

Araştırma Raporu
JLL Türkiye

Ekim 2017

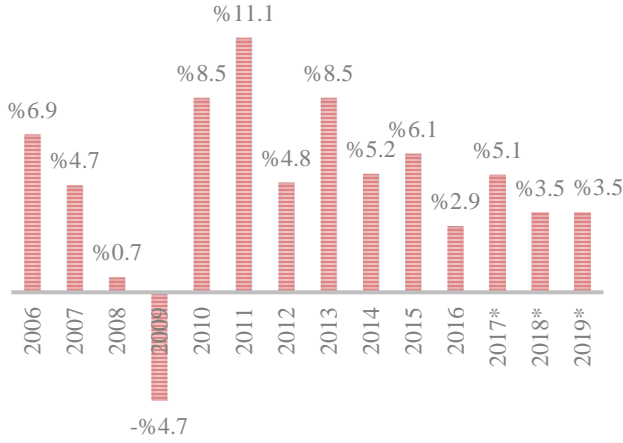
Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 3 2017

Ekonomik Görünüm

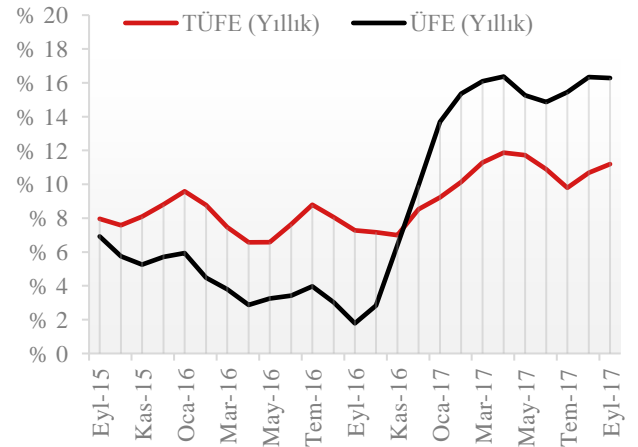
- 2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017-III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.

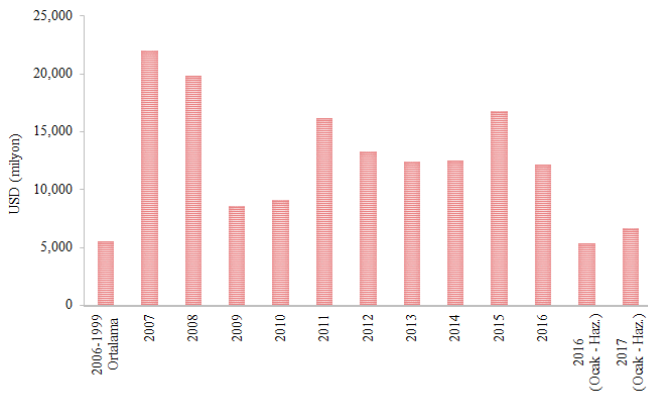
1. GSYH Büyüme Oranı



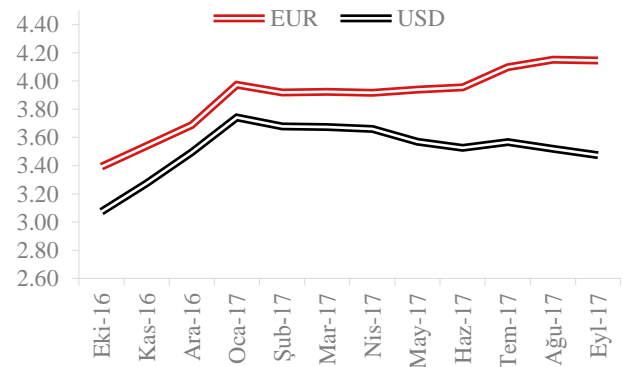
3. Enflasyon



2. Doğrudan Yabancı Yatırım



4. Döviz Kurları (aylık ortalama)

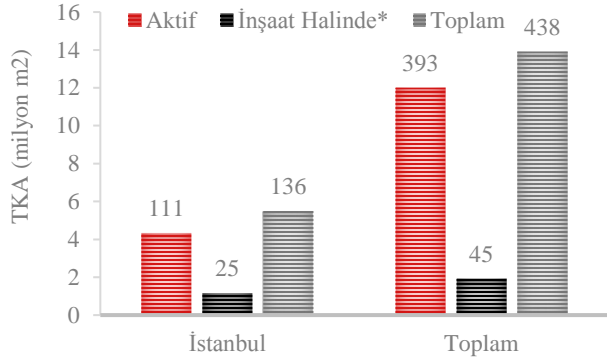


Türkiye Organize Perakende Pazarı

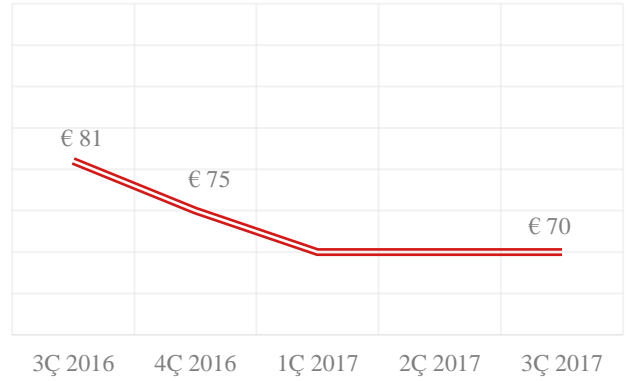
- 3Ç 2017 itibariyle alışveriş merkezi arzı 393 merkezde 12 milyon m² olarak kayıt altına alınmıştır ve İstanbul TKA'nın %36'sı ile bu arzda önemli bir paya sahiptir.

- Perakende pazarındaki birincil kira rakamının, 2016 yılında yaşanan önemli düşüşün ardından, 2017 yılının başından bu yana sabit kaldığı görülmüştür.
- Birincil getiri oranı ise 3Ç 2017'de %8 seviyesinde sabit kalmıştır.

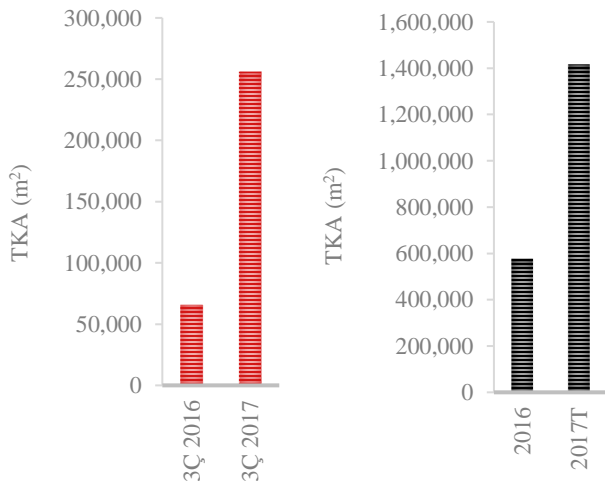
1. Arz



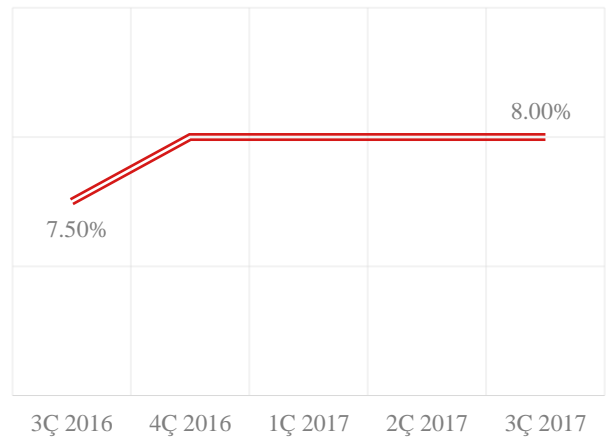
3. Birincil Kira



2. Yeni Arz



4. Birincil Getiri

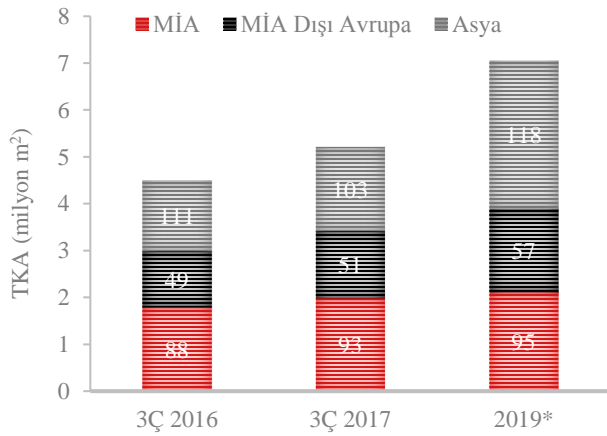


İstanbul Ofis Pazarı

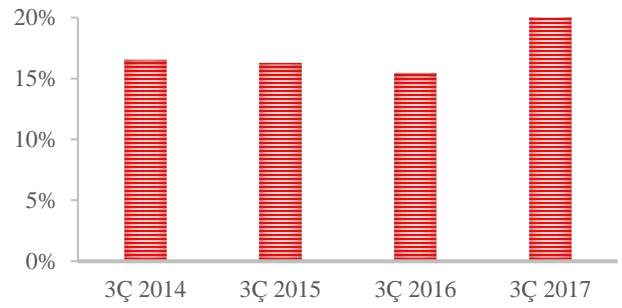
- İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 3Ç 2016'da 4.5 milyon m² iken 3Ç 2017 itibariyle 5.2 milyon m²'ye ulaşmıştır. Asya yakası yeni projelerin %74'üne; diğer bir deyişle inşaat halindeki stokun büyük çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.

- Asya yakasında Ümraniye ve Ataşehir, MİA Dışı Avrupa'da Kağıthane ile MİA'da Maslak 3Ç 2017'de kiralama işlemi bakımından öne çıkan alt pazarlardır.

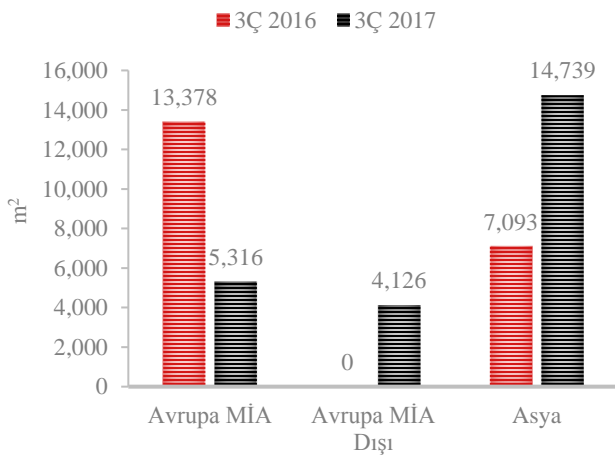
1. Arz



3. Boşluk (MİA)



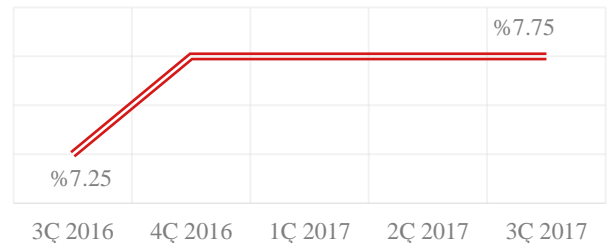
2. Kiralama İşlemi



4. Birincil Kira



5. Birincil Getiri

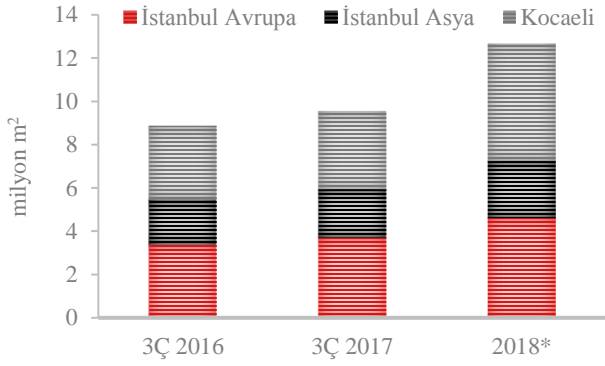


Lojistik Pazarı

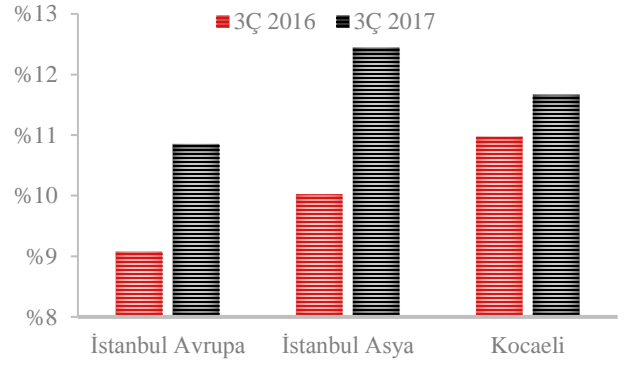
- İstanbul ve Kocaeli alt pazarlarındaki toplam lojistik arzı 3Ç 2016'ya göre 682,000 m² artarak 3Ç 2017 itibariyle 9.5 milyon m²'ye ulaşmıştır.

- 3Ç 2017 itibariyle birincil kira ve birincil getiride 2016'nın 3. çeyreğine göre düşüş gözlenmiştir.
- 3Ç 2016'ya kıyasla %137 daha yüksek bir lojistik kiralama işlem hacmi (554,000) kayıt altına alınmıştır.

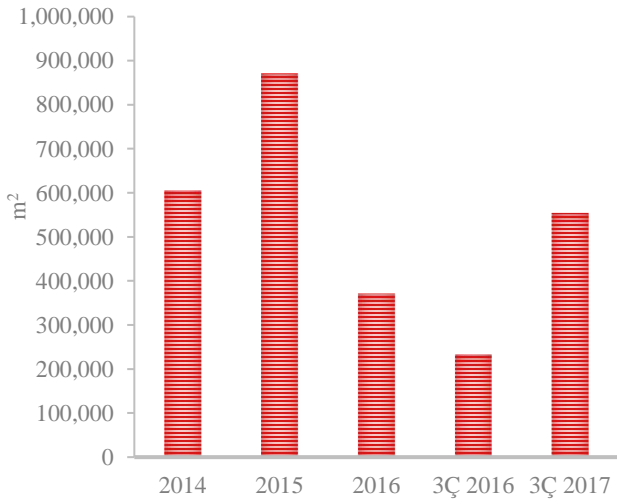
1. Arz



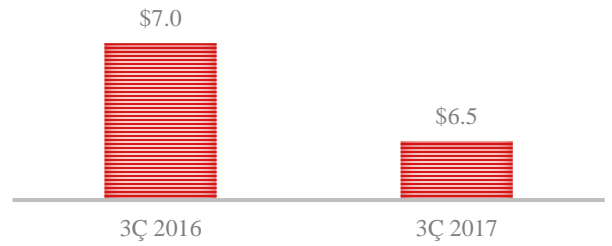
3. Boşluk



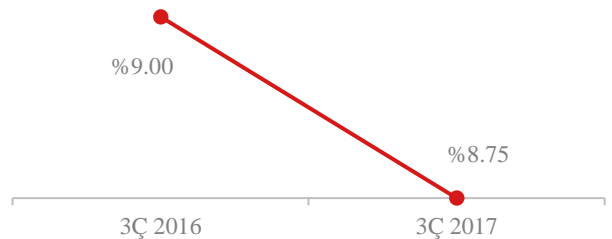
2. Kiralama İşlemi



4. Birincil Kira



5. Birincil Getiri

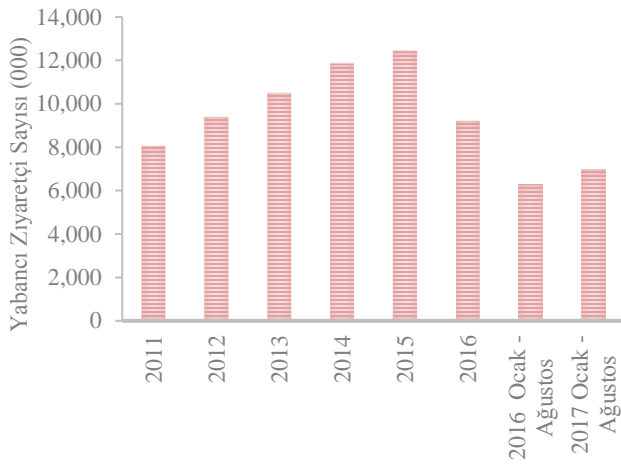


İstanbul Otel Pazarı

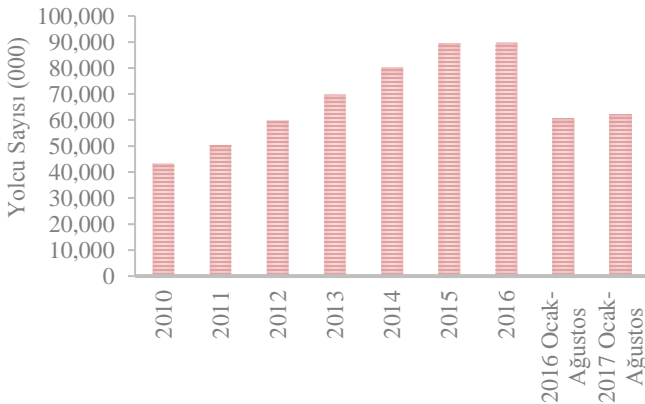
- 2017 Ocak - Ağustos döneminde İstanbul'a gelen toplam yabancı ziyaretçi ve yabancı yolcu sayıları geçen senenin aynı dönemine göre sırasıyla %11 ve %3 artış göstermiştir.

- İstanbul "genel" otel performansı bağlamında 2017'nin ilk sekiz ayında; doluluk oranı %25 oranında artarak %60 olurken ortalama günlük oda fiyatı %18 oranında düşerek EUR 76.8 olmuştur. Oda başına düşen gelir ise %2 oranında artarak EUR 45.8 seviyesine ilerlemiştir.

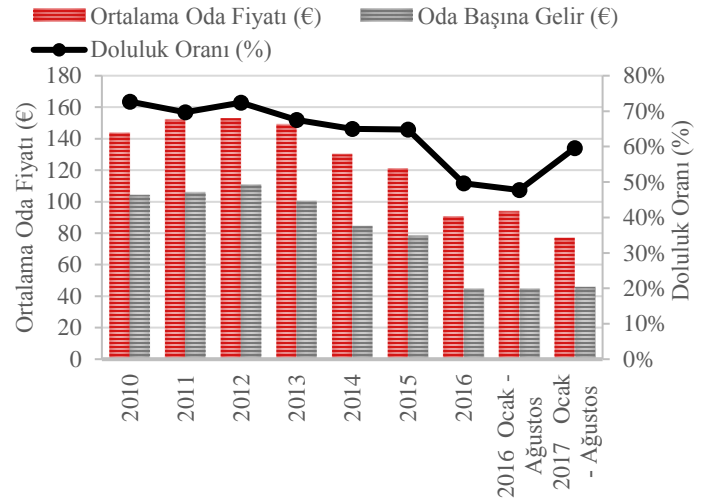
1. Yabancı Ziyaretçi Sayısı



2. Gelen Yolcu



3. Otel Performansı - İstanbul Genel Set*



4. Arz

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Arz %
5-Yıldız	99	25,193	%47.47
4-Yıldız	119	13,280	%25.02
3-Yıldız	120	7,120	%13.41
Diğer**	201	7,483	%14.10
Toplam	539	53,076	%100

JLL Türkiye

Maslak Link Plaza, Ayazağa Mah
Eski Büyükdere Cad. No: 3/5
34398 Maslak - İstanbul
+90 (212) 350 0800

İletişim

Yavuz Can Parlar
Araştırma Bölüm Lideri
Pazarlama ve Araştırma
+90-212-350-0808
yavuz.parlar@eu.jll.com

Serhat Çetin
Analist
Pazarlama ve Araştırma
+90-212-350-0816
serhat.cetin@eu.jll.com

www.jll.com.tr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE TURKEY, 2017.

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmış olup, raporun konusu ile ilgili öngörülmesi mümkün olmayan konuların tam bir analizini içermemektedir. İşbu rapor hazırlanırken, güvenilir olduğu varsayılan kaynaklar esas alınmış olup, bu kaynaklardan alınan bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliğine ilişkin herhangi bir taahhütte bulunmamaktayız. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki ileriye dönük beyanlar, bazı riskleri ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.