlamıştır. Eurobond getirilerinin düşme eğilimi, 2013 yılı başında kadar devam etmiş, getiri %4'ün altına gerilemiştir. Daha sonra dalgalı bir seyir izleyen getiri oranının 2017'de %5,5 seviyelerinde olduğu gözlemlenmektedir.

Eurobond-TR Getirisi- Konut Yıllık Kira/Fiyat Oranı Karşılaştırması



Kaynak: İGD

2018 Öngörülleri

Uzun vadede yani önümüzdeki 15-20 yılda yaklaşık 7,5 milyon konutun yenilenmesi hedefinde olan Hükümet, buna yönelik olarak kentsel dönüşüm ile ilgili olarak geçtiğimiz yıllarda mevcut kanunlarda değişiklik yapmıştır. Ayrıca, 2018 ve sonraki yıllarda uygulanmak üzere 2017 yılı sonunda yeni düzenlemeler yürürlüğe girmiştir.

Bu düzenlemelerden biri, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"daki değişikliktir. Yapılan değişikliğe göre, riskli bölgelerde mevcut alanların yenilenmesi amacıyla kullanılacak kredilerde yani "kentsel dönüşüm kredisi" olarak bilinen kredi kapsamında devlet desteği bir yıl daha uzatılmıştır.

Riskli yapı olarak nitelendirilen binaların yenilenmesi sırasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın desteğiyle bankalar tarafından uygun faiz oranı uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında, hak sahipleri tarafından bankalardan kullanılacak kredilerde sağlanacak faiz desteğinin süresinin son tarihi 31.12.2017 iken, onaylanan yeni karara göre faiz desteği 31.12.2018'e kadar uzatılmıştır.

Bankalarca kullanılan kredilerdeki faiz desteğinin süre uzatılması dışında, kapsamında da değişiklik yapılması konusunda Hükümet tarafından çalışmaların sürdüğü bilinmektedir. Yakın zamanda gündeme gelmesi beklenen yeni KHK ile kentsel dönüşümde bireysel kredilerin yanı sıra belediyeler tarafından kullanılan kredilerle kurumsal kredilere de destek verilmesi beklenmektedir. Ayrıca deprem riski göz önüne alınacak şekilde farklı katsayılarla faiz desteği verilmesi gündemdedir.

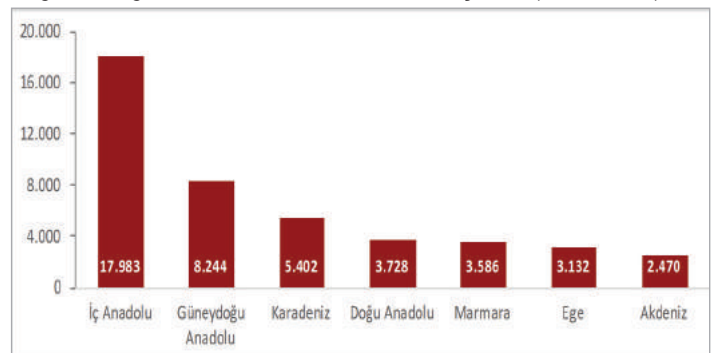


TOKİ Yatırımları

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından açıklanan 2018 yılı programına göre, toplam 44.545 adet konut üretmeyi hedeflediği bilgisine ulaşılmıştır. Genel olarak dar gelirli vatandaşlar için üretimi planlanan bu konutların 33.456 adedinin hiçbir konutu olmayan vatandaşlara tahsisi planlanmaktadır. Bu konutlar için %10, 20 ve 25 peşinatla, 10 ve 20 yıl vade seçenekleri sunulacaktır. Bu programa göre 2018 yılında, 2017 yılına göre konut üretiminde yaklaşık %32 oranında bir azalma olduğu tespit edilmiştir.

2018 yılı projeleri, coğrafi bölgelere göre sınıflandırıldığında, İç Anadolu Bölgesi en fazla konut üretiminin planlandığı bölge olmaktadır. Bu bölgede bulunan Ankara ili yapılması planlanan 13.323 konut ile en yüksek kapasiteye sahip il olmaktadır. TOKİ Gaziantep'te 4.857 konut yapmayı planlarken, İstanbul'da 2.690 adet konut yapılacağı belirtilmiştir.

Coğrafi Bölgelere Göre 2018 Yılı TOKİ Projeleri (konut adet)



Kaynak: TOKİ



İSTANBUL
değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma





OFİS PİYASASI RAPORU

2018

www.igd.com.tr



www.igd.com.tr

Genel Bakış

Türkiye, 2015 yılındaki yoğun seçim dönemi ve sonrasındaki siyasi gündemle birlikte ekonomik sebeplerle 2016 yılında da durgun bir dönem geçirmiştir. Bununla birlikte, siyasi ve ekonomik gelişmelerin daha durağan hale gelmesiyle birlikte sektörlerde, 2017 yılı önceki yıllara göre göreceli hareketli bir yıl olmuştur. Ülke gündeminden hareketle, ertelenen ofis projelerinin açılışları 2017 yılında büyük ölçüde yapılmıştır. Geçtiğimiz yıllara göre hızla artan stok karşısında, talebin bu arzı aynı hızla kabul etmemesi sonucunda, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları artmıştır. Öte yandan gündemden güne daha rekabetçi bir yapıya kavuşan piyasada, mal sahiplerinin, kiracılar lehine avantajlı kiralama koşullarını kabul etmeye başladığı görülmüştür.

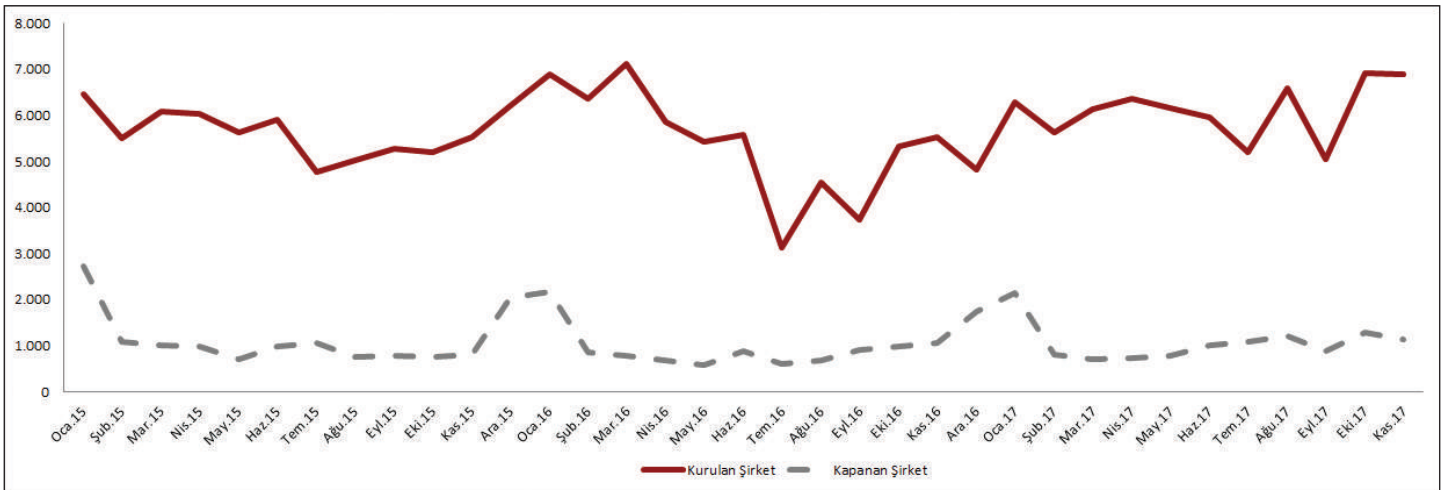
Türk Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB), 2010 yılından başlayarak Türkiye'deki kurulan-kapanan şirket istatistiklerini açıklamaktadır. Ocak 2015 itibariyle son üç yıllık veriler detaylı olarak incelendiğinde, kurulan şirket sayılarını inişli-çıkışlı bir seyri olduğu görülmektedir. Buna karşılık, kapanan şirket sayılarının göreceli olarak durağan bir eğilimde olduğu, sadece yılın son ve ilk aylarında yıl geneline göre daha fazla şirketin kapandığı belirlenmiştir.

2015-2016 yıllarında kurulan şirket sayılarının ortalama 5.400-5.600 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple, 2017 yılında ortalama sayının 6.100 seviyesine yükselmesi dikkat çekici olmuştur. Yıllık kurulan şirket ortalama sayısının yükselişinde, 2017 yılında KOSGEB girişimcilik hibe sürecindeki değişikliklerin etkisinin olduğu düşünülmektedir.

Ofis Arzı

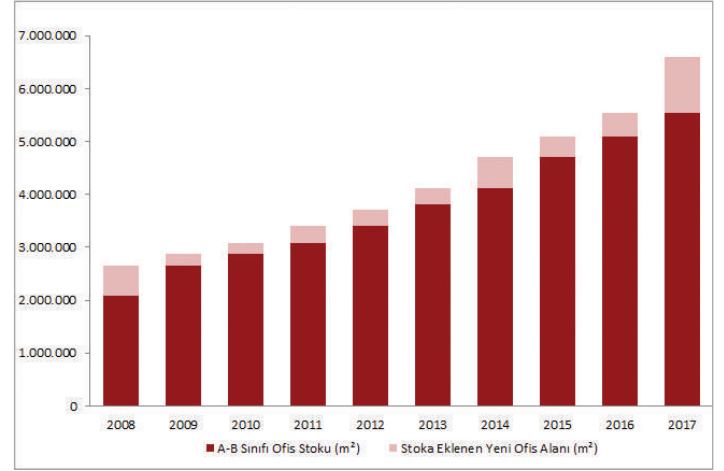
İstanbul'da bulunan A ve B sınıfı ofis stoku, 2008 yılında eklenen yaklaşık 600 bin m² ofis alanı sonucunda 2,7 milyon m² olarak tespit edilmiştir. 2014 yılında, 2008 yılındakine benzer şekilde 600 bin m² ofis alanının kullanıma açılmış ve büyüme %14 gibi belirgin bir oranda gerçekleşmiştir. 2016 yılında açılışı ertelenen birçok ofis binası nedeniyle büyümenin %9 ile sınırlı kaldığı gözlenmiştir. Buna karşılık, 2017 yılında yaklaşık 1 milyon m² ofis alanının kullanıma açılmasıyla, %19 ile rekor bir seviyede büyüme kaydedilmiştir. Böylece, 2017 yılı sonunda İstanbul A ve B sınıfı ofis stokunun 6,6 milyon m²'ye yükseldiği hesaplanmıştır.

Türkiye'de Kurulan ve Kapanan Şirket Sayısı



Kaynak: TOBB / Ocak-Kasım 2017

A-B Sınıfı Ofis Stoku Gelişimi



Kaynak: İGD

İstanbul'daki ofis alanlarını incelerken, bu alanların coğrafi konumlarını göz önünde bulundurarak Merkezi İş Alanı (MİA), MİA Dışı Avrupa Bölgesi ve MİA Dışı Asya Bölgesi olmak üzere üç ana bölgeye ayırmak mümkündür.

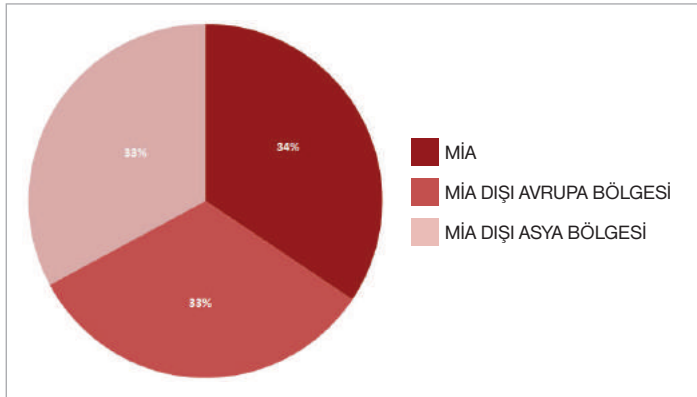
MİA Bölgesi, Büyükdere Caddesi boyunca Beşiktaş'tan Maslak'a kadar olan ofis alanlarını kapsamaktadır. İstanbul'daki bankacılık başta olmak üzere pek çok finans şirketinin genel merkezine ev sahipliği yapan MİA, İstanbul ofis stokunun %34'ünü oluşturmaktadır.

Avrupa Yakası'nda bulunan ve MİA dışında kalan Şişli-Mecidiyeköy, Atatürk Havaalanı çevresi ve Kağıthane gibi ofis alanları ise MİA Dışı Avrupa Bölgesi içinde yer almaktadır. 2017 yılında özellikle Kağıthane aksında gelişimi hızlanan MİA Dışı Avrupa, toplam ofis stokunun %33'ünü barındırmaktadır.

MİA Dışı Asya Bölgesi'nde, Kozyatağı, Ümraniye gibi alanların yanı sıra Kartal ve Ataşehir gibi son yıllarda hızla büyüme gösteren ofis alanları yer almaktadır. 2017 yılı sonunda, MİA Dışı Asya Bölgesi, İstanbul'daki toplam ofis hacminin %33'nü kapsamaktadır.

2017 yılı boyunca özellikle Havaalanı Bölgesi ile Kağıthane Cendere aksındaki yeni ofis projelerin açılması sonucunda MİA Dışı Avrupa Bölgesi'nin payının geçtiğimiz yıllara göre yükseldiği göze çarpmaktadır. Bu yükseliş karşısında, MİA'da bulunan Maslak ve Levent'teki yeni ofis alanlarının hizmete girmesi, MİA'nın ofis dağılımındaki payının daha fazla düşmesini engellemiştir.

İstanbul'da Ofis Alanlarının Dağılımı



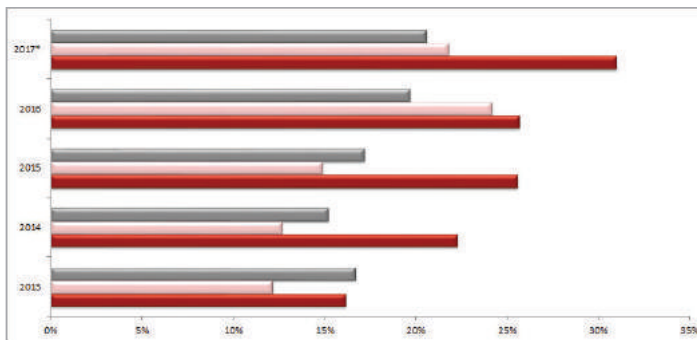
Kaynak: İGD

Boşluk Oranları

İnşaatı bitip işletmeye açılarak stoka eklenmiş ancak hali hazırda bir şirket tarafından kullanılmayan ofislerin toplam stok hacmine olan oranı boşluk oranı olarak ifade edilmektedir. İstanbul'daki A sınıfı ofislerin son altı senedeki boşluk oranları incelendiğinde genel olarak yükselme olduğu kaydedilmiştir. Artan ofis stokunun, mevcut talep tarafından aynı hızla emilmemesi sonucunda boşluk oranında yükselme tespit edilmiştir. Piyasada yaşanan döviz kurundaki dalgalanmanın talebi olumsuz yönde etkilemesi söz konusudur.

2013 yılında %15 seviyesini henüz aşmış olan MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2017 yılında %30'u geçmesi artan stokun belirgin bir göstergesi olmuştur. Ayrıca, MİA Dışı Avrupa'daki boşluk oranları, 2017 yılında bir önceki seneye göre düşmüştür. MİA Dışı Asya Bölgesi'nde ise 2017 yılında boşluk oranlarındaki artışla birlikte boşluk oranı %20 seviyesinin üzerine çıkmıştır.

A Sınıfı Ofis Boşluk Oranları



Kaynak: İGD / *Ocak-Ekim 2017

Kira Rakamları

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında talep edilen kira rakamları genelde ABD Doları olarak açıklanmaktadır. Son yıllarda yaşanan ABD Doları kurundaki dalgalanmalar sonucunda, mal sahipleri tarafından kira pazarlıkları sonucunda; döviz kurunun sabitlemesi gibi, kiracı lehine avantajlı kiralama koşullarının sunulduğu gözlenmiştir. Bununla birlikte, artan stokla oluşan rekabet ortamı sonucunda açıklanan kira rakamlarında da 2017 yılında indirim yapılmaya başlandığı tespit edilmiştir.

2017 yılında ABD Doları'nın Türk Lirası karşısında yükselmesiyle birlikte, İstanbul A sınıfı ofis alanları için talep edilen kira rakamlarında düşme tespit edilmiştir. 2017 yılında talep edilen rakamların, 2016 yılı sonundaki kira rakamlarıyla karşılaştırıldığında, bütün ofis bölgelerinde düştüğü belirlenmiştir. Maslak başta olmak üzere birçok ofis bölgesinde kira rakamlarının düşüşünün %10'un üzerine çıkması dikkat çekici olmuştur. Pazarlıklar sonucunda gerçekleşen kiralama işlemlerinde, talep edilen kira rakamlarının daha da düşük olduğu unutulmamalıdır.

MİA'daki A sınıfı ofis alanları için talep edilen kira rakamları, 2017 yılında aylık ortalama 28 \$/m²'ye gerilemiştir. 2017 yılında aylık kira ortalamalarının MİA Dışı Avrupa Bölgesi'nde 20 \$/m² ve MİA Dışı Asya Bölgesi'nde 18 \$/m²'ye düştüğü gözlenmiştir. Levent'teki kira ortalaması aylık 29 \$/m² seviyesinde olduğu görülmüştür. 2016 yılına göre %16 oranında düşen aylık kira ortalaması sonunda Maslak A sınıfı kira ortalaması 21 \$/m² olarak tespit edilmiştir.

İstanbul Ofis Piyasası- A+ Sınıfı Ofislerde Ortalama Aylık Kira Rakamları

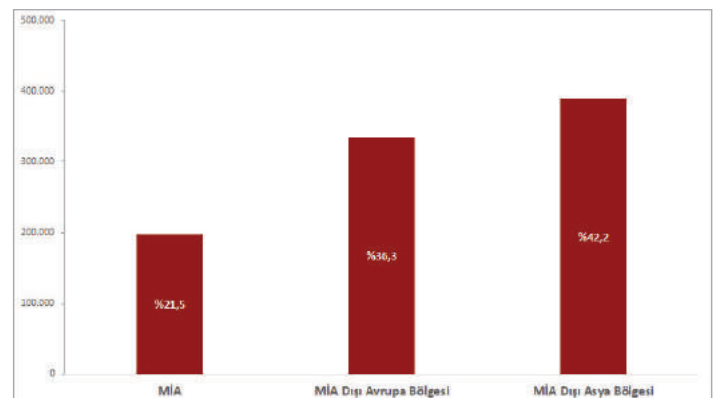
Ofis Bölgeleri	Aylık Kira Rakamları (2017 yılı sonu)	Aylık Kira Rakamları (2016 yılı sonu)
MİA	28 \$/m ²	30 \$/m ²
MİA Dışı Avrupa Bölgesi	20 \$/m ²	22 \$/m ²
MİA Dışı Asya Bölgesi	18 \$/m ²	20 \$/m ²
Beşiktaş-Balmumcu	24 \$/m ²	25 \$/m ²
Zincirlikuyu-Gayrettepe-Esentepe	26 \$/m ²	28 \$/m ²
Levent	29 \$/m ²	30 \$/m ²
Maslak	21 \$/m ²	25 \$/m ²
Şişli-Fulya-Mecidiyeköy	27-32 \$/m ²	30-35 \$/m ²
Havaalanı	17 \$/m ²	18 \$/m ²
Altunizade	18 \$/m ²	20 \$/m ²
Ümraniye	15-18 \$/m ²	15-20 \$/m ²
Ataşehir- Kozyatağı	20-22 \$/m ²	20-25 \$/m ²

Kaynak: İGD

Gelecek Ofis Arzı

Hali hazırda piyasayla bilgileri paylaşılan, inşaatları devam eden ofis projeleriyle İstanbul'daki ofis arzının geçtiğimiz yıllarda olduğu gibi gelecek yıllarda da artması beklenmektedir. 2017 yılında hızlı bir büyüme gösteren İstanbul'daki ofis stokuna, gelecek yıllarda yeni ofis alanları eklemeye devam edecektir. Açıklanan açılış programlarına göre, 2018 yılında yaklaşık 920 bin m² ofis alanının operasyona başlaması öngörülmektedir. Söz konusu ofis alanlarının %21,5 oranı MİA'da yer alırken, %42,2'si MİA Dışı Asya Bölgesi'nde olacağı belirlenmiştir.

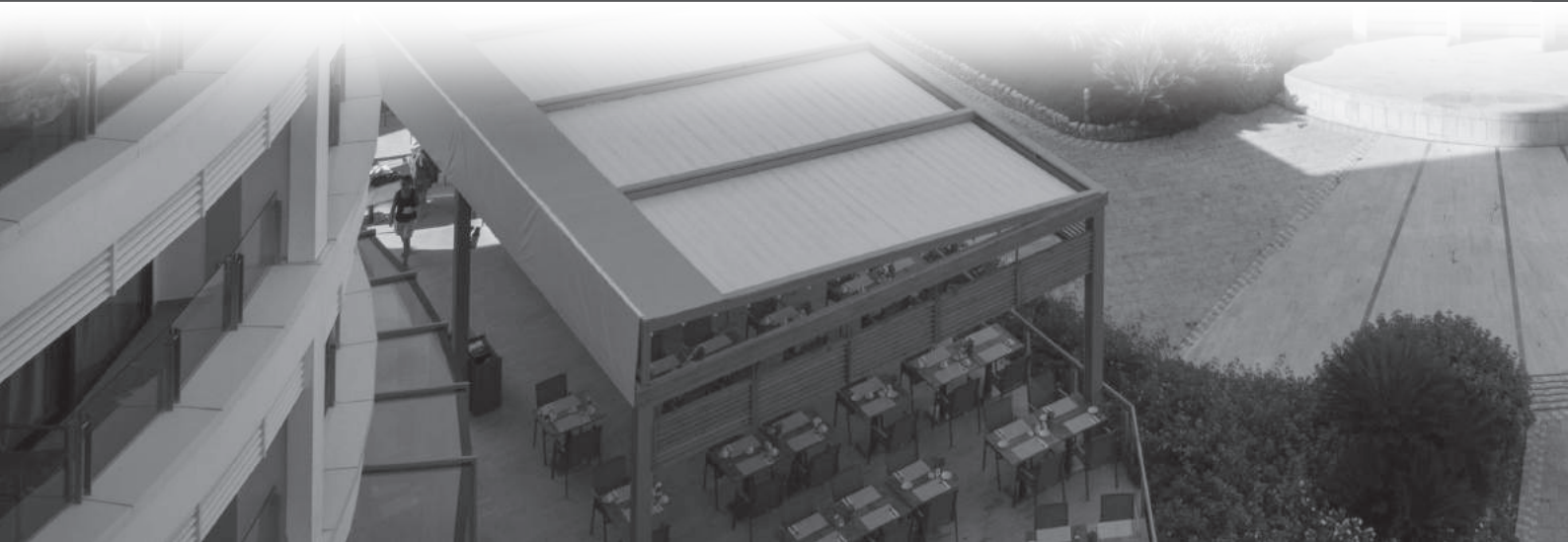
2018 Yılında Açılması Planlanan Ofis Arzı



Kaynak: İGD



!STANBUL
değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma





OTEL PİYASASI RAPORU

2018

www.igd.com.tr



www.igd.com.tr

Genel Bakış

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) açıkladığı verilere göre, 2017 yılında dünya genelinde seyahat eden kişi sayısı, 2016 yılına göre %7 oranında artarak 1 milyar 322 milyon seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu bu oran, 2010 yılından başlayarak son yedi yıldaki en yüksek büyüme olarak kaydedilmiştir. Aynı UNWTO'nun raporuna göre, 2018 yılındaki büyümenin %4-5 seviyesinde olması beklenmektedir.

Global olarak kaydedilen belirgin büyüme oranında, geçtiğimiz yıllara göre kayıp yaşayan destinasyonların yeniden cazibe kazanması ve ziyaretçi sayılarının yükselmesi rol oynamıştır. Avrupa'ya gelen ziyaretçi sayısı 2017 yılında %8 artışla, 671 milyon kişi olarak tespit edilmiştir. Avrupa'nın alt bölgelerinden Güney Avrupa/Akdeniz'deki büyümenin %13 olması göze çarpmaktadır. Ayrıca, Brezilya ve Rusya Federasyonu gibi geleneksel ve gelişmekte olan pazarlardan yurt dışına çıkış sayısındaki artış, global büyümede etkin rol oynamıştır.

Türkiye ile Rusya Federasyonu arasında 2015 yılı sonunda başlayan krizin, 2017 yılında aşmaya başlamasıyla, Rusya'dan gelen turist sayısı yeniden yükselmiş, Türkiye'nin dünya rekabetinde kaybettiği yeri kapatmaya başladığı gözlenmiştir. Açıklanan geçici verilere göre, 2017 yılında Türkiye'ye giriş yapan turist sayısı 32,4 milyon kişi olmuştur. Böylece, gelen turist sayısında, 2016 yılına göre %28 oranında yükselme kaydedilmiştir.

ICCA'nın açıkladığı son verilere göre, 2016 yılında 62 etkinliğe ev sahipliği yapan İstanbul, önceki yıllara göre ilk 20 sıralamasındaki yerini kaybetmiş, Dünya'da 39. ve Avrupa'da 23. sırada yer almaktadır. Türkiye'nin kongre turizmdeki yerini kaybetmesinin arkasında, ülkedeki teröre bağlı güvenlik sorunları ve 2016 yılında Olağanüstü Hal İlanı (OHAL) sonrasında özellikle Avrupalı sigorta şirketlerinin Türkiye'yi kapsam dışında bırakmasıyla, iptal edilen toplantılar bulunmaktadır. Bu durumun en kısa zamanda normale dönmesiyle, 2020 yılı ve sonrasındaki organizasyonların artması ile ülkeye gelen turist sayısında da yükselme beklenmektedir.

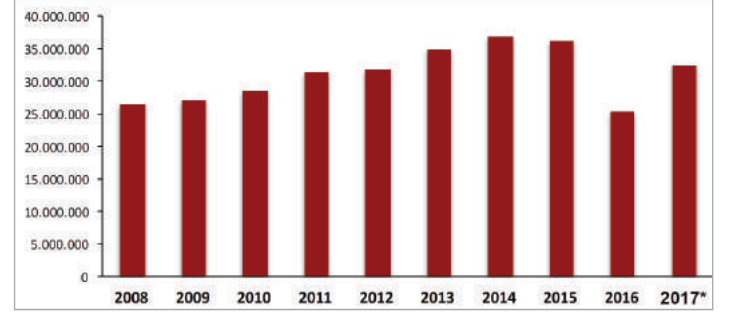
Turist Profili

Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı, 2008 yılından 2014 yılının sonuna kadar artış göstermiştir. 2008 yılında 26 milyon kişi seviyesinde olan gelen turist sayısının, yedi yıl sonunda, yaklaşık %40 artışla 37 milyon seviyesine yükseldiği tespit edilmiştir. Ancak güvenlik başta olmak üzere farklı sebeplerle, 2015 yılında %1,6 oranında düşen gelen turist sayısında 2016 yılında yaşanan %30'luk düşüş dramatik olmuştur. 2017 yılı boyunca gelen turist sayısının 32,4 milyon seviyesinde olduğu ve -düşen iki senenin aksine- bir önceki seneye göre %28 oranında arttığı belirlenmiştir.

Ocak-Aralık 2017 verilerine göre 4,7 milyon turistle Türkiye'ye en çok talep Rusya'dan gelmiştir. Türkiye'ye gelen turist sayısında %14,6 pay sahibi olan Rusya Federasyonu, 2015-2016 yıllarında düşen turist sayısının 2017 yılında yeniden yükselmesinde önemli rol oynamıştır.

2017 yılında Almanya'nın, Türkiye'yi tercih eden milliyet olduğu tespit edilmiştir. 3,6 milyon Alman turistin 2017 yılı boyunca Türkiye'ye geldiği, bu sayının geçmiş iki yıla göre daha düşük olduğu belirlenmiştir. Sınır komşularımız İran (2,5 milyon), Gürcistan (2,4 milyon) ve Bulgaristan (1,8 milyon) ziyaretçiyle ilk beş ülke içinde önemli yer tutmaktadır. Özellikle İran'dan 2017 yılında gelen turist sayısının, 2016 yılında gelen 1,7 milyon turiste göre hızla yükselmesi dikkat çekici olmuştur.

Yıllara Göre Gelen Turist Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / *Açıklanan geçici verilere göre

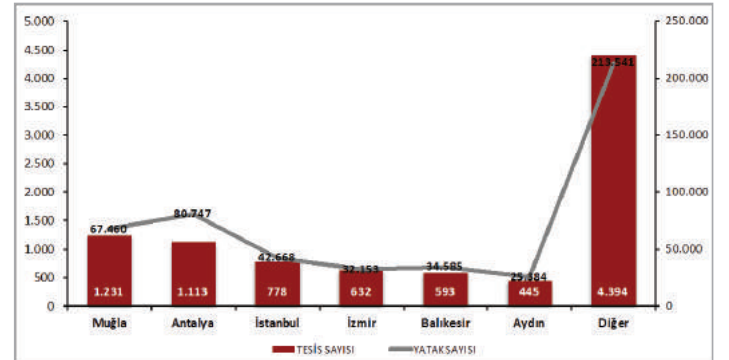
Havayolu, 2017 yılında da önceki yıllarda olduğu Türkiye'yi talep eden turistlerin ülkeye gelişlerinde tercih ettikleri ulaşım türü olmuştur. Buna karşılık, 2017 yılında karayoluyla gelen turist sayısı, bir önceki yıla göre %23 oranında artmış, son beş yılın en yüksek rakamı olarak kaydedilmiştir. Güvenlik sebebiyle 2016 yılında birçok kruvaziyer turunun iptal edilmesi sonucunda deniz yoluyla gelen turist sayısında 2016 yılında yaşanan dramatik düşüşün devam ettiği gözlenmiştir.

Mevcut Stok

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan son verilere göre, 2016 yılında 'Belediye Belgeli Tesis' sayılarında, bir önceki yıla göre artış olmadığı, toplamda bir tesisin eksildiği tespit edilmiştir. 2016 yılı verilerine göre, Türkiye'deki Belediye Belgeli Tesis sıralamasında Muğla birinci sıradadır. İkinci sırada ise 1.113 tesisle Antalya yer almaktadır. Bununla birlikte, Antalya'daki yatak sayısının Muğla'ya göre % 20 oranında fazla olduğu belirlenmiştir.

Belediye Belgeleri Tesis sayılarına göre Antalya ve Muğla illerini sırasıyla; İstanbul (778 tesis), İzmir (632 tesis), Balıkesir (593 tesis) ve Aydın (445 tesis) takip etmektedir.

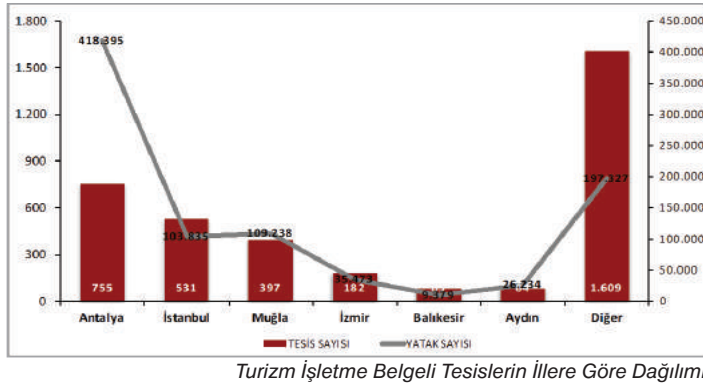
Belediye Belgeli Tesislerin İllere Göre Dağılımı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2016 yılı itibarıyla Türkiye'deki verilen farklı turizm belgeleri karşılaştırıldığında, 'Turizm İşletmeli Belgeli Tesis' sayılarının, 'Belediye Belgeli Tesis' sayılarına oranla %60 daha düşük olduğu görülmüştür. Buna karşılık, turizm işletmeli belgeli tesislerdeki toplam yatak sayısının, belediye belgeli tesislerdekiye göre %81 gibi belirgin oranda yüksek olduğu gözlenmiştir. Açıklanmış olan son verilere göre, Turizm İşletmeli Belgeleri Tesis sıralamasında Antalya ili, hem tesis sayısı, hem yatak sayısı açısından birinci sırada yer almaktadır. Antalya ilini sırasıyla İstanbul (531 tesis), Muğla (397 tesis) ve İzmir (182 tesis) izlemektedir. Balıkesir ve Aydın illerindeki tesis sayılarının 100'ün altında olduğu belirlenmiştir.

Turizm İşletme Belgeli Tesislerin İllere Göre Dağılımı



Turizm İşletme Belgeli Tesislerin İllere Göre Dağılımı

Son yıllarda artan şehir otellerindeki potansiyele bağlı olarak, İstanbul'daki yatırımlar artmıştır. Ayrıca, Anadolu'daki pek çok şehirde, potansiyellere bağlı olarak yeni otel yatırımlarının yapıldığı görülmüştür. Elazığ, Gümüşhane ve Şırnak (Cizre) şehirlerinde zincir otellerin açılması, bunun bir göstergesi olmuştur. 2017 yılında, 2016 yılındakine benzer şekilde, ulusal zincirlerin yatırım azlığı dikkat çekmekle birlikte, bazı otel gruplarının yatırımlarının bir kısmını yurtdışına yönlendirerek riski dağıtma yoluna gittiği gözlenmiştir.

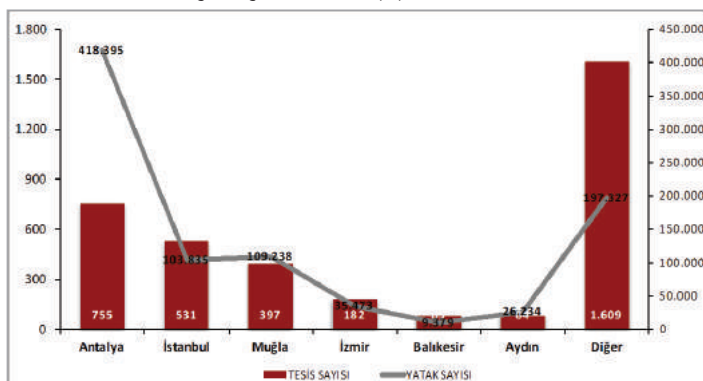
Accor Grubu'nun lüks otel markası Fairmont, 2017 yılında ilk otelini İstanbul'da açmıştır. Dedeman Grubu ise ekonomik bütçeli otel sınıfında "Smart by Dedeman" markasının lansmanını 2017 yılı içinde yapmıştır. Önümüzdeki dönemde ertelenen açılışların gerçekleşmesi beklenmektedir.

Mevcut Stok

Türkiye'nin turizm geliri (gelen yabancı turistler ve yurtdışında yaşayan Türklerin ziyaretlerinden elde edilen) geçtiğimiz son on yıl da inişli-çıkışlı bir seyir izlemiştir. 2008'den 2010 yılına kadar toplam turizm geliri yıllık 25 milyar ABD Doları seviyesinde sabit seyrederken, artan ziyaretçi sayısı dolayısıyla, kişi başı harcamanın bu yıllar arasında düştüğü belirlenmiştir. 2011 yılından başlayarak 2014 yılına kadar, ziyaretçi sayısı birlikte turizmdeki gelirinin de artması sonucunda, kişi başı harcama da ivmeli olarak yükselmiştir. 2014 yılındaki turizm geliri, 2008 yılına göre %35 artarken, kişi başı harcama ancak %1 oranında yükselmiştir.

2015 yılından sonra turizm gelirinde yaşanan düşüşle birlikte, kişi başı harcamadaki düşüş dramatik olmuştur. Buna göre 2014 yılında 828 ABD Doları olan kişi başı harcama, yaklaşık %18 oranındaki düşüşle 2017 Aralık itibarıyla 681 ABD Doları'na gerilemiştir.

Turizm Geliri ve Kişi Başı Harcama (\$)



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı
 **Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçiler Anketi" sonucu elde edilen gelirdir

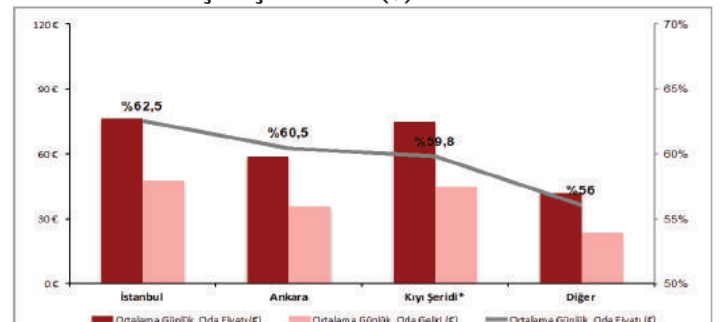
2017 Yılında Türkiye'de Açılan Bazı Uluslararası ve Ulusal Marka Oteller

Konaklama Şirketi	Otel	Şehir	Oda Sayısı	Otel Türü
Carlson Rezidor Hotel Group	Radisson Blu Residence İstanbul Batışehir	İstanbul	171	5 yıldızlı
	Radisson Blu Diyarbakır	Diyarbakır	167	5 yıldızlı
	Park Inn by Radisson Ataşehir	İstanbul	128	4 yıldızlı
	Park Inn by Radisson İzmir	İzmir	137	4 yıldızlı
	Park Inn by Radisson Samsun	Samsun	140	4 yıldızlı
	Park Inn by Radisson Asia İstanbul Kavacık	İstanbul	110	4 yıldızlı
	Park Inn by Radisson İstanbul Odayeri	İstanbul	97	4 yıldızlı
Hilton Worldwide	Double Tree by Hilton İstanbul Topkapı	İstanbul	216	4 yıldızlı
	Double Tree by Hilton Elazığ	Elazığ	110	4 yıldızlı
	Hampton by Hilton İzmir Aliağa	İzmir	121	3 yıldızlı
	Hampton by Hilton Çanakkale Gallipoli	Çanakkale	85	4 yıldızlı
	Hampton by Hilton Bolu	Bolu	150	
	Hilton Garden Inn Sivas	Sivas	148	5 yıldızlı
	Hilton Garden Inn Adıyaman	Adıyaman	153	
	Hilton Garden Inn İstanbul Umranıye	İstanbul	240	4 yıldızlı
	Hilton Garden Inn Kocaeli Şekerpınar	Kocaeli	88	
InterContinental Hotels Group	Holiday Inn Bursa City Center	Bursa	120	4 yıldızlı
	Holiday Inn İstanbul Tuzla Bay	İstanbul	140	4 yıldızlı
Wyndham Hotel Group	Ramada Plaza Konya	Konya	255	5 yıldızlı
	Ramada Encore Gebze	Kocaeli	60	4 yıldızlı
	Ramada Hotel & Suites Edirne	Edirne	86	4 yıldızlı
	Ramada Gümüşhane	Gümüşhane	106	5 yıldızlı
	Ramada Giresun Piraziz	Giresun	55	4 yıldızlı
Marriott International & Starwood Group	Four Points by Sheraton İzmir	İzmir	110	4 yıldızlı
Accor Hotels	Fairmont Quasar	İstanbul	207	5 yıldızlı
	Ibis Tuzla	İstanbul	200	3 yıldızlı
Choice Hotels International	Clarion Hotel İstanbul Mahmutbey	İstanbul	245	5 yıldızlı
	Clarion Hotel Golden Horn	İstanbul	186	4 yıldızlı
Dedeman Hotels & Resorts	Dedeman Tokat	Tokat	143	5 yıldızlı
Divan Grup	Divan Cizre	Şırnak	132	5 yıldızlı
Elite World	Elite World Europe Hotel	İstanbul	401	5 yıldızlı

Dünyanın önde gelen araştırma şirketlerinden STR Global'in yaptığı çalışmalarda, uluslararası düzeyde ortalama günlük oda fiyatı- geliriyle doluluk oranları karşılaştırılmaktadır. Aralık 2016-2017 dönemine yönelik veriler detaylı incelendiğinde, genel olarak doluluk oranlarında, bir önceki senenin aynı dönemine göre artış yaşandığı belirlenmiştir. Doluluk oranındaki artış, 2016 yılıyla karşılaştırıldığında %26 ile en fazla İstanbul'da gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Antalya'dan başlayarak İzmir'in orta kesimine kadar uzanan Kıyı Şeridi'ndeki doluluk oranındaki artış, %11,2 olarak tespit edilmiştir.

2017 yılında, bir önceki yıl verilerine benzer şekilde, ortalama oda fiyatlarındaki düşüşün devam ettiği gözlenmiştir. 2017 yılında Ankara'da 59 Euro seviyesinde olan oda fiyatlarındaki azalmanın %17,4 olması dikkat çekici olmuştur. Oda gelirlerindeyse, diğer bölgelerdeki düşme eğilimine rağmen, İstanbul'daki gelirin %8,4 oranında arttığı göze çarpmıştır.

Turizm Geliri ve Kişi Başı Harcama (\$)



Kaynak: STR Global - *Kıyı Şeridi: Antalya'dan başlayan Muğla ve İzmir'in orta kesimine kadar olan bölge



!STANBUL
değerleme ♦ danışmanlık ♦ araştırma





AVM PİYASASI RAPORU

2018

www.igd.com.tr



www.igd.com.tr

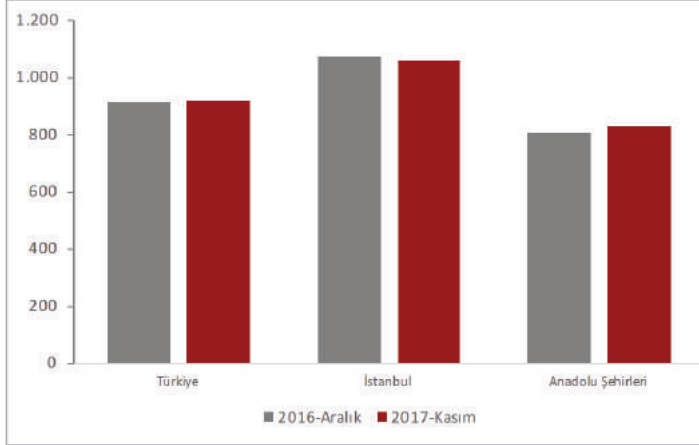
Genel Bakış

Türkiye'deki AVM hacmi 12 milyon m²'e olup, toplam cironun, 2017 yılı için yaklaşık 110 milyar TL olduğu belirtilmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Araştırma Şirketi tarafından ortaklaşa hazırlanan aylık AVM ciro endeksine göre; metrekare verimliliği, Türkiye genelinde Kasım 2017'de 919TL'ye ulaşmıştır. Aynı endekse göre, İstanbul'daki verimlilik 1.057 TL olurken Anadolu şehirlerinde 827 TL olarak belirlenmiştir. Buna göre bir önceki yıla göre ciro verimliliği Türkiye (%0,7) ve Anadolu şehirlerinde (%2,6) artarken, İstanbul'da %1,4 oranında düşmüştür.

Artan AVM stoku ve aynı hızla artmayan müşteri potansiyeli sonucunda, Türkiye'de daha da rekabetçi bir piyasanın oluştuğu

AVM Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

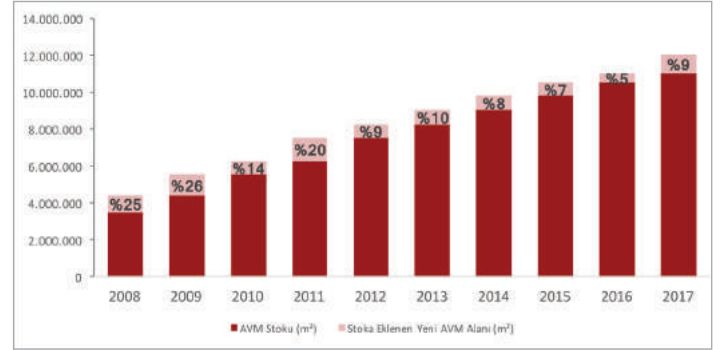
bilinmektedir. Bununla birlikte, özellikle eski nesil AVM'lerde yenileme çalışmalarının hız kazandığı görülmektedir. Özellikle son senelerde sıkça adından söz ettiren "4. Nesil AVM"lerin örnekleri piyasada artmaktadır. Kısaca 'caddeleşen AVM' olarak tanımlanabilecek bu merkezlerde yoğun açık hava alanlarının kullanılması dikkat çekmektedir. Ayrıca, AVM'lerde gerçekleşen etkinlikler ve AVM içinde sinema dışındaki diğer sosyal alanların artmasıyla sebebiyle AVM'ler, son yıllarda sadece alışveriş yapılacak merkez olmaktan da uzaklaşarak, müşterileri için bir yaşam merkezi haline gelmeye çalışmaktadırlar.

2016 yılından başlayarak döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle, dövizle ödeme yapılan piyasalarda yaşanan krizler için yeni çözümler geliştirilmektedir. 2017 yılında sabit kiradan, ciro bazlı ödeme esasına dayalı kiralama başlatıldığı gözlenmiştir. Bazı AVM'lerde sadece -geçmiş yıllarda olduğu gibi- sabit kiralama devam ettiği görülürken, bazılarında ise "minimum kira bedeli+ciro" sistemine geçildiği öğrenilmiştir. 2017 yılında boşluk oranlarının yükselmesiyle, perakendecilerin istediği kira koşullarını sağlamak amacıyla, AVM yatırımcılarının/işletmecilerinin dekorasyonları yaptığı kiralama yapıldığı söylenmektedir. Önümüzdeki dönemde AVM yatırımcısı, kiracı ve bankalarla ortak hazırlanacak yeni finans modellerinin piyasalarda daha çok gündeme gelmesi beklenmektedir.

Mevcut Stok

Türkiye'de genelinde 2017 yılı sonunda 400 adet AVM ile toplam 12 milyon m² toplam kiralanabilir alan (TKA) olduğu belirlenmiştir. 2017 yılında açılan 25 adet AVM ile 1,034 milyon m² toplam kiralanabilir alan (TKA) artışı olmuştur. Önceki yıllardan ertelenen açılışlarında gerçekleşmesiyle, 2016 yılına göre TKA'nın 2017 yılında %100 artmış olması dikkat çekmiştir.

Yıllara Göre Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) Artışı (m²)



Kaynak: IGD

Toplam AVM stokunun %38'ini barındıran İstanbul, önceki yıllarda olduğu gibi, 2017 yılında da Türkiye'deki en yüksek kiralanabilir alana sahip il olma özelliğini korumuştur. Toplam 118 AVM bulunan İstanbul'u, Ankara 38 adet AVM ile ikinci sırada takip etmektedir. İzmir'de 22 adet, Antalya'da 19 adet ve Bursa'da 14 adet AVM bulunmaktadır.

2017 yılında, 2016 yılında açılması planlanan ancak ülkedeki siyasi ve ekonomik sebeplerle açılışı ertelenen projelerden,

2017 Yılında Açılan AVM'ler

AVM	Şehir	TKA - M ²
Emaar Square	İstanbul	150.000
Vadistanbul	İstanbul	103.000
Agora Antalya	Antalya	75.000
Sur Yapı Marka	Bursa	75.000
Metromall	Ankara	67.270
Erzurum MNG Mall	Erzurum	65.000
Park Adana	Adana	65.000
Hilltown	İstanbul	63.000
Mall of Antalya	Antalya	42.000
City Center Alışveriş ve Yaşam Merkezi	İstanbul	40.000
Erasta Edirne	Edirne	35.000
Maslak 42 Shops& Art	İstanbul	27.500
Nissara AVM	Nevşehir	26.300
Ege Perla AVM	İzmir	26.000
Real Merter	İstanbul	22.400
Özdilekpark Nilufer AVM	Bursa	20.000
Ritim İstanbul	İstanbul	20.000
Eyüp Park AVM	İstanbul	20.000
Westalife	Zonguldak	18.000
Novada Menemen	İzmir	17.300
Uniport Unye	Ordu	15.600
Özdilek Düzce AVM	Düzce	11.000
Novada Ordu	Ordu	11.000
Artrium AVM	Artvin	10.000
Şifa Park	İstanbul	9.000

Kaynak: İGD

hizmete girenler olduğu gözlenmiştir. Bu açılışlarla birlikte, 2016 yılında sınırlı olan TKA artışı, 2017 yılında hızla artmıştır. Ayrıca, 2017 yılında açılan AVM'lerin büyük ölçekli olması da dikkat çekmiştir. Kiralanabilir alanı 60 bin m²'nin üzerinde olan açılışların 2017'deki oranı %64 olarak belirlenmiştir.

2017 yılında hizmete başlayan AVM stokunun %44'ü İstanbul'da açılmıştır. 2017 yılında AVM açılan yeni bir il bulunmazken, Artvin, Düzce ve Nevşehir'deki bulunan alışveriş merkezi sayıları ise 2'ye yükselmiştir.

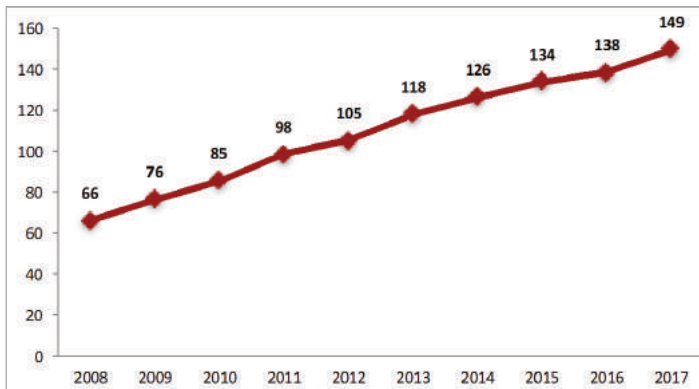
AVM Yoğunluğu

İl içindeki toplam sayıları ve TKA'larına göre sıralamasının yanı sıra AVM'lerin yoğunluğu da o ildeki doygunluğu anlamak adına bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır. AVM yoğunluğu ise, ildeki 1.000 kişilik nüfus başına düşen kiralanabilir AVM alanı ile ölçülmektedir. 2007 yılında 66 m² olarak tespit edilen Türkiye'deki 1.000 kişi başına kiralanabilir alan, son on yılda açılan çok sayıda AVM ile birlikte 2017 yılı sonunda 149 m² olmuştur.

2017 yılında açılan 9 AVM ile İstanbul'da 1.000 kişi başına düşen AVM yoğunluğu 308 m²'ye yükselirken, ülkedeki en yüksek yoğunluğa sahip il olmuştur. AVM yoğunluğu açısından Ankara 286 m² ile ikinci sırada yer alırken, 2017 yılında AVM açılışı olmayan Bolu, 254 m² ile üçüncü sıradadır. 2017 yılında iki AVM açılan Antalya'nın AVM yoğunluğu 203 m²'ye yükselmiş, dördüncü sırada yer almaktadır. 2017 yılında açılan ikinci AVM ile Nevşehir'deki AVM yoğunluğu hızla artarak 179 m² olmuştur. Bu artışla birlikte Nevşehir'in sekizinci sıraya yükselmesi dikkat çekici olmuştur.



Yıllara Göre Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) Artışı (m²)



Kaynak: IGD

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Kiralanabilir Alan

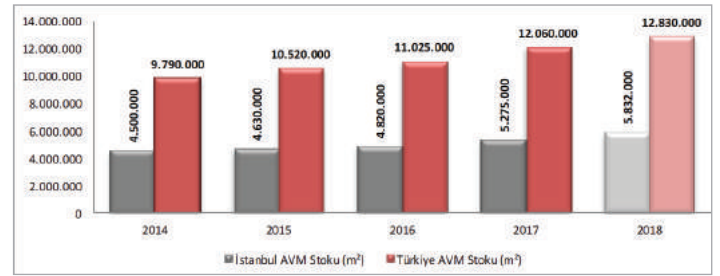
İstanbul	308 m ²
Ankara	286 m ²
Bolu	254 m ²
Antalya	203 m ²
Karabük	197 m ²
Kırıkkale	191 m ²
Edirne	180 m ²
Nevşehir	179 m ²
Bursa	172 m ²
Muğla	167 m ²
Kocaeli	163 m ²
Aydın	149 m ²
TÜRKİYE	149 m ²

Gelecek Stok

2018 yılı boyunca Türkiye'de açılması planlanan AVM sayısı, 18 olarak tespit edilmiştir. Söz konusu AVM açılışlarının gerçekleşmesiyle, TKA artışının 767 bin m² olması beklenmektedir. Planlanan bu artış sonucunda, Türkiye'deki AVM stokunun 2018 yılı sonunda 12,8 milyon m² olması öngörülmektedir.

İstanbul'daki 2017 yılı açılışları sonrasında, toplam AVM arzı 5,3 milyon m² olurken, 2018 yılında gerçekleşmesi beklenen 12 AVM açılışı ile stokun 5,8 milyon m²'ye yükselmesi beklenmektedir.

Gelecek AVM Stoku



Kaynak: IGD

2018 yılında açılması planlanan AVM'lerin büyüklüklerinin 17 bin m² ile 88 bin m² arasında değiştiği görülmüştür. Önceki yıllarda açılacağı açıklanan, ancak açılışları 2018'e ötelenen Adıyaman ve Ardahan'daki yatırımların tamamlanması sonucunda, Türkiye'de AVM bulunmayan il sayısının 2018 yılında 19'a düşmesi beklenmektedir.

2018 Yılında Açılması Planlanan AVM'ler

AVM	Şehir	Açılış Tarihi	TKA - m ²
Kıyı İstanbul	İstanbul	2018	88.000
Metropol İstanbul	İstanbul	2018	75.000
İstMarina	İstanbul	2018	70.000
01 Burda Adana	Adana	2018	60.000
Interia AVM- mobilya ?	İstanbul	2018	57.000
Piazza Maltepe	İstanbul	2018	56.000
Home City AVM	İstanbul	2018	50.000
Florentia Village AVM	İstanbul	2018	45.000
10 Burda Balıkesir	Balıkesir	2018	42.000
Skyland AVM- HOM Design Center	İstanbul	2018	40.000
Adıyaman Park	Adıyaman	2018	30.000
Futurepark Mall	İstanbul	2018	30.000
Oasis Designer Outlet	İstanbul	2018	29.000
City Van AVM	Van	2018	35.000
Toprak AVM	Ardahan	2018	23.000
39 Burda Lüleburgaz	Kırklareli	2018	20.000
Avlu 34	İstanbul	2018	17.400

Kaynak: IGD

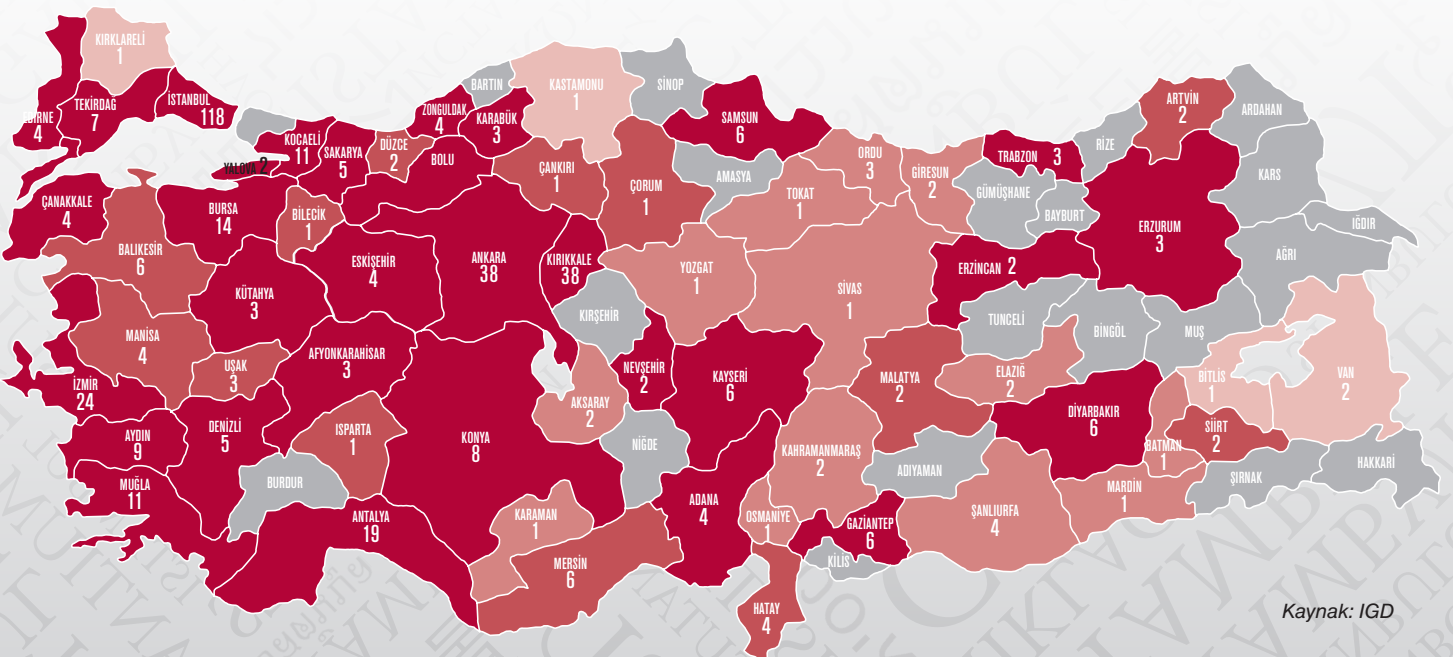
Farklı sebeplerle önceki yıllarda ertelenen açılışların, 2018 yılında da, yeniden ertelenme ihtimali bulunmaktadır. Geçmiş yıllarda karşılaşılan piyasa bilgisine ulaşım zorluğu, 2017 yılında daha da artmıştır. Giderek daha az bilginin piyasa ile paylaşılması, piyasanın şeffaflığıyla ilgili kaygıları ortaya çıkarmaktadır.



İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı	İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı	İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı	İl	1.000 kişi TKA	AVM sayısı
Istanbul	308	118	Afyon	118	3	Düzce	65	2	Adıyaman	0	
Ankara	281	38	Diyarbakır	116	6	Isparta	60	1	Ağrı	0	
Bolu	251	3	Kayseri	113	6	Kahramanmaraş	57	2	Amasya	0	
Antalya	200	19	Adana	110	4	Sivas	56	1	Ardahan	0	
Karabük	197	3	Kütahya	109	3	Aksaray	55	2	Bartın	0	
Kırıkkale	191	3	Yalova	104	2	Tokat	47	1	Bayburt	0	
Edirne	180	4	Tekirdağ	103	7	Ordu	46	3	Bingöl	0	
Nevşehir	179	2	Konya	103	8	Şanlıurfa	46	4	Burdur	0	
Bursa	172	14	Zonguldak	102	4	Elazığ	46	2	Erzincan	0	
Muğla	167	11	Çanakkale	100	4	Manisa	41	4	Gümüşhane	0	
Kocaeli	163	11	Mersin	96	6	Karaman	39	1	Hakkari	0	
Aydın	149	9	Çorum	95	1	Yozgat	38	1	İğdir	0	
Erzurum	146	3	Artvin	93	2	Osmaniye	37	1	Kars	0	
Eskişehir	144	4	Hatay	91	4	Batman	34	1	Kırşehir	0	
Izmir	142	24	Uşak	85	3	Mardin	32	1	Kilis	0	
Denizli	125	5	Malatya	82	2	Giresun	32	2	Muş	0	
Sakarya	125	5	Çankırı	78	1	Bitlis	29	1	Niğde	0	
Samsun	124	6	Siirt	77	2	Kastamonu	27	1	Rize	0	
Gaziantep	123	6	Balıkesir	69	6	Kırklareli	19	1	Sinop	0	
Trabzon	119	3	Bilecik	68	1	Van	8	2	Şırnak	0	
									Tunceli	0	

Kaynak: IGD

Türkiye AVM Haritası



Kaynak: IGD