

Colliers

Accelerating success.

Türkiye

Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu

2022 İkinci Yarı



Türkiye'nin Ekonomik Görünümü

Küresel Piyasalar

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili oldu. Mart ayında faiz artırımına başlayan Fed, bu tarihten itibaren toplam 425 baz puan artış yaparak politika faizini %4,25-4,50 aralığına çekti. Aralık ayından itibaren enflasyonda kaydedilen sınırlı iyileşmenin ardından Fed, faiz artırım hızını yavaşlatma sinyali verdi.

Fed'in yanı sıra İngiltere ve Avrupa merkez bankaları da enflasyonla mücadele etmek amacıyla politika faizlerini 2022 boyunca yükselttiler. Avrupa Merkez Bankası (ECB) haziran ayında %0 düzeyinde olan politika faizini yıl sonunda %2,5'e çıkartırken, İngiltere merkez bankası da 2022 başında %0,25 olan politika faizini %3,5'e yükseltti.

Söz konusu sıkılaştırma adımlarının 2023 yılında ekonomik aktiviteyi yavaşlatarak küresel büyümeyi olumsuz etkilemesi bekleniyor. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin daraltıcı para politikalarına devam etmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaya devam ediyor. Yılın ikinci yarısından itibaren gelişmiş ekonomilerdeki enflasyon ve büyümenin seyrine bağlı olarak faiz artırımlarının yavaşlaması ve sonlanmasıyla gelişmekte olan ülkeler üzerindeki sermaye çıkışı baskınının sonlanacağını düşünüyoruz.

Büyüme ve Ekonomik Aktivite

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılının ilk üç çeyreğinde beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,2 oranında büyüdü. Bu dönemde yıllık büyüme ise %3,9 oranında oldu.

2022 yılının ilk üç çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında daha önceki dönemlerde olduğu gibi özel tüketim harcamalarının 12 puanlık yüksek katkısı öne çıkmaya devam ederken, kamu harcamalarının da 1,1 puanlık katkısı son dört yılın en yüksek katkısı olarak göze çarptı. Bu dönemde net ihracatın büyümeye katkısı azalarak da olsa devam ederken, stok değişimi kalemi ise yılın üçüncü çeyreğinde büyümeyi 9,6 puan aşağı çekti.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, tarım ve sanayi sektörlerinin büyümeye katkısı azalarak da olsa devam ederken, turizm ve finans sektörlerinin sergilediği güçlü performansa bağlı olarak hizmetler sektörü büyümeyi 4,3 puan yukarı çekti. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandırmaya başlayan inşaat sektörü, zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık bazda %14,1 daralarak GSYH büyümesini 0,8 puan aşağı çekti.

Yurt içinde 2022 yılının ilk aylarında 50 eşik değerinin üstünde seyreden

imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değerinin altında seyrederek, 2022 yılının aralık ayında 48,1 seviyesinde kaldı. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret ederken, küresel ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle PMI verisinin 2023 yılında da eşik değerinin üzerine çıkmakta zorlanması bekleniyor.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk üç çeyrekteki güçlü büyüme performansı ile beraber 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD kasım ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %5,3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %3 oranında büyümesi bekleniyor.

Faiz Oranı

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek 2022 kasım ayı itibarıyla %9 seviyesine çekti ve 2023 ocak ayı itibarıyla bu seviyede sabit tutmaya devam ediyor. TCMB'nin politika faizini düşük tutmasının

etkisiyle USD/TRY kuru üzerinde oluşan baskı sonucu, ekonomi yönetimi Türk lirasının değerini "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile dengelemeye çalışıyor.

Enflasyon

Döviz kurundaki ani artış ve asgari ücret düzenlemelerinin üretim maliyetlerini arttırmasıyla 2022 yılı boyunca yıllık bazda yüksek seyrederek ekim ayında %85,5'i gören enflasyon oranı, baz etkisiyle artışını yavaşlatarak 2022 yıl sonunda %64,3 oldu. OECD kasım ayı tahminlerine göre, yurt içi talebin canlı kalması ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında enflasyonun 2023 yılında da yüksek kalması bekleniyor. Ancak, küresel büyümenin yavaşlaması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber, enflasyonun 2023 yıl sonunda %44,6 seviyesinde olması bekleniyor.

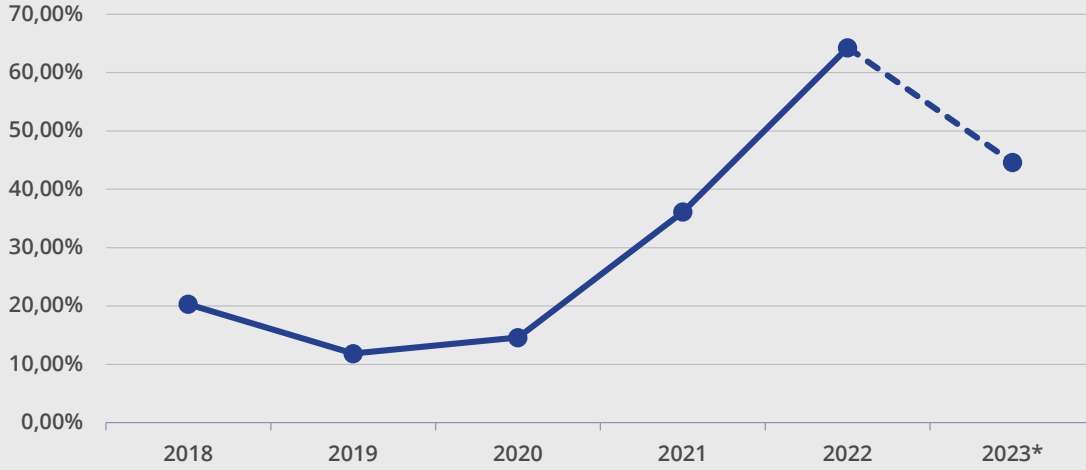
İşsizlik Oranı

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Kasım 2022 itibarıyla %10,2'ye geriledi. OECD kasım ayı tahminlerine göre, 2023 yılında iş gücü piyasasının benzer seyretmesi ve yıl sonunda işsizlik oranının %10,3 olarak gerçekleşmesi bekleniyor.

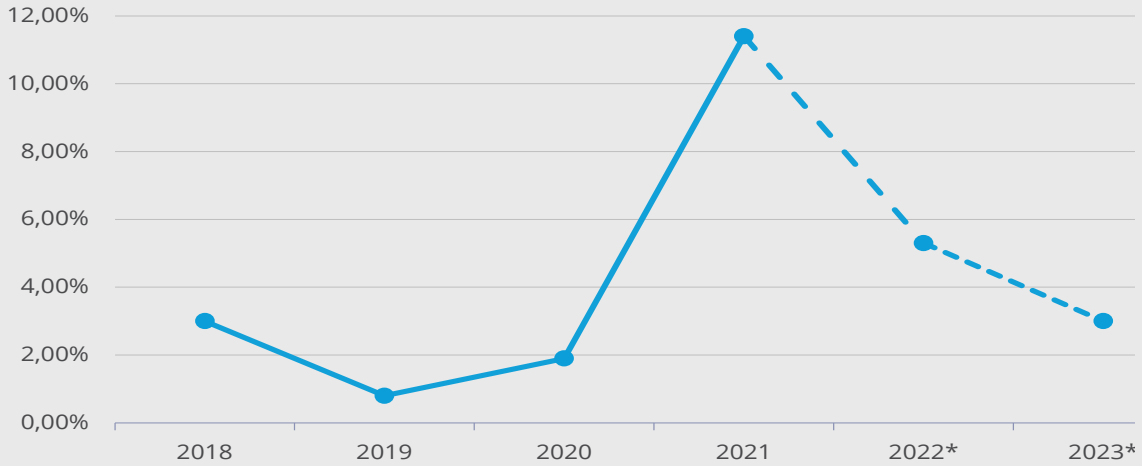
Temel Ekonomik Göstergeler

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$807 milyar	\$808 milyar*	\$867 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$9.792	\$9.213	\$8.562	\$9.539	\$9.485*	\$10.071*
Büyüme	3,0%	0,8%	1,9%	11,4%	5,3%*	3,0%*
Enflasyon	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	64,3%	44,6%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$14,9	-\$45,2*	-\$32,9*
Cari Açık/GSYİH	-2,7%	0,9%	-5,1%	-1,7%	-5,6%*	-3,8%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	5,30	5,96	7,44	13,32	18,72	21,5*
İşsizlik Oranı	12,7%	13,4%	12,8%	11,2%	10,7%*	10,3%*

Enflasyon Oranı



Büyüme Oranı



*Henüz resmi veri açıklanmadı, 23 Ocak 2023 itibarıyla tahmini veriler.

Kaynak: TUIK, TCMB, *OECD projeksiyonları

İstanbul Ofis Piyasası

Mevcut Durum

2022 yılının ilk yarısında düşen boşluk oranları, 2022 yılının ikinci yarısında da düşüş eğilimini devam ettirdi. 2021 yılında başlayan ofise geri dönüş süreci, 2022 yılında biraz daha hızlandı. Ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu önceki dönemlere göre az da olsa artmış olmasına rağmen, COVID-19 öncesi dönemin hala gerisinde seyrediyor. Normalleşme süreciyle birlikte ofisler tam zamanlı çalışmaya başlasa da birçok ofis kalıcı olarak evden ve ofisten dönüşümlü çalışma imkanı sunan hibrit çalışma modeliyle çalışmaya devam ediyor.

Ofislerde kiralaların kanunen Türk Lirası olarak belirlenmesi gerekiyorsa da, mal sahipleri kiralaları ABD Doları cinsinden belirledikleri seviyede korumaya çalışıyorlar. 2022 yılının ikinci yarısında da Türk Lirası karşısındaki yükselişi devam eden ABD Doları'nın değer artışı %4'ü buldu. Döviz kurunda yaşanan bu artışa bağlı olarak mal sahipleri de kira rakamlarına kur ve enflasyon artışını yansıtıyorlar. Bu artış, 2022 yılı ikinci yarısında yılın ilk yarısına göre kira rakamlarını TL bazında İstanbul genelinde %35,6 oranında yükseltti.

Arz

İstanbul'da bulunan ofis alanlarını Anadolu Yakası'nda 4, Avrupa Yakası'nda 4 olmak üzere toplam 8 alt bölgede inceliyoruz.

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralabilir ofis stoku 2022 yılı son yarısı itibarıyla yılın ilk yarısı ile aynı kalarak 2.717.884m² seviyelerini koruyor. En yüksek ofis arzı sırasıyla 892,161m² ve 419,028m² ile MİA ve Kozyatağı bölgesinde bulunuyor.

2022 yılının son yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları Türk lirası (TRY) bazında bütün bölgelerde arttı. Son 6 ayda kiralardaki Türk lirası (TRY) cinsinden artış oranı %35,6'yı bulurken, ABD Doları cinsinden artış oranı ise %25,8 oranında oldu.

Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz.

Talep

2022 yılı ikinci yarısında yaklaşık 74.892m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %31'i MİA bölgesinde, %26'lık bölümü Kağıthane/Cendere bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %22 oranı ile Kozyatağı/Ataşehir bölgesi takip ediyor. Yeni kiralama işlemlerinin yaklaşık %15'lik bölümünün esnek ofis operatörleri tarafından yapılmış olması dikkat çekiyor. Bu veriler esnek ofislere oluşan ilginin pandemi sonrasında da devam ettiğini gösteriyor.

Yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan İstanbul genelindeki A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılında firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başladı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2022 yılı ikinci yarısında ofis boşluk oranları 759 baz puanı olarak İstanbul genelinde %19,15 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Tahmin

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2022 yılında boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine

rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezinde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2022 ikinci yarısında azalan boşluk oranlarının 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam edeceğini düşünüyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modeline devam etmeyi ve hatta kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça fazla olmasına rağmen eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planlarının, talebi canlı

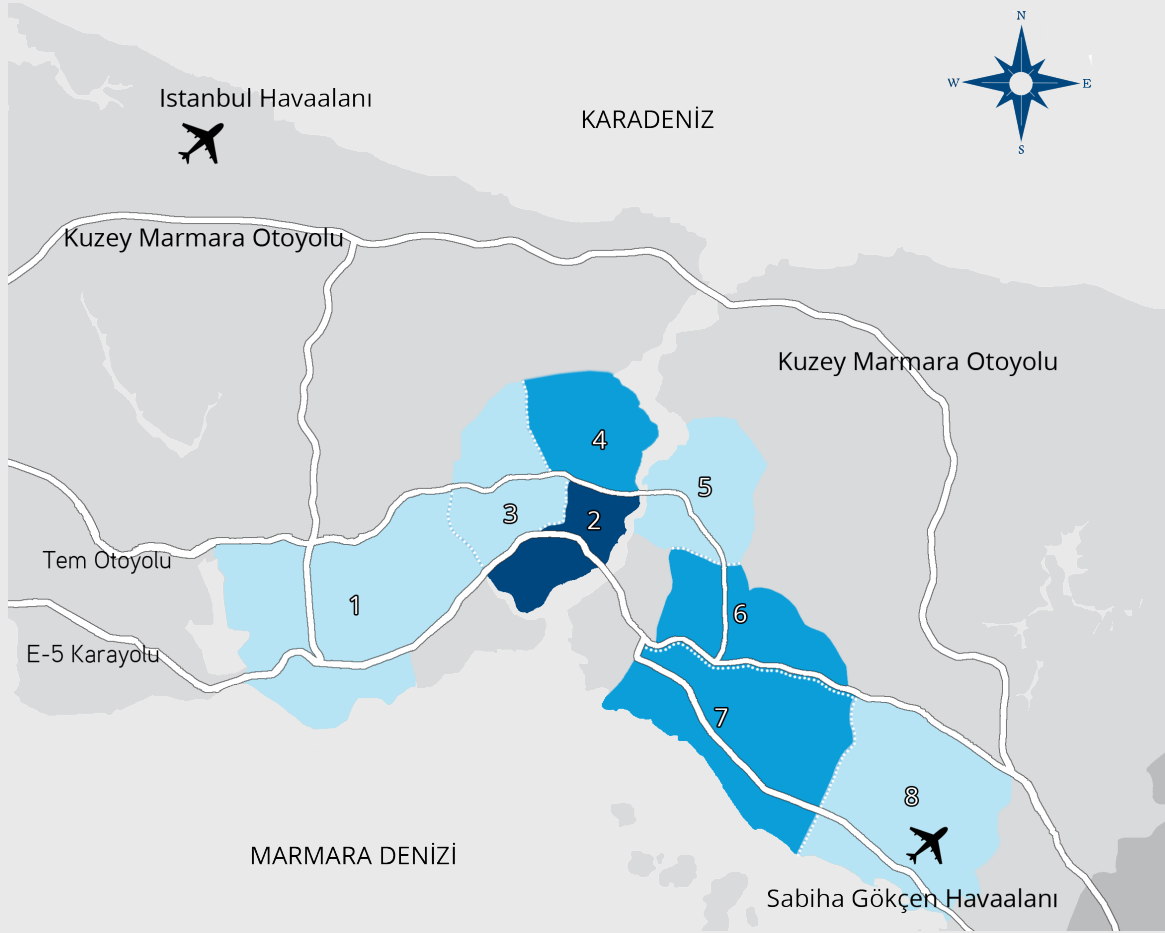
tutacağını düşünüyoruz.2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz.

24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna işgali sonrasında alınan yaptırım kararları sonrasında çok uluslu şirketlerin Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma kararlarını peş peşe aldıklarına şahit olduk. Son dönemde birçok yabancı ve aynı zamanda Rus şirketinin de, Rusya'daki faaliyetlerini Türkiye'ye kaydırma noktasında hazırlıklar yaptıklarını ve Türkiye'ye bir talebin olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle IT sektöründeki şirketler Rusya'da çalışma şartlarının zorlaşmasıyla ofislerini Türkiye veya Birleşik Arap Emirlikleri gibi Rus vatandaşlarına giriş vizesi uygulamayan ülkelere kaydırma eğilimindedir. Gelen ofis taleplerinin sürmesi ve işleme dönüşmesi İstanbul ofis piyasasında oluşan hareketliliğin devamını sağlayabilir.

Ortalama A Sınıfı Ofis Kiraları ve Ortalama Boşluk Oranları

Bölge	Stok	Kira TL/m ² /ay	Kira		%	Boşluk Oranı	
			6 Aylık Kira Artışı	12 Aylık Tahmin		6 Aylık Değişim BPS	12 Aylık Tahmin
Asya	973.417	226	44,6%	↑	12,32%	-526	↓
Avrupa	1.744.467	412	32,6%	↑	22,96%	-889	↓
İstanbul Toplam	2.717.884	345	35,6%	↑	19,15%	-759	↓

Kaynak: Colliers International



1 İstanbul Batı 2 MİA 3 Kağıthane 4 Maslak 5 Kavacık 6 Ümraniye 7 Kozyatağı 8 İstanbul Doğu
*MİA: Levent, Etiler, Esentepe / Gayrettepe, Şişli, Beşiktaş, Taksim

Kaynak: Colliers International

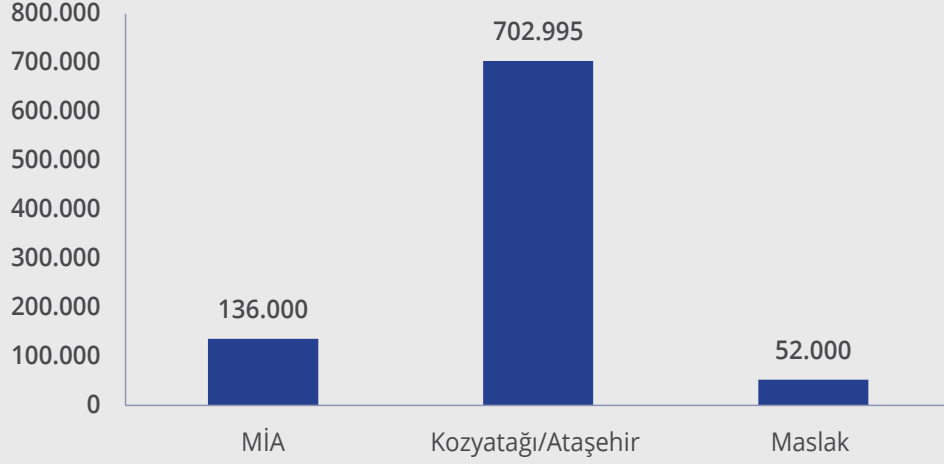
İstanbul A Sınıfı Ofis Kira ve Boşluk Oranlarındaki Değişim

Bölgeler	Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Y1 2022	Y2 2022	Değişim	Y1 2022	Y2 2022	Değişim
1 İstanbul Batı	107	147	↑	41,1%	33,2%	↓
2 MİA*	409	519	↑	24,2%	16,8%	↓
3 Kağıthane / Cendere	166	238	↑	57,2%	37,4%	↓
4 Maslak	295	430	↑	17,2%	18,0%	↑
5 Kavacık	135	205	↑	19,7%	11,5%	↓
6 Ümraniye	122	163	↑	21,3%	19,6%	↓
7 Kozyatağı / Ataşehir	180	289	↑	12,6%	5,5%	↓
8 İstanbul Doğu	162	200	↑	22,0%	15,4%	↓

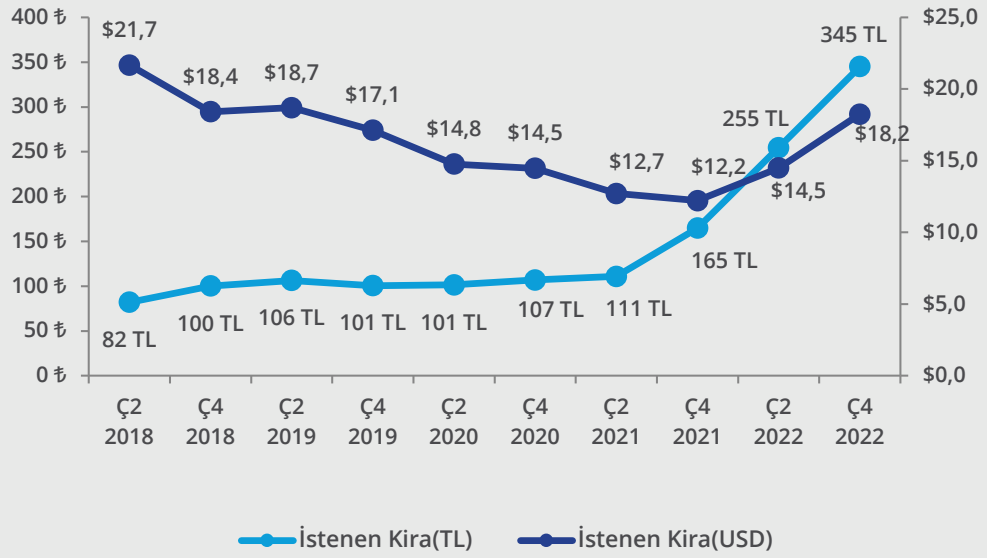
*MİA: Levent, Etiler, Esentepe/Gayrettepe, Şişli, Beşiktaş, Taksim

Kaynak: Colliers International

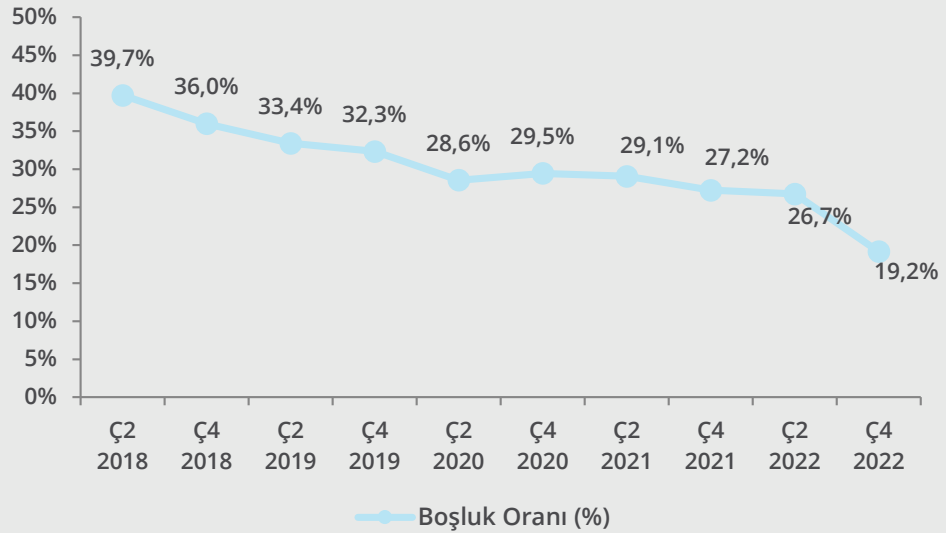
Grafik 1: Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Gelecek Ofis Stoku Dağılımı - m²



Grafik 2: İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (m²/ay)



Grafik 3: Ofis Boşluk Oranları



İstanbul ve Çevresi Endüstriyel Piyasası

Pandemi döneminin etkilerinin kalkmasıyla birlikte 2022'in ilk yarısında görülen piyasada kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2022'in ikinci yarısında da devam ediyor. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında e-ticaret hacminin büyümesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep de arttı. Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya başladı.

Arz

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %57'si toplam 5.455.656m² büyüklüğündeki kiralanabilir alanı oluşturuyor. Toplam stokun %27,8'i Tuzla bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %27,68 ile Esenyurt-Kıraç ve %26 ile Dudullu bölgeleri takip ediyor.

Hem ABD doları hem de TL bazında ortalama kira rakamları incelenen bütün bölgelerde artış gösterdi. Üretim ve lojistik tesislerine olan ihtiyacın artması, enflasyon ve dövizdeki artış ile birleşince hemen hemen tüm bölgelerde çarpıcı kira artışları oldu. Artan hareketliliğin etkisiyle Gebze bölgesinde ortalama

tesis kirası 130,90 TL/m²/ay (\$7 USD/m²/ay), Tuzla bölgesinde ise ortalama tesis kirası 121,55 TL/m²/ay (\$6,5 USD/m²/ay) civarında seyrediyor.

Talep

İstanbul ve yakın çevresi kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %5,25 olarak kaydedildi. 2022 yılının ilk yarısında, pandemiden başından beri artan son kilometre lojistik tesisi talebine üretim tesislerine olan talep artışı da eklenince boşluk oranlarındaki azalış devam etti. Bu dönemde Esenyurt - Kıraç ve Gebze bölgelerinde yeni stok eklenmesi sebebiyle boşluk oranları artarken; Dilovası, Çerkezköy, Tuzla ve Silivri bölgelerinde ise boşluk oranı azaldı. Dudullu ve Çorlu bölgelerinde ise boşluk oranında kayda değer bir değişim kaydedilmedi.

Pandemi sebebiyle gelişmiş tedarik zincirlerine olan ihtiyacın artması, bu alandaki yatırımları da artırdı. Bu sebeple firmalar, tedarik zincirlerini geliştirmeye ve güçlendirmeye yöneldiler. Bu sebeple gerek lojistik gerekse üretim tesislerine olan talep artışı dolayısıyla 2022 yılında kiralama ve satın alma işlemleri canlılığını korudu. Bu dönemde İstanbul endüstriyel ve lojistik piyasası sınırları artan talebin etkisiyle doğuda İzmit'e doğru genişlemeye devam etti.

İzmit

İzmit, Kartepe ilçesinin kuzeybatısıyla, Başiskele ve Gölcük ilçelerinin kuzey bölgeleri son yıllarda otomotiv sektöründeki firmaların bu bölgede yatırımlarını arttırmasıyla Dünya çapında önemli bir üretim üssü olarak

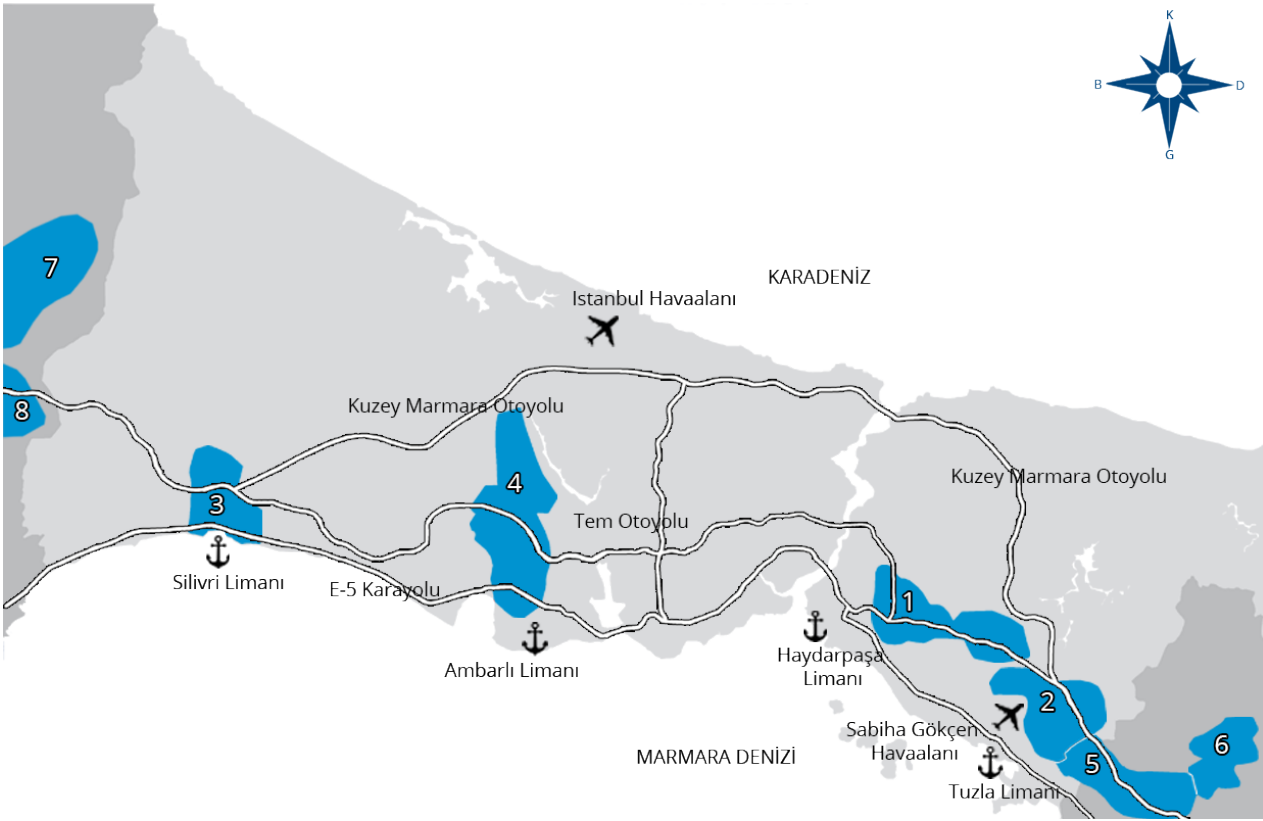
Endüstriyel Piyasası (m²)*

Sahibi Tarafından Kullanılanlar	4,182,927
Toplam Kiralanabilir Stok	5,455,656
Boş Alan	286,532
Ara Toplam	9,638,583
İnşaat Halindeki Projeler	55,152
Planlama Aşamasındaki Projeler	174,154
Toplam	9,867,889

(*) Tablodaki veriler kiralanabilir, satılabilir ve mal sahibi tarafından kullanılmakta olan tüm endüstriyel alan stokunu belirtmektedir.

Kaynak: Colliers International





Bölgeler: 1 Dudullu 2 Tuzla 3 Silivri 4 Esenyurt 5 Gebze 6 Dilovası 7 Çerkezköy 8 Çorlu
Kaynak: Colliers International

ön plana çıkmaya başladı. Bölgede pek çok otomotiv ve otomotiv yan sanayi firması tesis yatırımı yapmaya devam ediyor. Bölgede firmalar kendi yerlerini inşa etmenin yanı sıra built-to-suit modeli ile yatırımı yatırımcılara yaptırıp uzun dönem kiralama yoluna da gidiyorlar. İzmit bölgesinde ortalama tesis kirası 102,13 TL/m²/ay (\$5,46 USD/m²/ay) civarında seyrediyor.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları, artan talebin de etkisiyle %8,0 seviyelerinde kalmaya devam etti. Getiri oranlarının kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz.

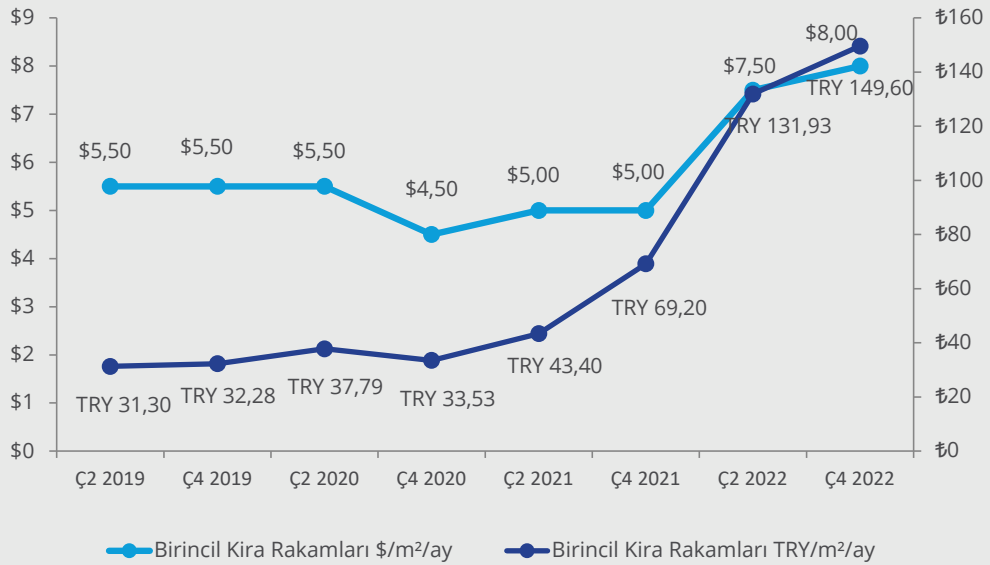
Tahmin

Pandemiyle birlikte artan üretim ve lojistik tesis talebinin değişen tüketim ve üretim trendleri doğrultusunda artmaya devam edeceğini düşünüyoruz. Önümüzdeki 12 aylık dönemde talebin canlılığıyla beraber lojistik ve endüstriyel tesis kira rakamlarındaki değişimin enflasyon ve döviz kuru seyrine bağlı kalacağını ve nitelikli tesislerdeki kira artışının devam edeceğini öngörüyoruz.

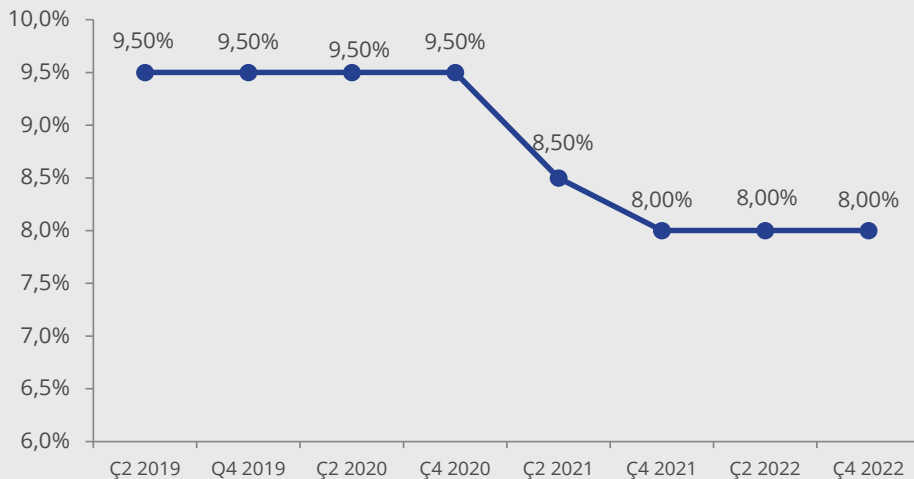
Üretim ve tedarik zincirlerinin piyasa talebine/tüketicilere (near-shoring) yakınlığı ve yerinde üretime geçtiği (on-shoring) değişim sürecinin devam ettiğini gözlemliyoruz. Tedarik zincirlerindeki bozulmanın da etkisiyle firmalar Çin'e alternatif lokasyonlara yönelmeye devam ediyorlar. Bu sebeple coğrafi konumu ve maliyet avantajıyla Türkiye de üretim merkezi olarak bu pastadan pay almaya devam ediyor. Üretim ihtiyacı kaynaklı talebin yanı sıra, e-ticaret hacminin de yarattığı depolama ve lojistik tesis talebi etkisiyle, önümüzdeki dönemde Türkiye'de lojistik ve üretim tesisi yatırımlarının artmasını sürdürmesini bekliyoruz.

Bölgeler		Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı		
		Ç4 2021	Ç4 2022	Değişim	Ç4 2021	Ç4 2022	Değişim
İstanbul Asya	1 Dudullu	88	93,5	↑	0,0%	0,0%	↔
	2 Tuzla	106	121,55	↑	11,5%	5,7%	↓
İstanbul Avrupa	3 Silivri	53	65,45	↑	7,0%	5,0%	↓
	4 Esenyurt-Kıraç	97	120,92	↑	7,1%	7,4%	↑
Kocaeli	5 Gebze - Çayırova	106	130,90	↑	2,5%	3,3%	↑
	6 Dilovası	88	113,45	↑	11,9%	8,5%	↓
Tekirdağ	7 Çerkezköy	70	74,80	↑	8,0%	5,0%	↓
	8 Çorlu	62	65,45	↑	5,0%	5,0%	↔

Grafik 1:
Endüstriyel ve
Lojistik Birincil Kira
Rakamları



Grafik 2:
Endüstriyel ve
Lojistik Tesis Getiri
Oranı



Perakende Piyasası

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamaların 2021 yılının ikinci yarısından itibaren kaldırılmasıyla tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan faaliyetlerine devam ediyorlar. 2022 yılında alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve cirolarında bir önceki yıla göre önemli artış gözlemlendi.

Arz

Özellikle pandeminin de etkisiyle kapanan alışveriş merkezleriyle birlikte, Türkiye genelindeki alışveriş merkezi sayısında ve kiralanabilir alan büyüklüğünde düşüş gözlemlendi. 2022 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 436 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.681.394m² rakamına geriledi.

İnşaat süreci devam etmekte olan 33 yeni alışveriş merkezlerinin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.488.954m²'ye ulaşması bekleniyor. Güncel olarak, 14 ilde aktif veya inşaat halinde alışveriş merkezi projesi bulunmuyor. Alışveriş merkezi yatırımlarında özellikle pandemi dönemiyle beraber artan iptallerin ve gecikmelerin devam edeceğini düşünüyoruz.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2022 yılının ikinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 162m² düzeyinde kaldı. Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan sıralamasında ilk 10'a giren iller bir sonraki sayfada yer alıyor.

Türkiye'nin toplam nüfusunun yaklaşık %25'inin yaşadığı İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %38'ini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor.

Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Edirne illeri konumlarının

avantajlarını kullanmaktalar. İstanbul ve Ankara gibi iki önemli merkezin geçiş güzergahında bulunma özelliğine sahip olan Bolu, 1.000 kişi başına kiralanabilir alan verisine göre 280m² ile İstanbul ve Ankara'nın ardından 3. sırada yer alıyor. Türkiye'nin Bulgaristan sınırında konumlanan Edirne, gününbirlik alışveriş ziyaretlerinin yarattığı talebin etkisiyle, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan arzında 8. sırada yer alıyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 201m² ile 6. sırada yer alıyor.

Mevcut kontrat kiralaları göz önüne alındığında, pandeminin döneminde oluşan belirsizliğin ortadan kalkmasına karşın artan ülke riskinin etkisiyle İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8,50 civarında seyrediyor.

Talep

Covid-19 salgının etkisiyle alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve ciro endekslerinde görülen düşüşler, 2022 yılında yerini güçlü bir toparlanmaya bıraktı. 2022 Ekim döneminde, alışveriş merkezlerinin verimlilik (ciro) endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %131 oranında artış gösterdi. Artan ziyaret sayılarının etkisinin yanında, ciro endeksindeki bu yüksek artışın temel sebebinin enflasyon olduğunu söyleyebiliriz.

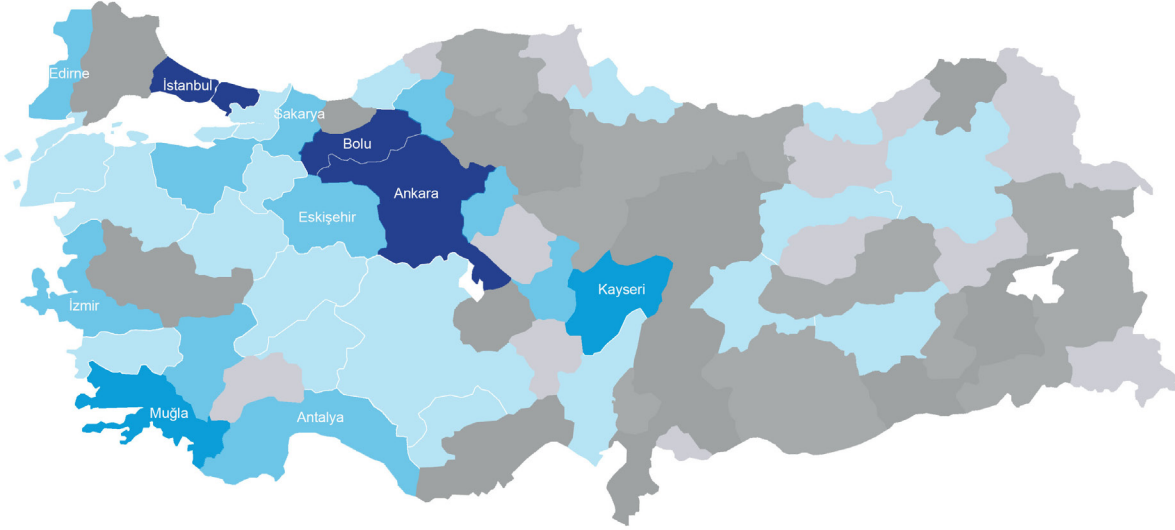
2022 yılı ekim ayı itibarıyla ziyaret sayısı endeksinde toparlanma sürerken, endeks pandemi öncesi döneme yaklaşmaya devam ediyor. Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi de 2022 yılının ekim ayında 88'e yükselerek bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artış gösterdi. Pandemi döneminin etkilerinden biri olarak sayılan e-ticarete yönelim, alışveriş merkezlerindeki ziyaret sayılarının beklenenden daha yavaş toparlanmasında önemli rol oynuyor.



436
AVM Sayısı



13,5mn m²
Toplam Kiralanabilir Alan



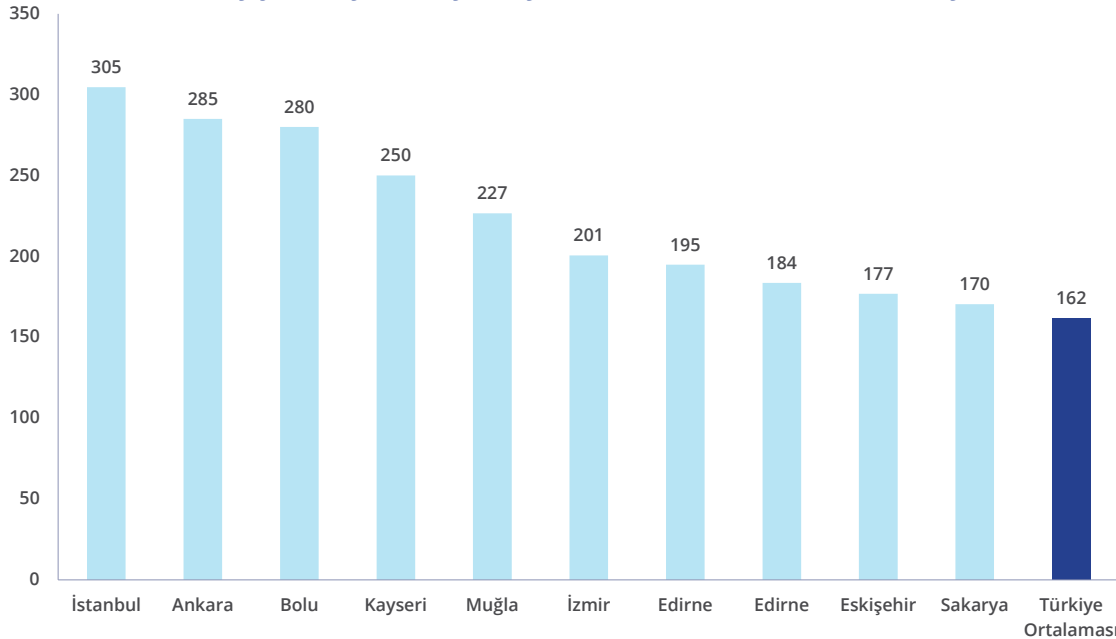
1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan	0	0-50	51-100	101-150	151-200	201-250	251+
---	---	------	--------	---------	---------	---------	------

Tahmin

Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, turist erişimine elverişli olan mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret sayılarında ve cirolarda hızlı toparlanma yaşadılar.

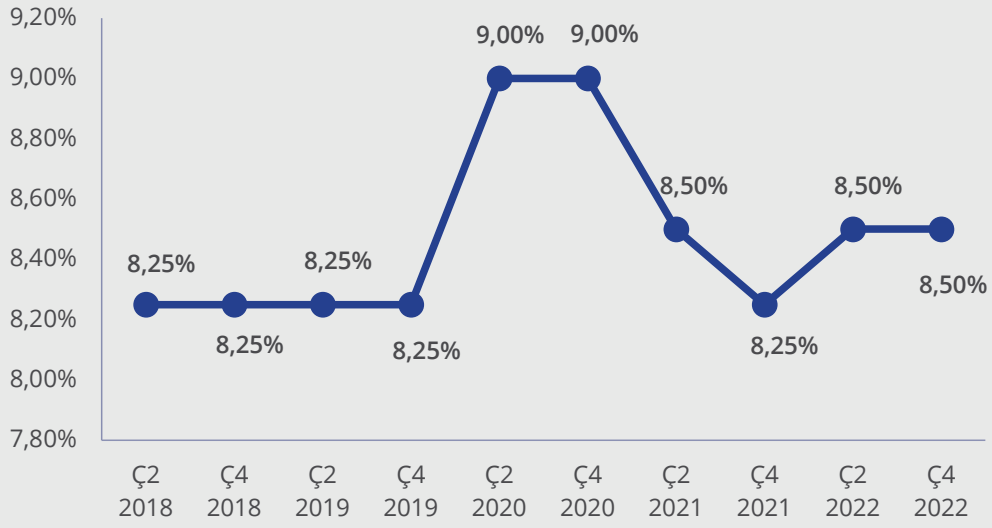
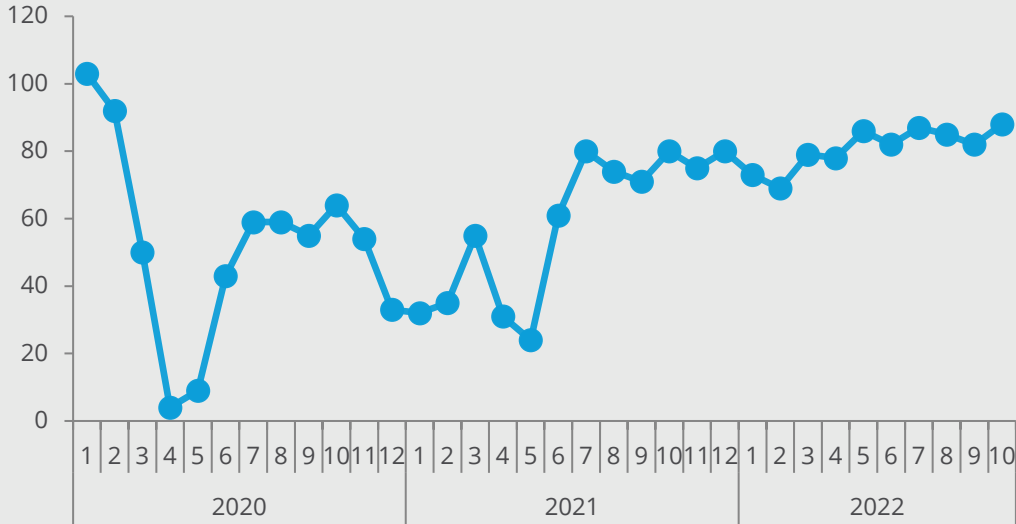
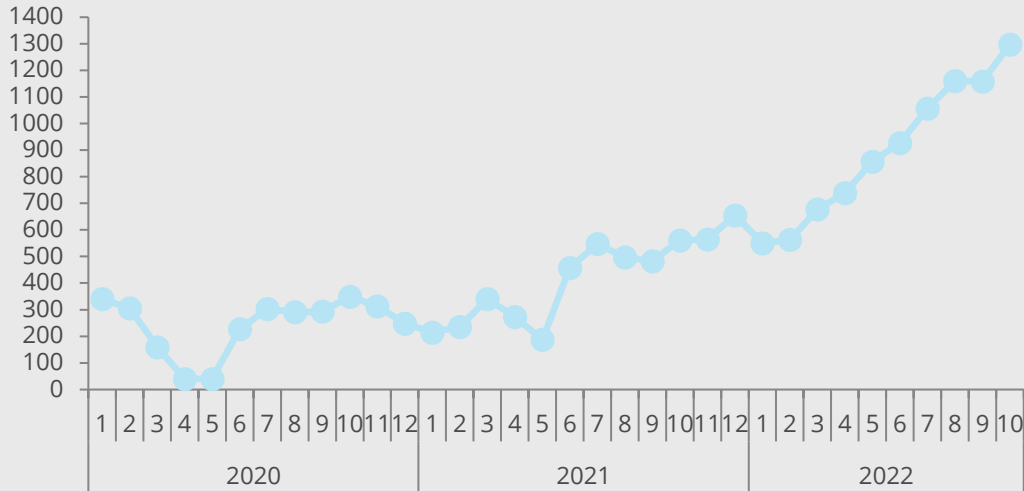
Kısa vadede sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı geleneksel perakende ticaret payının toparlanmaya devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, uzun vadede e-ticaretin toplam perakende ticarete payını arttırmaya devam etmesiyle alışveriş merkezlerindeki ciro ve ziyaret sayısı üzerinde baskı devam edecektir. Lokasyon, tasarım, konsept ve mağaza karması ile fark yaratan alışveriş merkezlerinin bu olumsuzluktan daha az etkileneceğini düşünüyoruz. Önümüzdeki dönemde, alışveriş merkezlerinin cazibelerini korumaları için değişen teknolojiye ve tüketici alışkanlıklarına adapte olacak tasarım ve konsept yenileme yönünde adımlar atması gerekli görünüyor.

1.000 Kişiye Düşen Alışveriş Merkezi Alanı (m²/1.000 kişi)



(*) Perakende piyasası analizlerine Türkiye genelinde en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000 m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dahil edilmiştir.

Kaynak: Colliers International

**Grafik 1: Perakende
Getiri Oranları****Grafik 2: Alışveriş
Merkezi Ziyaret
Sayısı Endeksi****Grafik 3: Alışveriş
Merkezi Ciro
Endeksi***

(*Fiyatlardaki değişim Türk Lirası cinsinden değişimi yansıtmaktadır.

Kaynak: AYD ve Akademetre Research

Konut Piyasası

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. 2021 yılında gerçekleşen konut satışları ise 2020 yılına oldukça benzer düzeylerde seyretti. 2021 yılının ilk yarısından itibaren agresif bir şekilde artış gösteren döviz kurlarının, enflasyonun ve faiz kampanyalarının etkisiyle, konut yatırıma olan ilgi devam etti ve 2022 yılının kasım ayına kadar olan bölümünde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gösterdi.

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2022 yılının kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %188,20, İstanbul'da ise %204,55 oranında arttı. Aynı dönemde enflasyon %84,39 ve ABD doları Türk lirası karşısında %74,1 artarken; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi ise %16,5 oldu. 2017 ve 2020 yılları arasında alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalan konut fiyatlarındaki artış, 2022 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde de 2021 yılında olduğu gibi enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıktı.

Sayfa 17'de yer alan grafikte enflasyon, ABD doları/TL kurundaki değişimler ve Türk lirası Üzerinden Açılan Mevduat Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları (1 yıla kadar) ile KFE değişimlerini inceleyebilirsiniz.

2021 yılında %37,71 oranında daralan Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2022 yılının ilk ocak ekim arasındaki dönemde ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,07 oranında azaldı. 2022 yılının ocak ekim arasındaki dönem itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %5,06'sını oluşturuyor. 2021 yılında ise bu oran %6,1 olarak gerçekleşmişti.

Arz

2022 yılının ocak-eylül arası döneminde da Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2021 yılının aynı dönemine göre %5,7 oranında

artarken, yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı %13,9 oranında düşüş gösterdi.

İstanbul iline baktığımızda ise 2022 yılının ocak-eylül arasındaki dönemde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2021 yılının aynı dönemine göre %24,6 oranında artarken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %2,9 oranında arttı. Sayfa 16'da yer alan tabloda yıllara göre yapı kullanım izin belgesi ve yapı ruhsatı verilen konut sayısı değişimlerini inceleyebilirsiniz.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılındaki döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle kazandığı ivmeyi 2021 yılında da sürdürdü. 2022 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde döviz kurlarındaki dalgalanmanın gittikçe agresifleşmesiyle birlikte endeks bir önceki yılın aynı dönemine göre %117,1 oranında artarak 700,80'e çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı.

Talep

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. 2021 yılında gerçekleşen konut satışları ise 2020 yılından yalnızca %0,5 düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılının ilk yarısından itibaren agresif bir şekilde artış gösteren döviz kurlarının, enflasyonun ve faiz kampanyalarının etkisiyle, konut yatırıma olan ilgi devam etti ve 2022 yılının ocak-kasım arasındaki dönemde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 oranında artış gösterdi.

2021 yılında ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki oranı %19,7 olarak gerçekleşti. 2021 ocak-kasım arasındaki dönemde ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki oranı %19,7 iken 2022 yılının aynı döneminde bu oran %20,2 olarak gerçekleşti.



Tahmin

Covid-19 salgını sonrası normalleşme süreciyle birlikte ofisler tam zamanlı çalışmaya başlasa da birçok ofis kalıcı olarak evden ve ofisten dönüşümlü çalışma imkanı sunan hibrit çalışma modeliyle çalışmaya devam ediyor. Bu dönemde şehir merkezine uzak, bahçe ve yeşil alan gibi sosyal olanakları olan konut alanlarına talebin devam ettiğini görüyoruz.

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri arttırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2022 yılının ocak-kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre az da olsa artan konut satışları, konut fiyatlarındaki agresif artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Son dönemde tekrar gündeme gelen konut kredisi kampanyasının konut satışlarına kısıtlı da olsa olumlu etki yapmasını bekliyoruz. İlerleyen dönemdeyse artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz.

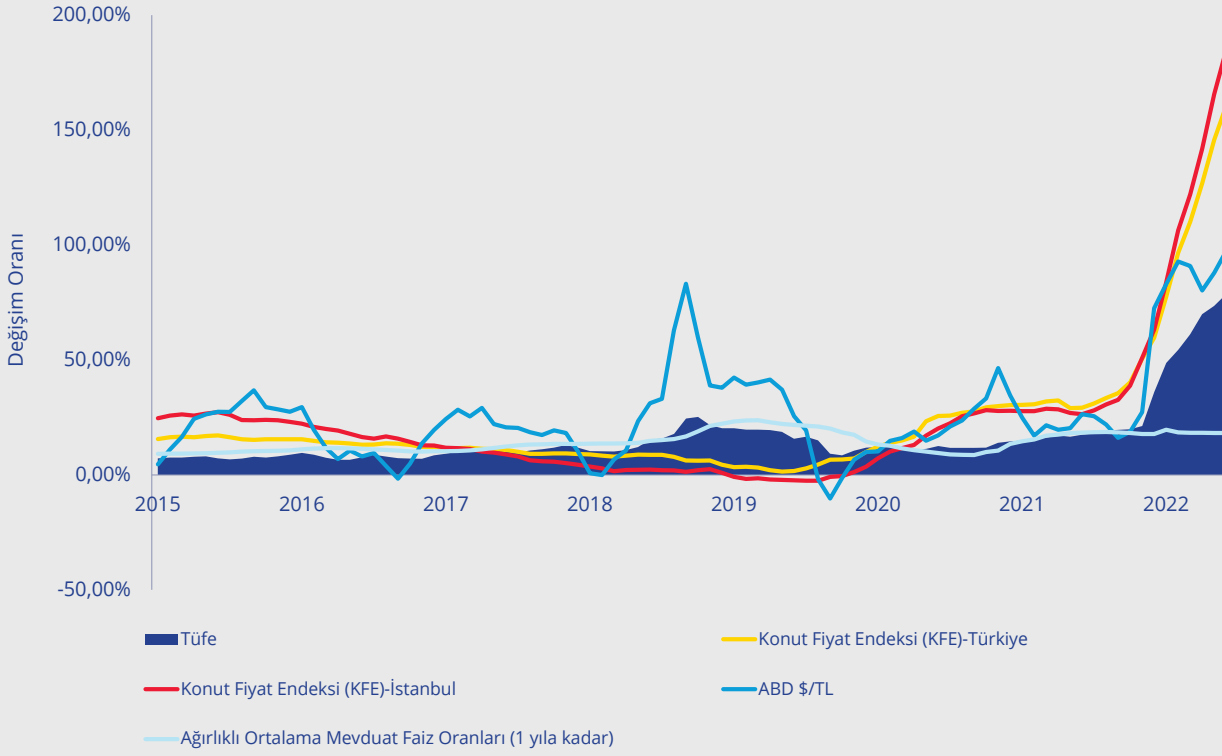
Yıllar	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2015	724,331	146,846	870,515	193,744
2016	750,336	158,709	986,119	213,526
2017	820,526	160,471	1,323,118	254,598
2018	870,501	154,740	643,125	80,539
2019	734,373	135,731	305,938	49,005
2020	599,889	102,137	547,211	71,370
2021	626,904	110,286	722,576	98,779
2021 (Ocak-Eylül)	418,665	65,903	481,792	69,779
2022 (Ocak-Eylül)	442,430	82,107	414,998	71,785

Kaynak: TUIK

Yıllar	Türkiye					İstanbul				
	Toplam Satışlar	Değişim	İpotekli Satışlar	İpotekli Satışların Payı		Toplam Satışlar	Değişim	İpotekli Satışlar	İpotekli Satışların Payı	
2015	1.289.320	10,6%	↑	434.388	33,7%	239.767	6,3%	↑	93.564	39,0%
2016	1.341.453	4%	↑	449.508	33,5%	232.428	3,1%	↓	87.350	37,6%
2017	1.409.314	5,1%	↑	473.099	33,6%	238.383	2,6%	↑	87.001	36,5%
2018	1.375.398	2,4%	↓	276.820	20,1%	234.055	1,8%	↓	49.206	21,0%
2019	1.348.729	1,9%	↓	332.508	24,7%	237.675	1,5%	↑	55.819	23,5%
2020	1.499.316	11,2%	↑	573.337	38,2%	265.098	11,5%	↑	104.170	39,3%
2021	1.491.856	0,5%	↓	294.530	19,7%	276.223	4,2%	↑	61.490	22,3%
2021 (Ocak-Kasım)	1.265.353	-	↔	249.270	19,7%	237.197	-	↔	16.134	6,8%
2022 (Ocak-Kasım)	1.277.659	1,0%	↑	258.524	20,2%	222.910	3,1%	↑	24.078	10,8%

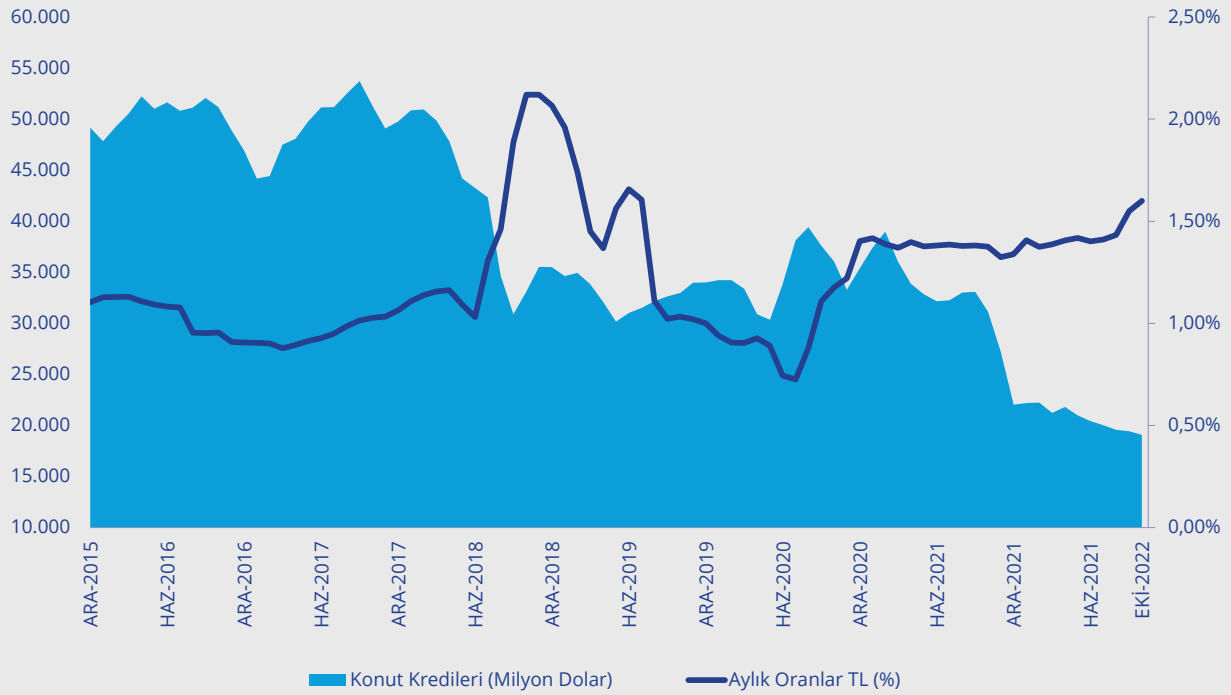
Kaynak: TCMB, TUIK

Faiz Oranları, Tüfe, ABD Doları ve KFE Yıllık Değişimleri



Kaynak: TCMB, TUIK

Konut Kredileri ve Oranlar



Kaynak: TCMB, Hazine

Otel Piyasası

Covid-19 salgınının etkilerinin azalması ile birlikte 2022 yılında turizm sektöründe olumlu gelişmeler kaydedildi. 2022 yılının kasım ayında Türkiye çapında otel doluluk oranı, pandemi öncesi dönemi yakaladı. 2022 yılının ilk 11 ayında İstanbul bölgesinde otellerindoluluk oranı %75,5, Antalya bölgesinde otellerin doluluk oranı %63,6 olarak kaydedildi. İstanbul'da otel dolulukları 2022 yılının 11 aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 22,1 puan arttı.

Arz

2021 yılı temmuz ayı itibariyle "Belediye Belgeli" konaklama tesislerinin de "İşletme Belgeli Tesisler" altında kaydedilmeye başlanmasıyla faaliyet halindeki turizm tesisi ve oda sayılarında önemli bir artış oldu. 2021 yılında Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 508.511 oda bulunurken 2022 yılının kasım ayında Türkiye'de Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 841.365 oda bulunuyor. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Yatırım Belgesi'ne sahip 613 tesis ve 65.769 oda yer alıyor.

Talep

Turizm Ziyaretçi Sayıları

Pandemi dönemi etkilerinin

kalkmasıyla birlikte Türkiye'ye gelen turist sayısı 2022 yılı boyunca artmaya devam etti. 2022 yılı Ocak-Kasım döneminde yabancı ziyaretçi sayıları geçen yılın aynı dönemine göre %85 arttı. Bu dönemde yabancı ziyaretçi sayıları pandemi öncesi dönemin yalnızca yaklaşık %2 oranında altında kaldı. Yabancı Turistlerin en çok ziyaret ettiği iller sırasıyla İstanbul ve Antalya oldu.

Pandeminin tamamen gündem dışına çıkmaya başlamasıyla birlikte 2023 yılında ziyaretçi sayılarındaki artışın devam ederek yabancı turist sayısının pandemi öncesi dönemi geride bırakması bekleniyor.

Covid-19 pandemisi etkilerinin kalkmasıyla birlikte artan ziyaretçi sayılarına bağlı olarak, 2022 yılının ilk dokuz ayında turizm gelirleri 2021 yılının aynı dönemine göre %68 oranında artış gösterdi. Aynı dönemde turizm gelirlerinin Türkiye GSYH içindeki payı artarak %5,5'e ulaştı.

Fiyatlar ve Doluluk Oranları

STR Global'in açık olan tesisleri baz alarak yaptığı analizlere göre 2022 yılının ocak-kasım döneminde Türkiye otellerinin ortalama doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine göre 16,3 puan artarak %67,5 olarak gerçekleşti.

2022 yılında İstanbul otellerinin

Türkiye Otel Stoku



Otel

20.135

↑%420



Oda

841.365

↑%165

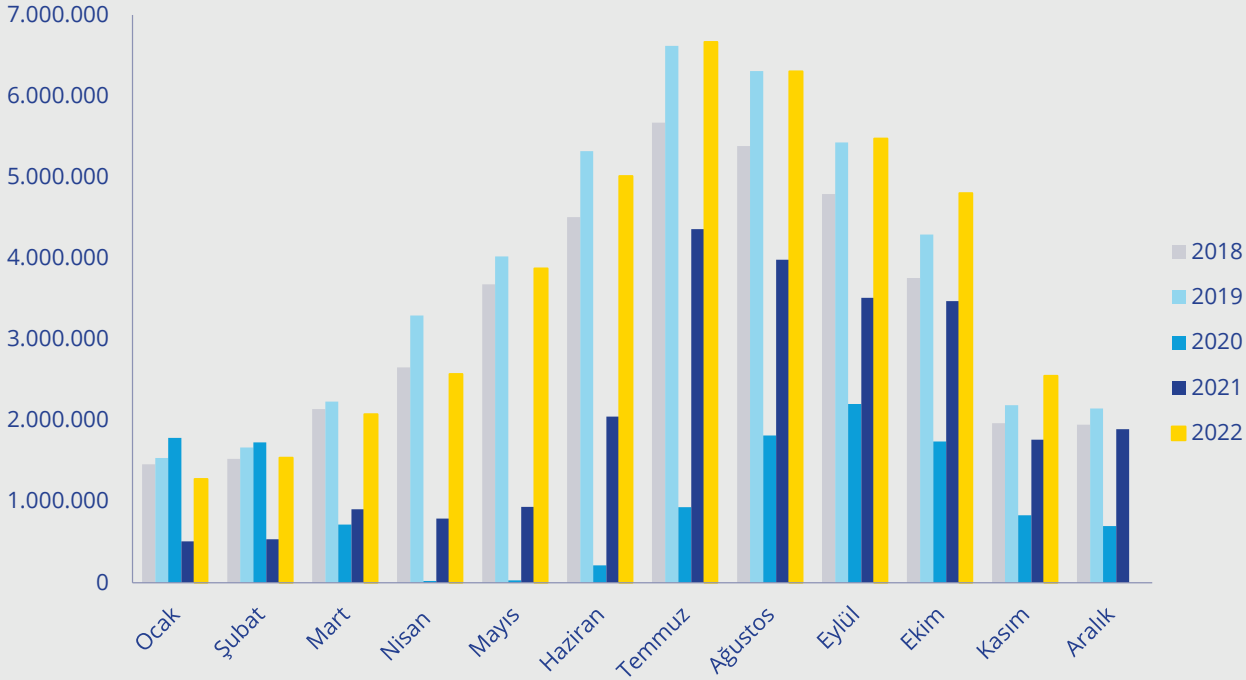


Yatak

1.732.178

↑%162,5

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçiler



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

doluluk oranlarındaki artış, Antalya otellerine göre çok daha fazla oldu. 2022 yılı ocak-kasım döneminde İstanbul otelleri ortalama doluluk oranı bir önceki döneme göre 22,1 puan artışla %75,5'e yükselirken, Antalya otellerindeki artış 12,3 puan oldu ve Antalya otelleri ortalama doluluk oranı %63,6 olarak gerçekleşti.

Türkiye'de pandeminin başladığı yıl olan 2020 yılında €25,3 olarak ölçülen mevcut oda başı gelir verisi (RevPAR), 2021 yılında yaşanan olumlu gelişmeler doğrultusunda €47'ye yükseldi. 2022 yılının ocak-kasım döneminde ise oda başı gelir verisi (RevPAR) bir önceki yılın aynı dönemine göre %88 oranında artarak €79,5 olarak gerçekleşti.

2022 yılı ilk 11 ayı verilerine göre, otel oda fiyatlarındaki toparlanma oldukça güçlü oldu. Türkiye'deki otellerde 2022 yılının ocak-kasım döneminde kaydedilen mevcut oda başı gelir (RevPAR) verileri, pandemi öncesindeki yıl olan 2019'un aynı dönemine göre %51 oranında arttı.

2022 yılında, İstanbul'daki şehir otellerinde oda gelirlerindeki artış Antalya'da yer alan resort otellere göre daha fazla oldu. 2022 yılının ocak-kasım döneminde oda başı gelir (RevPAR) verileri İstanbul'daki otellerde 2021 yılının aynı dönemine göre %112 oranında artış gösterirken, Antalya'daki otellerde %46 oranında artış görüldü.

Aşağıdaki tabloda Türkiye, İstanbul ve Antalya'daki otellerin 2020, 2021 ve 2022 yılı ocak-kasım dönemi verilerini inceleyebilirsiniz:

Türkiye	2018	2019	2020	2021	2022 (Ocak-Kasım)
Doluluk	66,2%	67,2%	36,1%	60,2%	67,5%
Ortalama Oda Fiyatı	€ 70,4	€ 76,7	€ 70,1	€ 78,1	€ 117,8
Revpar	€ 46,6	€ 51,5	€ 25,3	€ 47,0	€ 79,5

(*Türkiye'de yer alan 4 ve 5 yıldızlı ve luxury otellerden markalı olanları kapsamaktadır.

Kaynak: STR Global, www.turob.org.tr

	2020 (Ocak-Kasım)			2021 (Ocak-Kasım)			2022 Ocak - Kasım		
	Türkiye	İstanbul	Antalya	Türkiye	İstanbul	Antalya	Türkiye	İstanbul	Antalya
Doluluk	36,7%	38,2%	40,8%	51,2%	53,4%	51,3%	67,5%	75,5%	63,6%
Ortalama Oda Fiyatı	€ 71,2	€ 78,4	€ 99,0	€ 82,4	€ 90,5	€ 126,4	€ 117,8	€ 135,9	€ 149,3
Revpar	€ 26,1	€ 30,0	€ 40,4	€ 42,2	€ 48,3	€ 64,9	€ 79,5	€ 102,6	€ 95,0

(*)Türkiye’de yer alan 4 ve 5 yıldızlı ve luxury otellerden markalı olanları kapsamaktadır.

Kaynak: STR Global, www.turob.org.tr

Tahmin

2021 yılında turizmde en fazla toparlanma bireysel tatil segmentinde yaşanmış ve ülkenin güney bölgelerinde yer alan resort otellerdeki toparlanmanın diğer bölgelerdeki şehir ve iş otellerine kıyasla daha belirgin olduğu gözlemlenmişti. 2022 yılı ise şehir otellerin de hızlı bir şekilde toparlandığını gördüğümüz bir yıl oldu. Rusya ile Ukrayna arasındaki savaş sebebiyle pek çok Ukrayna ve Rusya vatandaşının Türkiye’ye gelmesi de bu toparlanmayı destekleyen bir diğer faktör oldu.

Pandemi süreciyle birlikte artan online olarak gerçekleştirilen toplantı ve konferansların fiziksel etkinlikler içerisindeki payı 2022 yılında azalmaya başladı. Geçtiğimiz yılda yüz yüze etkinlik, toplantı ve konferans organizasyonları bir nebze olsun canlansa da pandemi öncesi seviyelerden çok uzakta. Bu durum, toplantı ve konferans segmenti gelirlerini ve iş otellerini olumsuz etkilemeye devam edecek.

2022 yılında ziyaretçi sayısı, doluluk ve oda gelir rakamlarında pandemi öncesi dönemi neredeyse yakalayan Türkiye’de, 2023 yılında ziyaretçi sayısındaki artışın pandemi öncesini geride bırakmasını bekliyoruz. Ziyaretçi artışının yanında oda gelirleri ve mevcut oda başına gelir (RevPAR) verilerindeki artışın da döviz kurlarına bağlı olarak yavaşlama ve yerini düşmeye bırakma riskinin olduğunu düşünüyoruz.

Daha fazla bilgi için

Değerleme & Danışmanlık Hizmetleri

Ahmet Özgür
+90 212 288 62 62
ahmet.ozgur@colliers.com.tr

Pazarlama ve Kurumsal İletişim

Lara Gezgin
+90 212 288 62 62
lara.gezgin@colliers.com.tr

Bu rapor, öncelikle gayrimenkul sektöründeki eğilimleri tahmin etmede yardımcı olabilecek Colliers verilerine dayalı bilgiler vermektedir. Bununla birlikte, bu raporda yer alan tahminlerin, rakamların veya sonuçların doğruluğu konusunda hiçbir garanti verilmemekte ve sorumluluk kabul edilmemektedir. Yatırım veya başka herhangi bir amaçla bu bilgilere güvenilmemelidir ve bir uzman görüşüne başvurulmalıdır. Bu rapor, yatırım veya değerlendirme tavsiyesi veya mülk satın alma veya satma teklifi oluşturmaz ve bu şekilde değerlendirilmemelidir. © 2023 Colliers

Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok.
Pardus Plaza No:4/4
34394 Esentepe, İstanbul
Turkey



Accelerating success.