



JLL Türkiye Araştırma | Ekim 2021

3Ç 2021

Türkiye Makroekonomi ve Gayrimenkul Piyasası Verileri

Daha iyi bir dünya için gayrimenkulün geleceğini şekillendiriyoruz

İçerik

• Makroekonomik Göstergeler	3
• Perakende Pazarı Görünümü	5
• Ofis Pazarı Görünümü	7
• Lojistik Pazarı Görünümü	9

Makroekonomik Göstergeler

GSYH Büyümesi

%7,2

1Ç 2021

%21,7

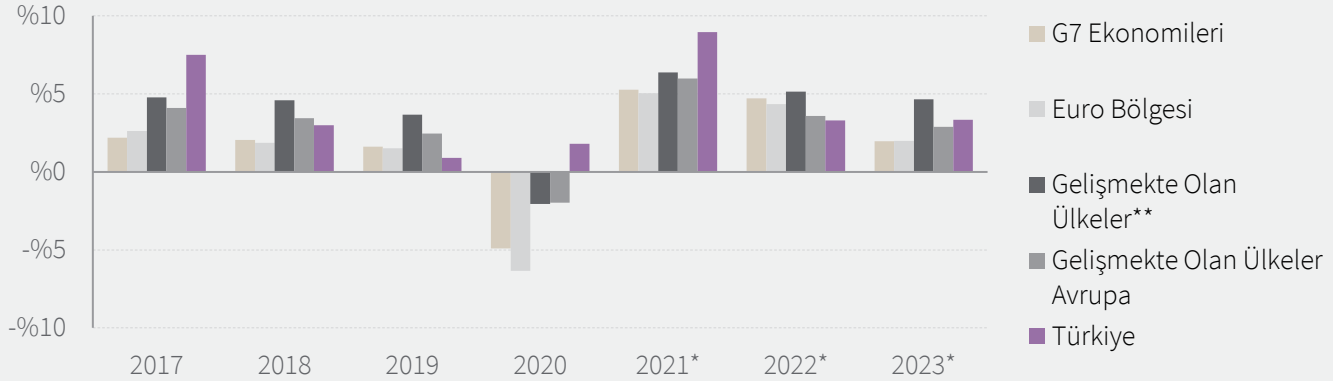
2Ç 2021

2021 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen %7,2 yıllık büyümenin ardından, Türkiye ekonomisi Nisan ve Mayıs arasında uygulanan karantinalara rağmen, ikinci çeyrekte yıllık bazda %21,7 ve çeyreklik bazda %0,9 genişleme göstererek toparlanmaya devam etmiştir. Baz etkileri yıllık bazda büyüme oranını yükseltirken, Türkiye ekonomisindeki genişlemenin ana kaynağı hanehalkı harcamaları ve sabit yatırımlar olmuştur.

Yılın son çeyreğine girerken, açıklanan son imalat PMI verileri, 3. çeyrekte canlanan turizm aktiviteleri ve tüketici harcamaları ekonomideki büyümenin süreceğine işaret etmektedir.

Kaynak: TÜİK

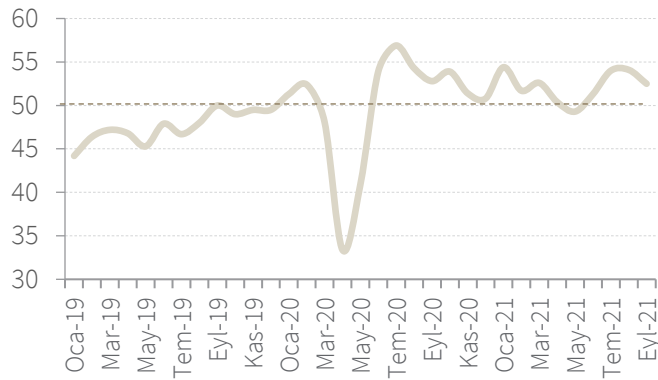
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2022 – 2024 Orta Vadeli Programı'nda ve IMF tahminlerinde 2021 yılı için %9 oranında büyüme öngörülmektedir.



*Tahmin, **Gelişmekte olan Avrupa ekonomilerini de içermektedir.

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2021

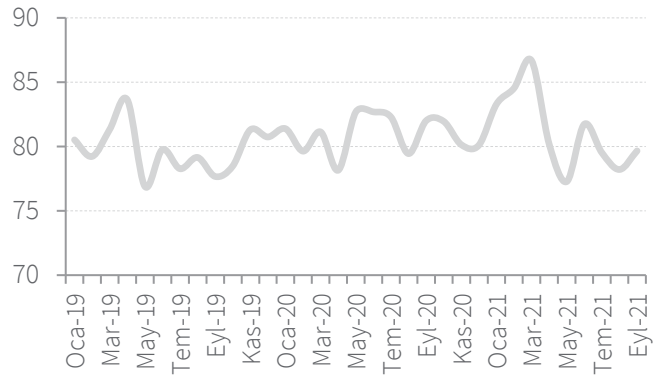
İmalat PMI



Kaynak: İstanbul Sanayi Odası, IHS Markit

İmalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksleri) üst üste dört ay 50 seviyesi üstünde kaydedilmiştir. Eylül ayında 52,5 olarak kaydedilen PMI endeksinde üretim ve yeni siparişlerin artışı etkili olmuştur.

Tüketici Güven Endeksi

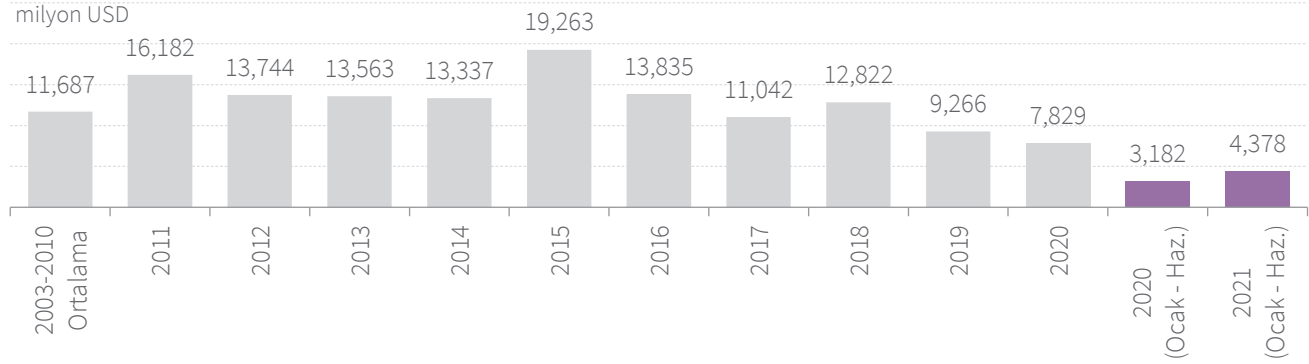


Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Eylül ayında 79,2 olarak kaydedilmiş ve sırasıyla bir önceki aya göre %1,8; bir önceki yılın aynı ayına göre %2,6 oranında artış göstermiştir.

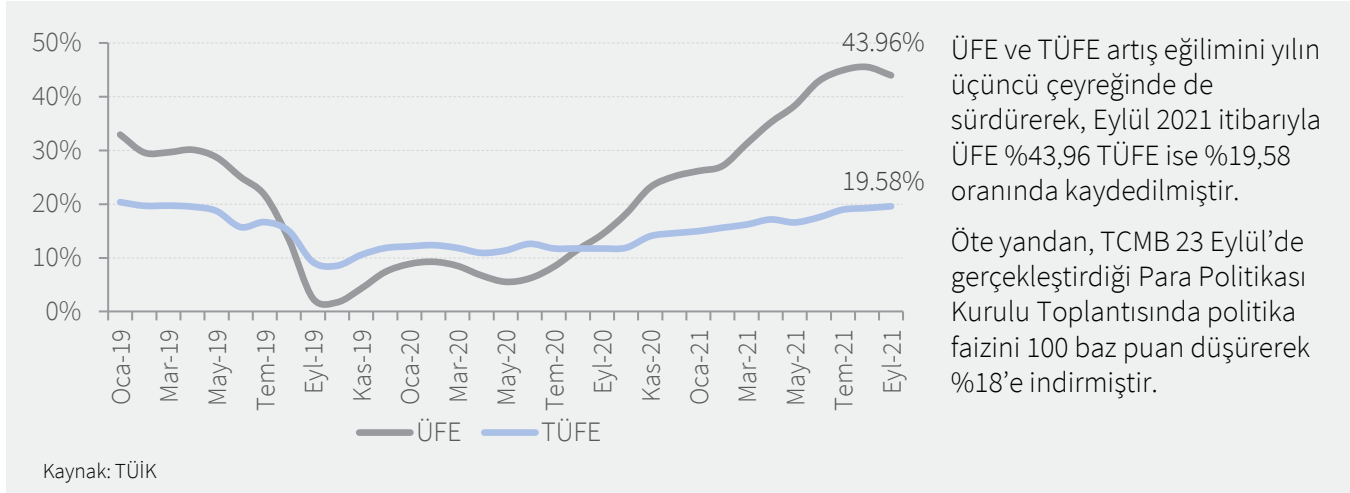
Makroekonomik Göstergeler

Doğrudan Yabancı Yatırımlar

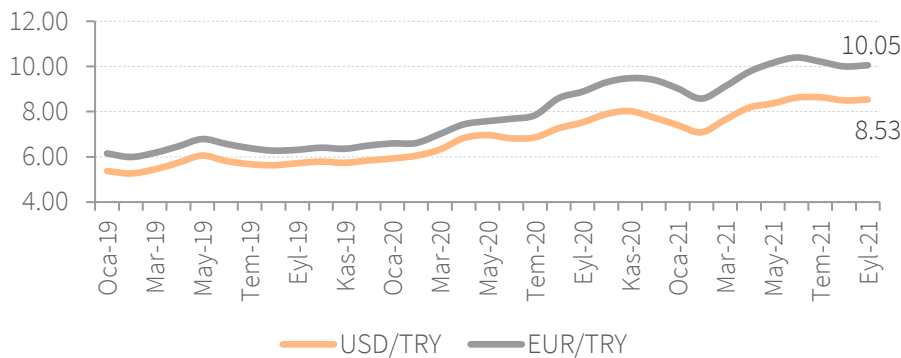


2020 yılında %15 düşüş gösteren Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri, Ocak – Haziran 2021 döneminde geçen yılın aynı dönemine kıyasla %38 oranında artış göstermiştir.

Enflasyon

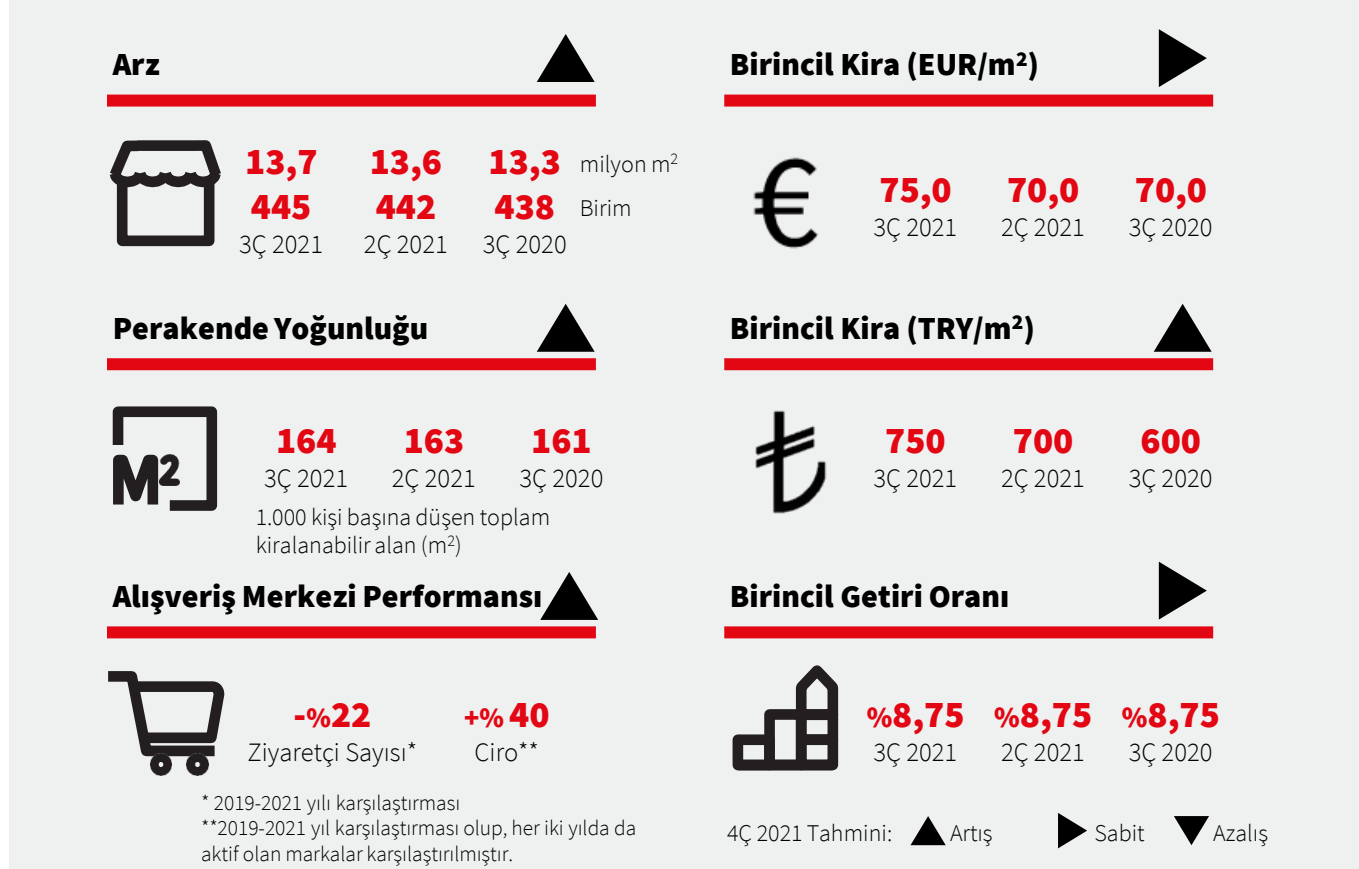


Döviz Kurları*

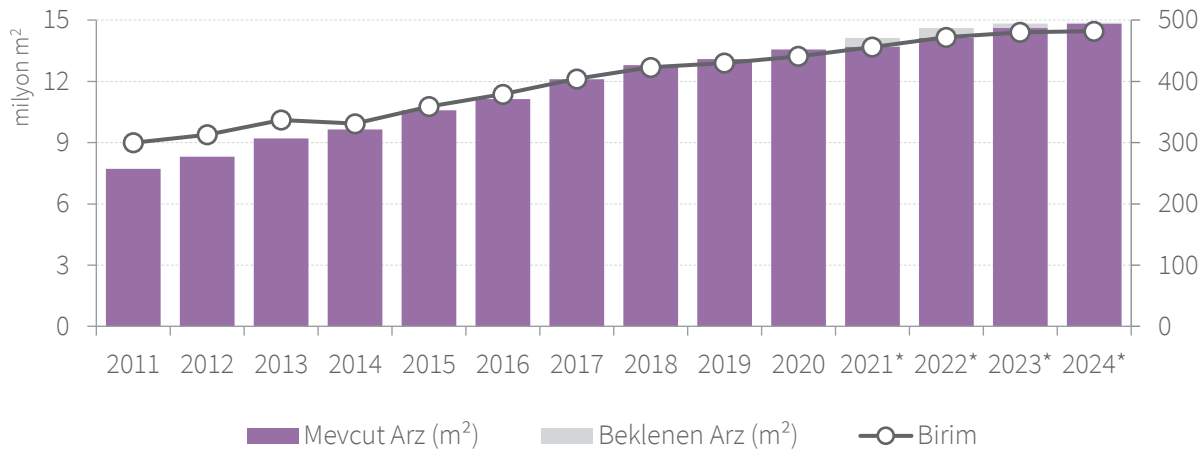


Perakende Pazarı Görünümü

Ana Göstergeler



Alışveriş Merkezi Gelişimi

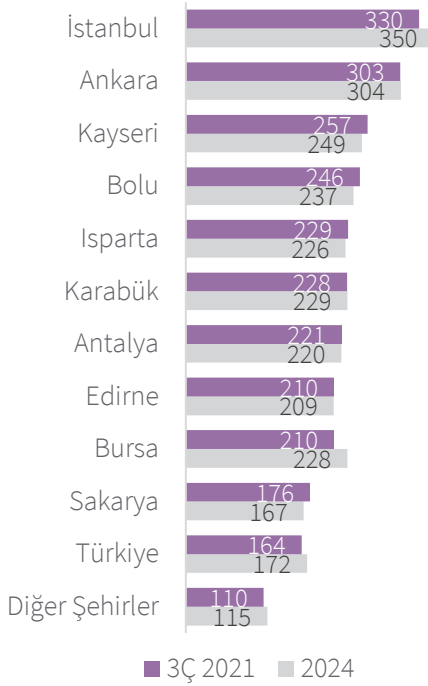


Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı, yeni açılan 3 alışveriş merkezinde 100.000 m² toplam kiralabilir alanın eklemesiyle 3Ç 2021'de 445 adet alışveriş merkezinde 13,7 milyon m² seviyesine ulaşmıştır.

Perakende Pazarı Görünümü

Perakende Yoğunluğu

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan (m²)



Mevcut ve Gelecek Arz

		Mevcut	İnşaat Halinde*	Toplam
İstanbul	Birim	132	14	146
	TKA (m ²)	5.101.005	504.486	5.605.491
Ankara	Birim	45	2	47
	TKA (m ²)	1.717.464	82.000	1.799.464
Diğer Şehirler	Birim	268	21	289
	TKA (m ²)	6.887.275	578.000	7.465.275
Türkiye	Birim	445	37	482
	TKA (m ²)	13.705.744	1.164.486	14.870.230

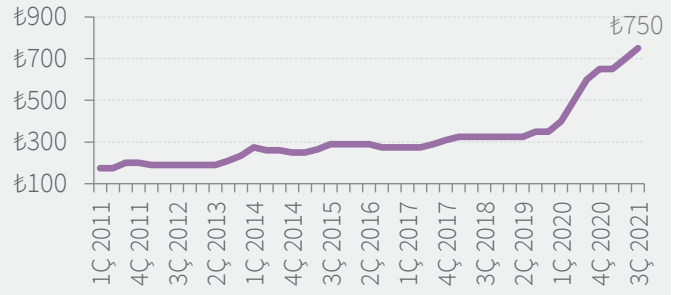
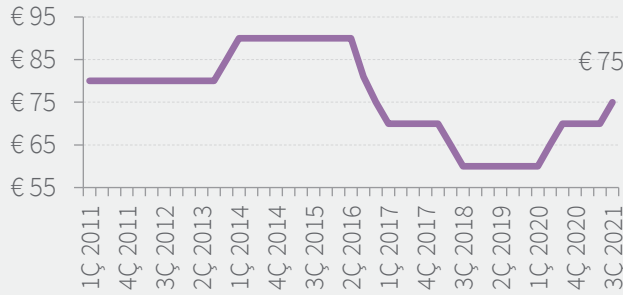
*2024 itibarıyla tamamlanması beklenen.

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yaparken, İstanbul'u sırasıyla %13 pay ile Ankara ve %5 pay ile İzmir takip etmektedir.

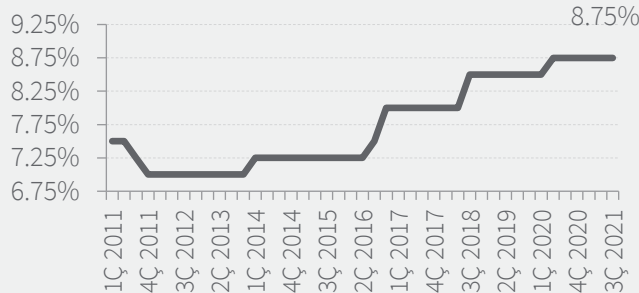
Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Paralel olarak, geçen yılın aynı çeyreğinde 161 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğu, 3Ç 2021'de 1.000 kişi başına 164 m² olarak kaydedilmiş olup, 2024 yılında inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 172 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Birincil Kira



Birincil Getiri Oranı

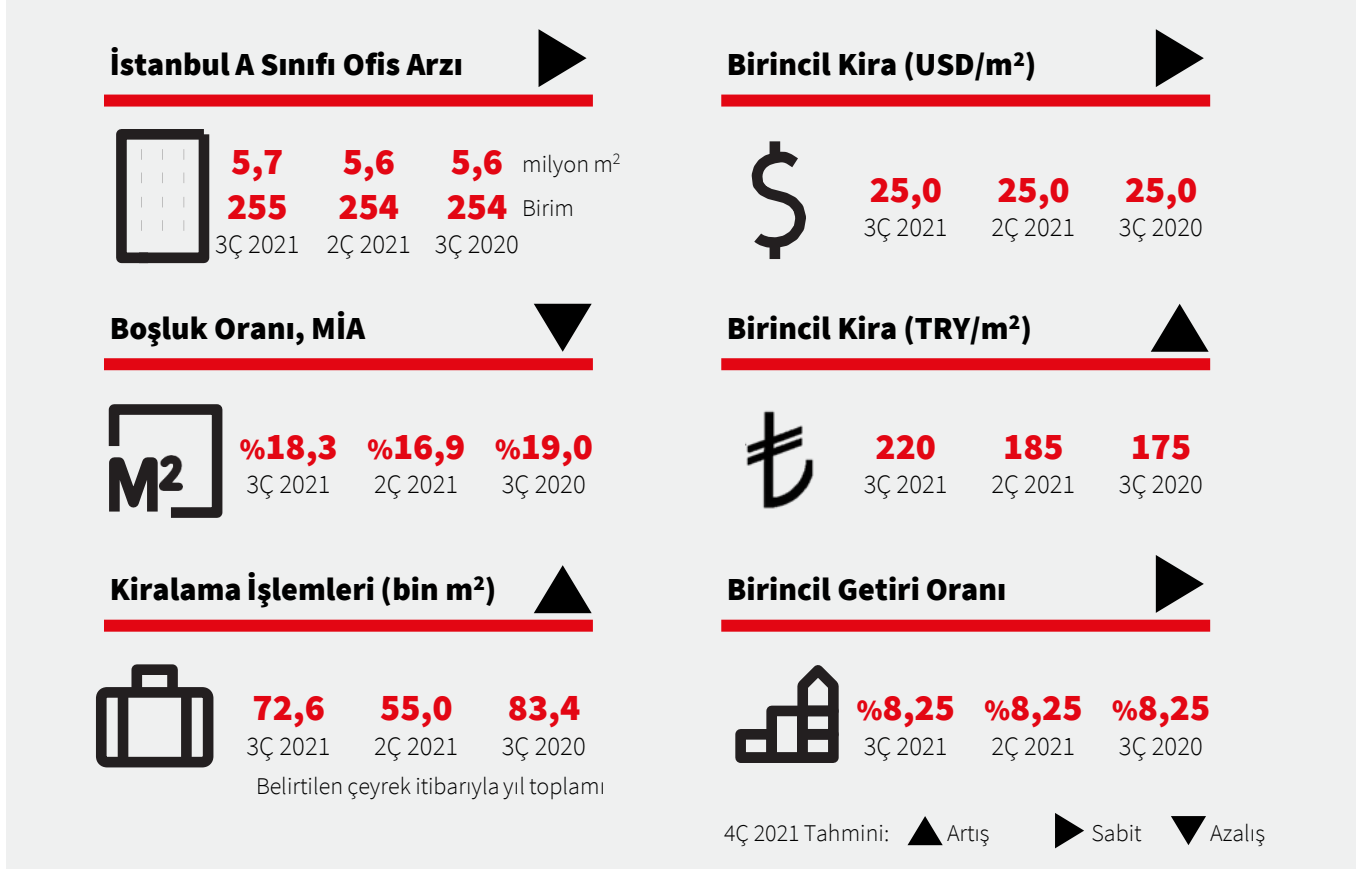


3Ç 2021 itibarıyla birincil kira hem Euro hem de Türk Lirası bazında %7,1 oranında artış göstererek, sırasıyla 75 EUR/m²/ay ve 750 TRY/m²/ay olarak kaydedilmiştir. Birincil kiralardan yükselişinde ana belirleyiciler yeniden kısıtlamaların ardından yeniden açılış ile artan perakendeci talebi ve ciro göstergeleri olmuştur.

Diğer yandan, birincil getiri oranı 3Ç 2021'de sabit kalarak %8,75 seviyesinde kaydedilmiştir.

Ofis Pazarı Görünümü

Ana Göstergeler



İstanbul Mevcut ve Gelecek A Sınıfı Ofis Arzı

	Alt Pazar		Mevcut	İnşaat Halinde**	Toplam
Avrupa	MİA*	Birim	89	2	91
		TKA (m ²)	1.971.031	140.400	2.111.431
	MİA Dışı	Birim	55	2	57
		TKA (m ²)	1.620.435	165.000	1.785.435
Asya	Birim	111	13	124	
	TKA (m ²)	2.097.545	1.443.980	3.541.525	
Toplam	Birim	255	17	272	
	TKA (m ²)	5.689.011	1.749.380	7.438.391	

*MİA: Merkezi İş Alanı

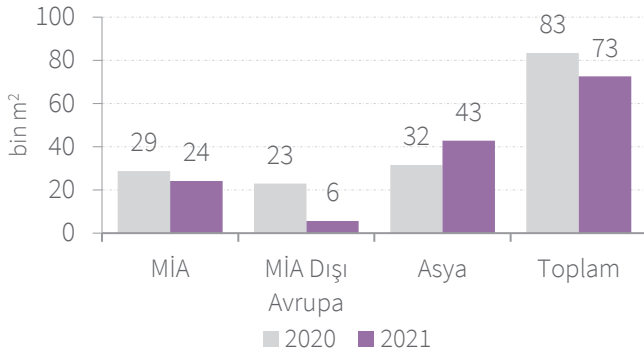
**2023 sonu itibarıyla tamamlanması beklenen

İstanbul'da mevcut A Sınıfı ofis arzı 3Ç 2021 itibarıyla 5,7 milyon m² seviyesine yükselirken, inşaat halindeki ofis arzı yaklaşık 1,8 milyon m²'dir ve 2023 sonu itibarıyla toplam A sınıfı ofis arzının 7,4 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Ofis Pazarı Görünümü

Kiralama İşlem Hacmi

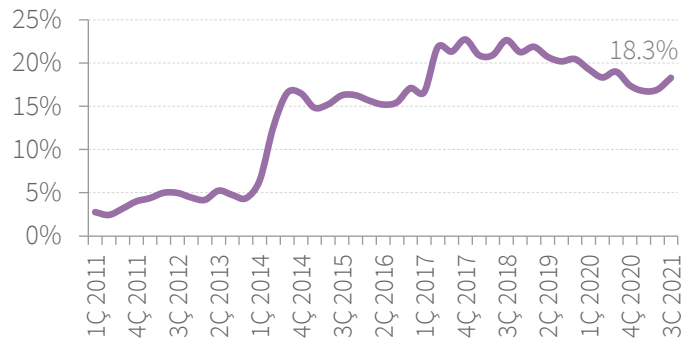
Yıllık toplam işlem hacmi



Kiralama İşlemleri Sektörel Dağılımı

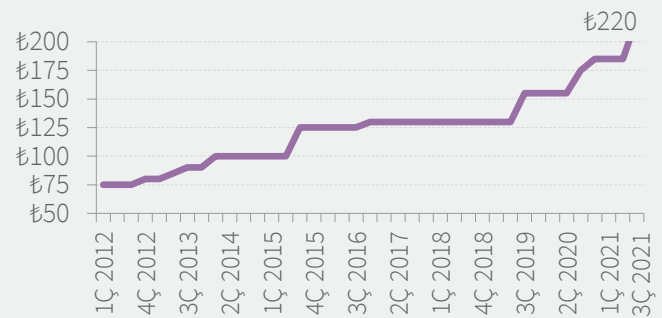
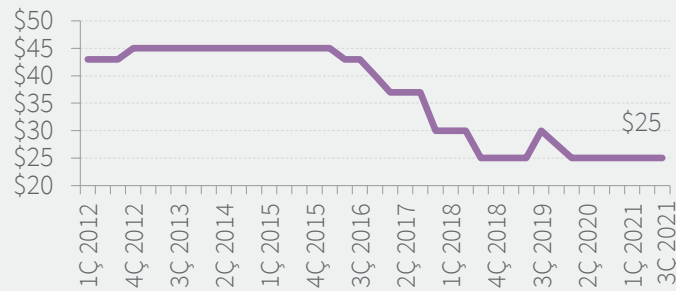


Boşluk Oranı, MİA

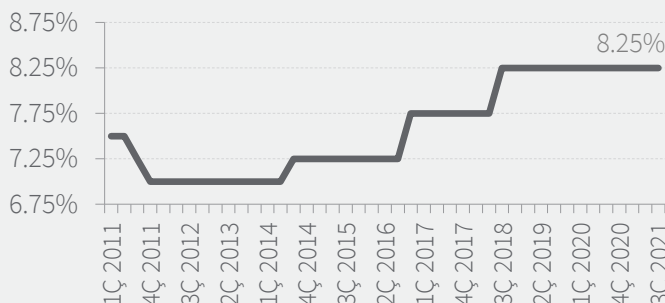


3Ç 2021'de Asya yakasında Ataşehir, MİA'da ise Levent kiralama işlemleri bakımından öne çıkan alt pazarlar olmuştur. Bilişim ve teknoloji, biyoteknoloji ve ilaç ile hazır ofis şirketleri kiralama işlemlerinde en aktif şirketler olarak kaydedilmiştir. A sınıfı ofis binalarında boşluk oranında düşüş gözlemlenirken, 2Ç 2021'de %16,9 oranında kaydedilen İstanbul MİA bölgesi boşluk oranı, pazara yeni arzın girişi ile yükselerek 3Ç 2021'de %18,3 olarak kaydedilmiştir.

Birincil Kira



Birincil Getiri Oranı

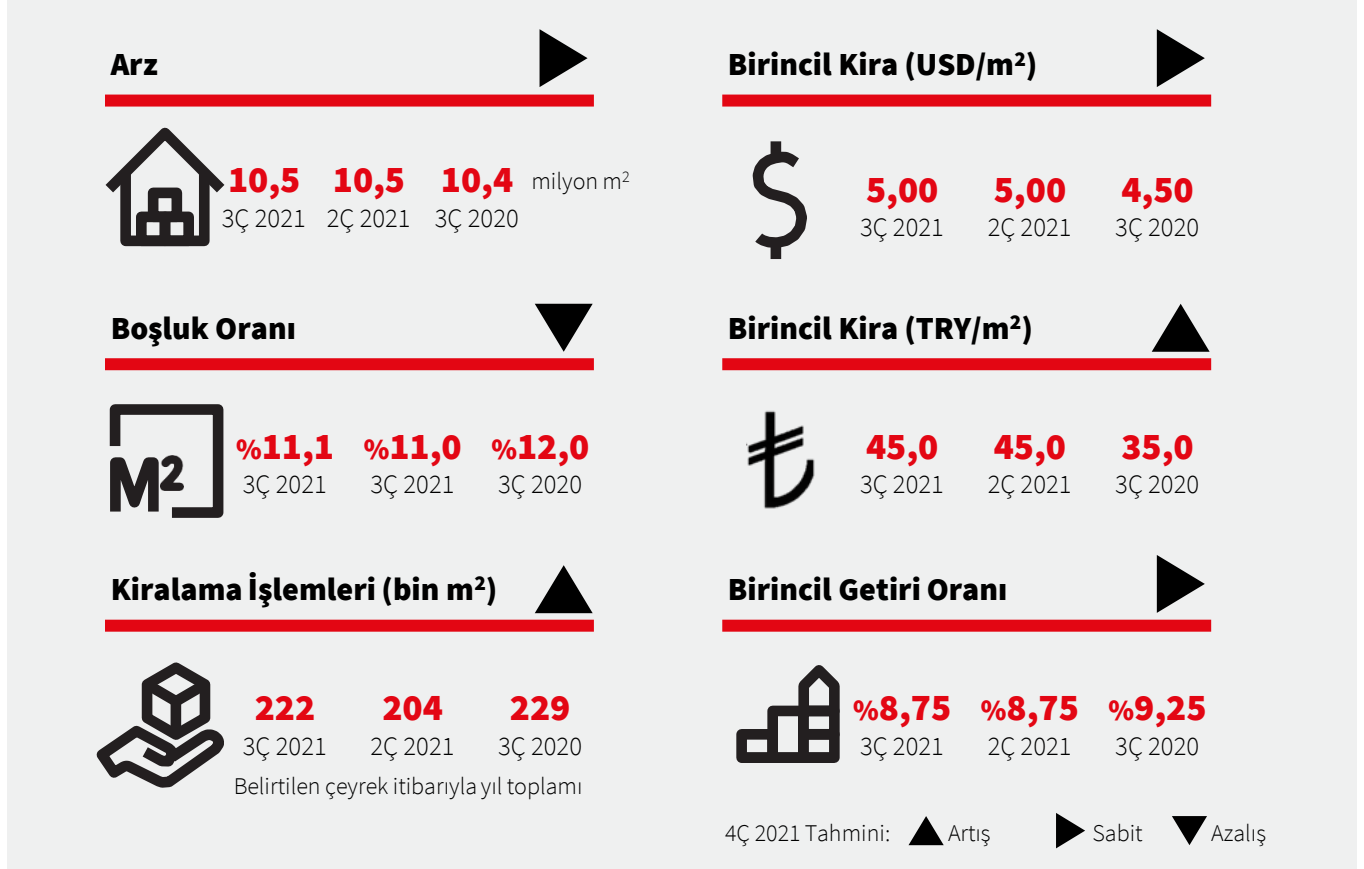


3Ç 2021 döneminde ofis pazarında birincil kira USD bazında 25 USD/m²/ay seviyesinde sabit kalırken, Türk Lirası bazında geçen yılın aynı çeyreğine göre %26,7 oranında artış göstererek 220 TRY/m²/ay olarak kaydedilmiştir.

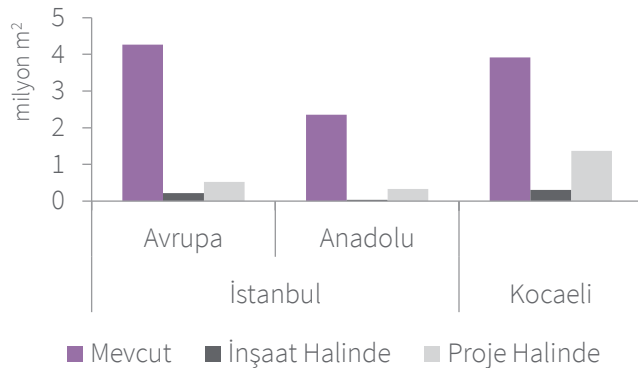
Birincil getiri oranı ise 3Ç 2021'de %8,25 seviyesinde sabit kalmıştır.

Lojistik Pazarı Görünümü

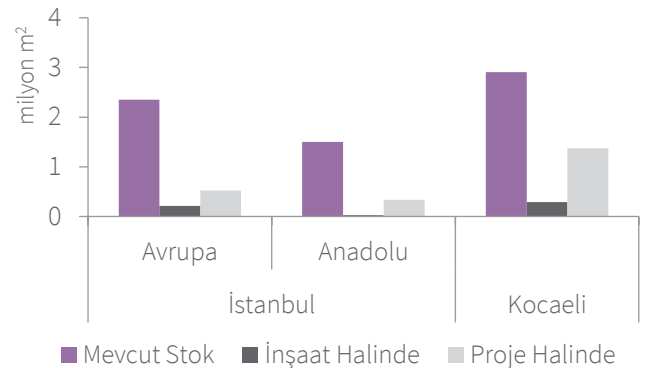
Ana Göstergeler



Toplam Lojistik Arzı



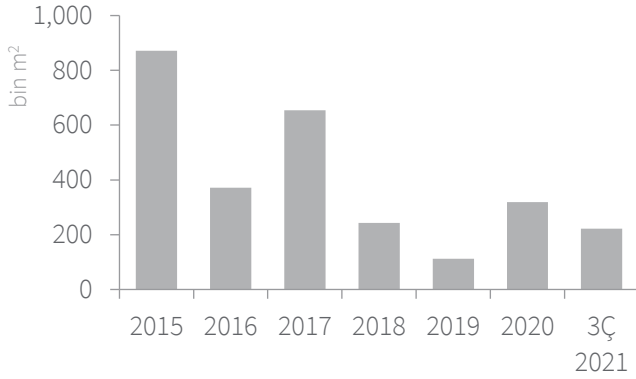
Ticari Lojistik Arzı



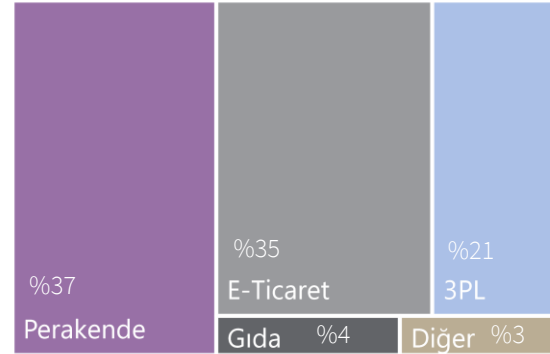
İstanbul ve Kocaeli alt pazarlarını kapsayan Marmara bölgesindeki toplam lojistik arzı 3Ç 2021 itibarıyla 10,52 milyon m² seviyesindedir. Ticari kullanım amaçlı lojistik arzı ise 6,76 milyon m² olarak kayıt altına alınmıştır.

Lojistik Pazarı Görünümü

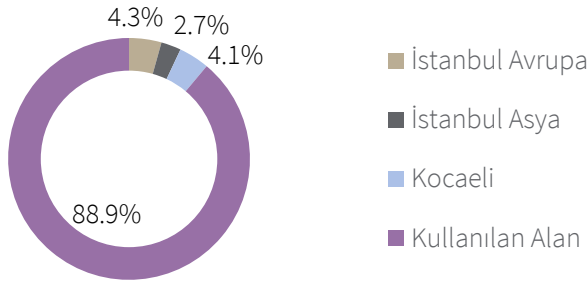
Kiralama İşlemleri



Kiralama İşlemleri Sektörel Dağılım



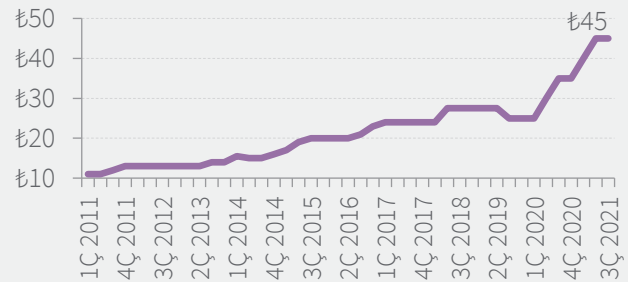
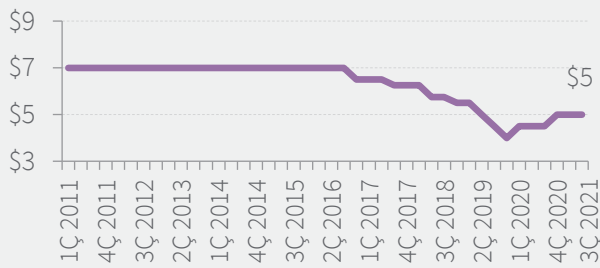
Boşluk Oranları Bölgesel Dağılımı



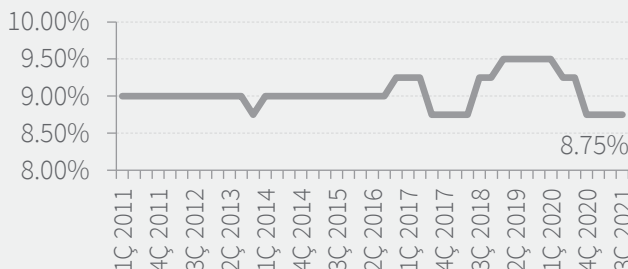
Mevcut verilere göre, 3Ç 2021'de 17.370 m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiş olup, 2021 yılı toplamında kiralama işlemleri 221.636 m²'ye ulaşmıştır. Boşluk oranı ise %11,1 olarak kayıt altına alınmıştır.

Lojistik pazarı 3Ç 2021'de de Covid-19 krizi sonrasında en rağbet gören pazarlardan biri olmaya devam etmiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinde en öne çıkan sektörler sırasıyla %37 ve %35'lik pay ile perakende ve e-ticaret olurken, 3. Parti Lojistik (3PL) %21 pay ile sırayı takip etmiştir.

Birincil Kira



Birincil Getiri Oranı



Lojistik pazarında birincil kira hem USD hem de Türk Lirası bazında sabit kalırken sırasıyla 5 USD/m²/ay ve 45 TRY/m²/ay seviyesinde kaydedilmiştir. Mevcutta kaliteli depolara olan yüksek talep ve kısıtlı arz gelecek dönemlerde kira seviyelerine yukarı yönlü baskı sinyalleri vermektedir.

Diğer yandan 4Ç 2020'de 50 baz puan düşüş gösteren birincil getiri oranı 3Ç 2021'de sabit kalarak %8,75 seviyesinde kaydedilmiştir.

Daha fazla bilgi için, lütfen iletişime geçin:

Tarkan Ander

Co-CEO
tarkan.ander@eu.jll.com

Dora Şahintürk

Co-CEO
dora.sahinturk@eu.jll.com

Ayşegül Rona

CFO
aysegul.rona@eu.jll.com

Mirşad Kalan

Direktör
Varlık Yönetimi & Araştırma
mirsad.kalan@eu.jll.com

Yazar

Rabia Kurban

Kıdemli Uzman
Varlık Yönetimi & Araştırma
+90 (212) 350 1705
rabia.kurban@eu.jll.com

JLL Türkiye

Maslak Link Plaza, Ayazağa Mah. Eski Büyükdere
Cad. No: 3/5 34398 Maslak - İstanbul, Türkiye
T: +90 (212) 3500800
F: +90 (212) 350 0806

JLL (Global)

JLL (NYSE: JLL), gayrimenkul ve yatırım yönetimi konusunda uzmanlaşmış lider bir profesyonel hizmetler firmasıdır.

JLL, müşterilerimiz, çalışanlarımız ve topluluklarımız için ödüllendirici fırsatlar, çalışma alanları ve sürdürülebilir gayrimenkul çözümleri yaratmak için en ileri teknolojiyi kullanarak daha iyi bir dünya için gayrimenkulün geleceğini şekillendirmektedir.

JLL, 2020'de 16.6 milyar \$ yıllık geliri, 80'den fazla ülkede faaliyet gösteren ve 30 Haziran 2021 itibarıyla 92.000'den fazla küresel işgücüne sahip bir Fortune 500 şirkettir. JLL, Jones Lang LaSalle'nin marka adı ve tescilli ticari markasıdır. Daha fazla bilgi için jll.com.tr'i ziyaret edin.

JLL Araştırma (Global)

JLL araştırma ekibi, günümüzün ticari gayrimenkul dinamiklerini aydınlatan ve yarının zorluklarını ve fırsatlarını belirleyen pazar lideri raporlar ve hizmetler aracılığıyla bilgi, analiz ve içgörü sunar. 450'den fazla küresel araştırma uzmanımız, rakipsiz yerel ve küresel perspektifler üreterek, 60'tan fazla ülkede ekonomik ve gayrimenkul trendlerini takip edip analiz etmekte ve gelecekteki koşulları tahmin etmektedir. Dünya çapında gerçek zamanlı bilgi ve yenilikçi düşünceyle desteklenen araştırmamız ve uzmanlığımız, müşterilerimiz için rekabet avantajı yaratır ve başarılı stratejiler ile optimal gayrimenkul kararlarını yönlendirir.

www.jll.com.tr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE TURKEY, 2021

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, işbu kaynaklardan alınan bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliğine ilişkin herhangi bir taahhütte bulunmamaktayız. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanılan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki beyanlar, bazı riskler ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.

