



Value
Solution
PARTNERS

— 3Ç 2023

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Verileri

VS Partners Araştırma | 3Ç 2023

Araştırma ve pazar analizi ile müşterilerimizin gayrimenkul stratejileri için değer yaratıyoruz

İçerik

— 01

Yatırım Pazarı4

— 02

Perakende Pazarı6

— 03

Ofis Pazarı8

— 04

Lojistik Pazarı10

— 05

Otel Pazarı 12

— 06

Konut Pazarı13



Value
Solution
PARTNERS

Enflasyon



TÜFE

yıllık %61,4



ÜFE

yıllık %39,4

Ekim 2023

Ekim 2023

Kaynak: TÜİK

Döviz Kurları, dönem ortalaması



23,70 TRY

yıllık %44,6



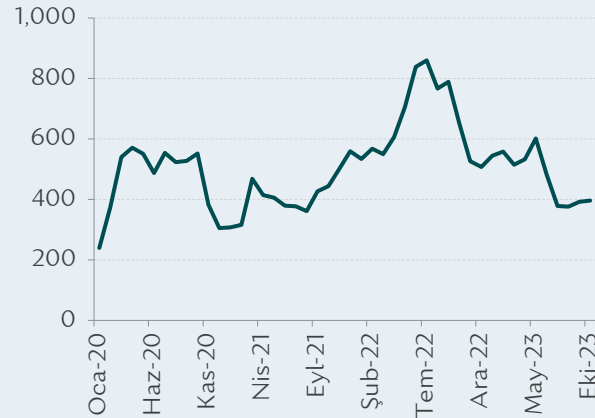
25,61 TRY

yıllık %49,0

Ocak-Kasım 2023 ayları arası ortalama

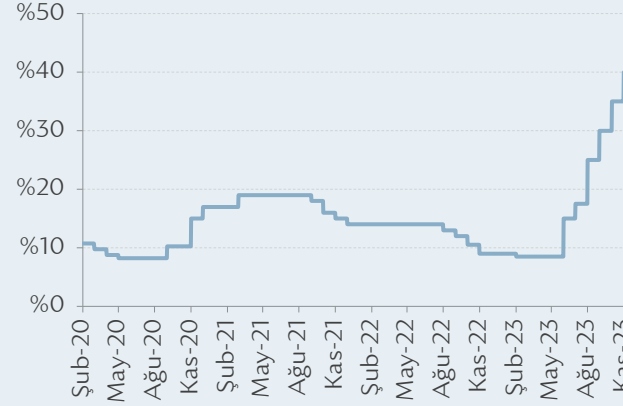
Kaynak: TCMB

5 Yıllık Kredi Risk Primi (CDS), baz puan



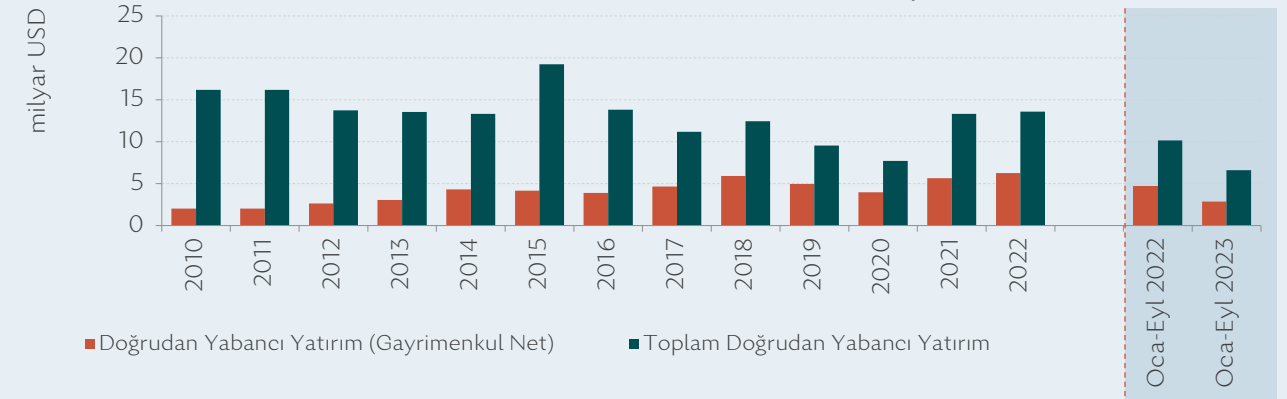
Kaynak: investing

TCMB Politika Faizi



Kaynak: TCMB

Doğrudan Yabancı Yatırım Girişleri



Doğrudan Yabancı Yatırım (Gayrimenkul Net)

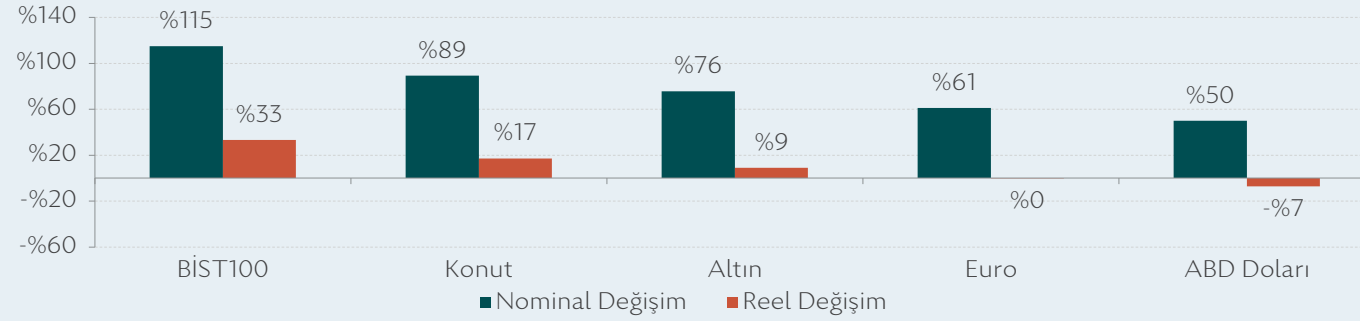
Toplam Doğrudan Yabancı Yatırım

Kaynak: TCMB

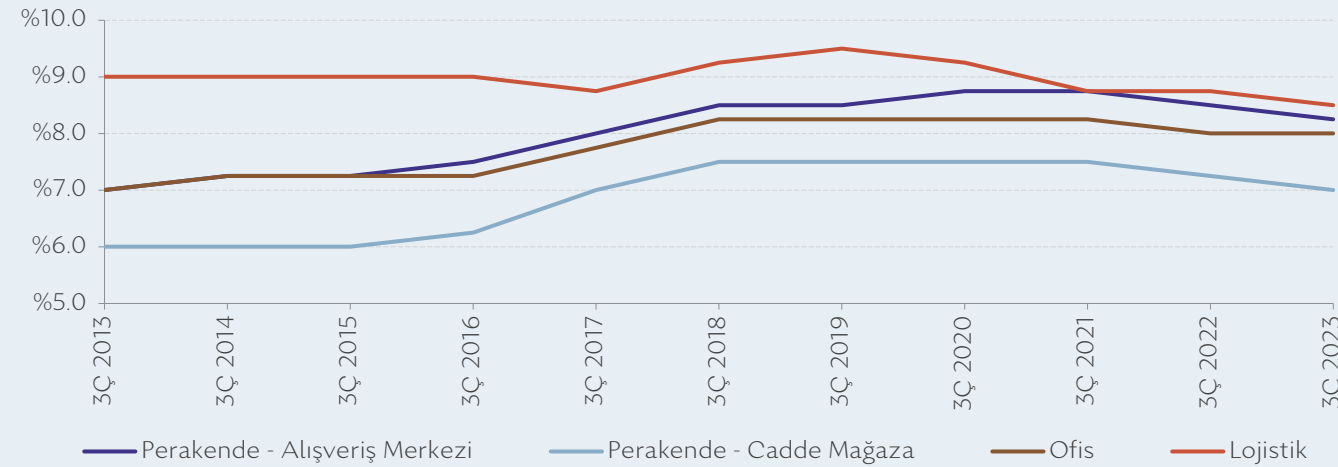
3Ç 2023 Yatırım Pazarında Öne Çıkanlar

- Seçimler sonrasında banka faiz oranları ve tahvil getirileri son yılların en yüksek seviyelerine yükseldi. **Finansmana erişim** ve **finansman maliyeti** yatırım pazarında önemli zorluklar olmaya devam ediyor.
- Birincil varlık sahipleri yüksek doluluk oranları ve **kira gelirlerindeki güçlü artıştan** yararlanmaya devam ediyor.
- Birincil getiri oranları **yükselen oranlara uyum sürecinde** gerçekleşen işlem olmaması nedeniyle bir önceki çeyreğe göre sabit kaldı.
- Mevcut finansal koşulların risk hesaplamalarına ve değerlemelere yansıtılmasıyla **fiyat keşfinin** gündemde olmasını bekliyoruz.
- Geliştiricilerin yatırım kararlarında **daha seçici ve temkinli** davranarak finansman maliyetlerini teklif fiyatlarına yansıtması beklerken, **lojistik ve oteller** için tekliflerin yoğunluğunu korumasını bekliyoruz.

Finansal Yatırım Araçları ve Konutun Nominal ve Reel Getirisi, yıllık değişim-Ekim 2023



Birincil Getiri Oranları



Lojistik
%8,50
sabit

Alışveriş Merkezi
%8,25
sabit

Ofis
%8,00
sabit

Cadde Mağazaları
%7,00
sabit

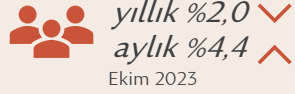
Karşılaştırmalar bir önceki çeyreğe göre yapılmıştır

3Ç 2023

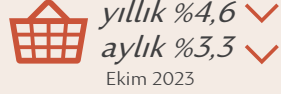
02

Perakende Pazarı

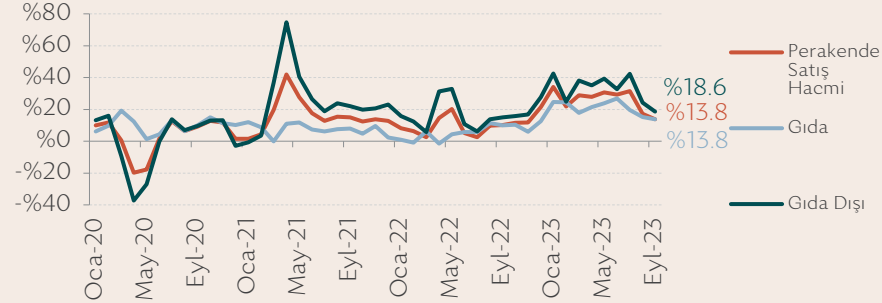
Tüketici Güven Endeksi



Perakende Güven Endeksi



Perakende Satış Hacim Endeksi, yıllık değişim



Perakende Satış Hacim Endeksi fiyat etkilerinden arındırılmıştır
Kaynak: TÜİK

Alışveriş Merkezi Arzı

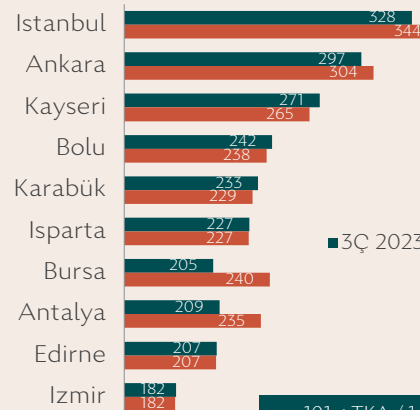
 **Mevcut**
453 alışveriş merkezi
14,1 milyon m² TKA

 **İnşaat Halinde**
39 alışveriş merkezi
1,1 milyon m² TKA

 **Perakende Yoğunluğu, Türkiye**
165 m² **173 m²**
3Ç 2023 2025 yıl sonu

TKA: Toplam Kiralanabilir Alan
Kaynak: VS Partners

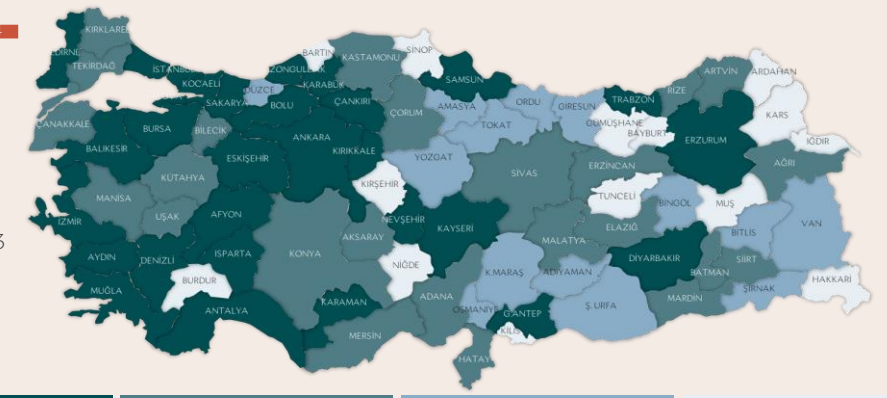
Perakende Yoğunluğu (1.000 kişi başına düşen TKA, m²)



Kaynak: VS Partners

3Ç 2023 Perakende Pazarında Öne Çıkanlar

- Perakende satış hacminde** Ağustos'ta yıllık bazda %17,3, Eylül ayında ise %13,8 artış ile **Şubat ayındaki depremler sonrası en düşük artış** kaydedildi.
- Perakende pazarında talep üzerindeki en önemli zorluklar **zayıflayan satın alma gücü ve tüketici güveni** olarak öne çıktı.
- 3Ç 2023'te alışveriş merkezlerinde genel eğilim enflasyondan arındırılmış cirolarda kaydedilen yıllık bazda %26 büyümeye ile **pozitif seyrini** sürdürdü.
- Perakendecilerin son yıllarda yüksek ciro üreten lokasyonlar ekseninde şekillendirdikleri **portfolyo optimizasyon stratejileri** büyük ölçüde tamamlandı, iyi performans gösteren alışveriş merkezlerinde **doluluk oranları en üst seviyelere** yükseldi.
- Perakendeciler tüketici talebindeki gevşemenin devam etmesi durumunda **genişleme planlarında daha temkinli** olabilir.
- 3Ç 2023'te Konya'da yer alan ve 30.000 m² kiralanabilir alanı bulunan **Enntepe Alışveriş Merkezi** açılarak perakende pazarına giriş yaptı.



101 < TKA / 1.000 kişi

51 < TKA / 1.000 kişi < 100

0 < TKA / 1.000 kişi < 50

TKA / 1.000 kişi = 0

Alışveriş Merkezi Ana Performans Göstergeleri



Ziyaretçi Sayısı

yıllık %8 ▲
3Ç 2022 - 3Ç 2023

yıllık %5 ▲
3Ç 2019 - 3Ç 2023



Ciro

yıllık %96 ▲
3Ç 2022 - 3Ç 2023

yıllık %502 ▲
3Ç 2019 - 3Ç 2023



Ciro, enflasyondan arındırılmış

yıllık %26 ▲
3Ç 2022 - 3Ç 2023

yıllık %60 ▲
3Ç 2019 - 3Ç 2023

Ciro karşılaştırmaları Like-for-Like (LFL) analizi ile hesaplanmıştır.

En Yüksek Ciro Büyümesi Kaydeden Perakende Kategorileri, 3Ç 2023



Elektronik &
Teknoloji



Yapı Market



Kozmetik



Kadın & Erkek
Giyim



Aktif Giyim

Birincil Kira, EUR/m²/ay



95

3Ç 2023

90

2Ç 2023

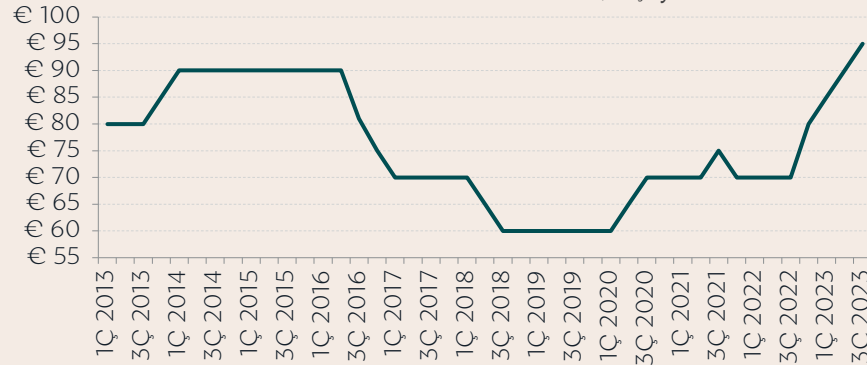
70

3Ç 2022

% değişim

%35,7 yıllık ▲

%5,6 çeyreklik ▲



Birincil Kira, TRY/m²/ay



2.700

3Ç 2023

2.100

2Ç 2023

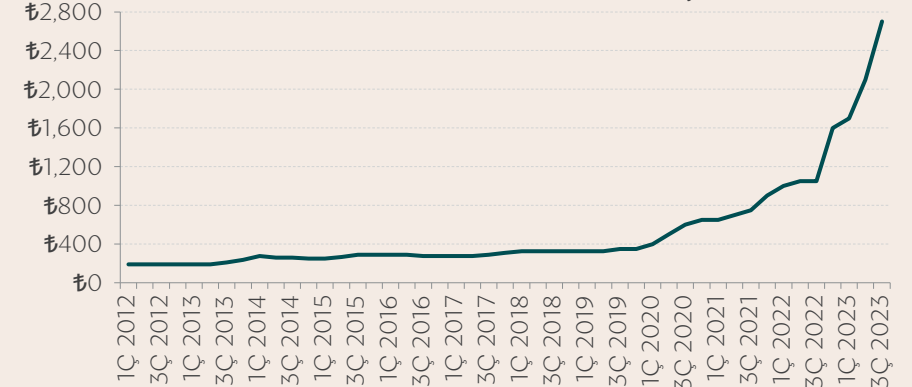
1.050

3Ç 2022

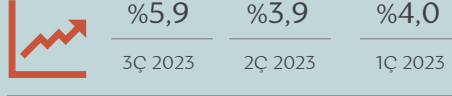
% değişim

%157,1 yıllık ▲

%28,6 çeyreklik ▲

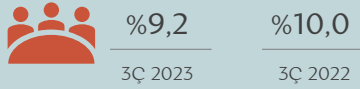


Türkiye GSYH Büyüme, yıllık



Kaynak: TÜİK

İşsizlik Oranı



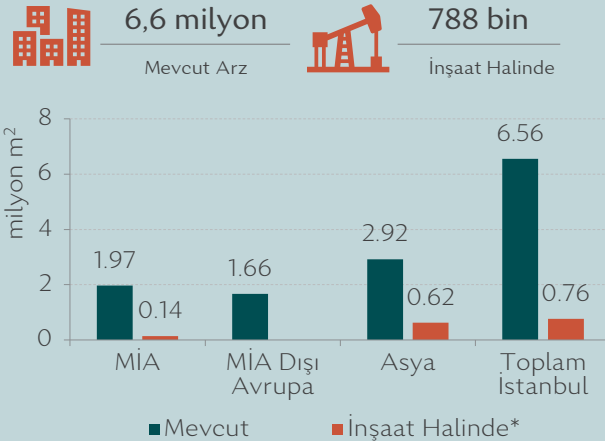
Kaynak: TÜİK



3Ç 2023 Ofis Pazarında Öne Çıkanlar

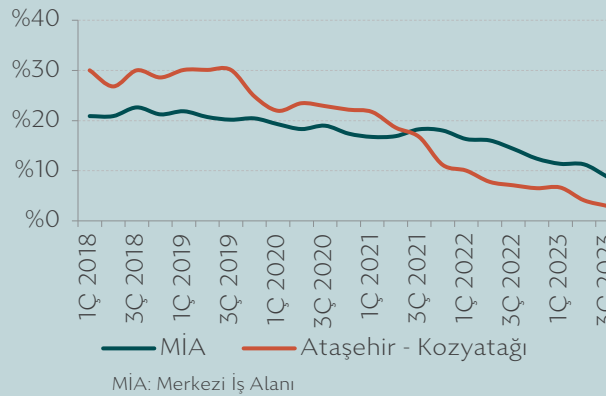
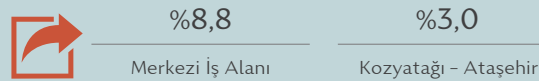
- İstanbul ofis pazarı **kaliteli ofis alanlarına olan yüksek talepten** yararlanmaya devam etti. Merkezi iş alanında boşluk oranı son on yılda ilk kez %10 seviyesinin altına gerileyerek %8,8 olarak kaydedildi.
- MİA'da toplam boş alan geçen yıla göre %39, bir önceki çeyreğe göre %22 oranında düşüş gösterdi.
- Ataşehir ve Kozyatağı** pazarlarında yer alan A-Sınıfı ofislerin neredeyse tamamı **tam doluluk seviyesine** ulaşıyor.
- Kullanıcıların **erişilebilirliği yüksek lokasyonları** tercih etmesiyle, yılın ilk üç çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlem hacmi MİA'da %11 ve İstanbul Asya'da %41 oranında artış gösterdi.
- 1,5 milyon m² kiralanabilir alanı bulunan ve 2024'te tamamlanması planlanan **İstanbul Finans Merkezi** dışında, erişilebilirliği yüksek konumlardaki sınırlı arsa ve yüksek inşaat maliyetleri nedeniyle **ofis geliştirme faaliyetlerinde durgunluk** sürüyor.
- Kiralamaya müsait ofis alanlarındaki daralma nedeniyle **kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının** devam etmesi bekleniyor.

İstanbul A-Sınıfı Ofis Arzı, m²



*2024 yıl sonu itibarıyla tamamlanması planlanan
Kaynak: VS Partners

Boşluk Oranı, 3Ç 2023

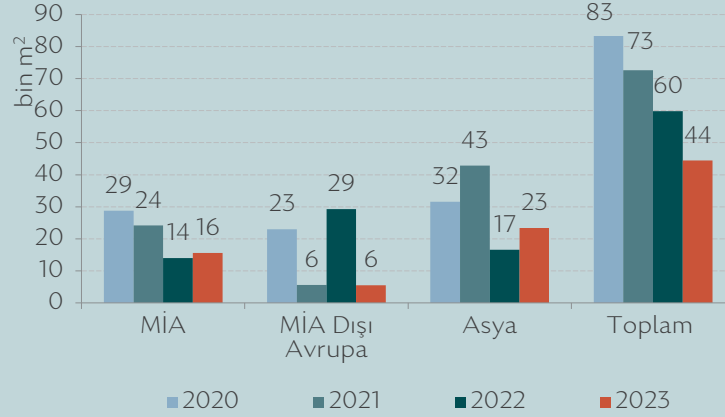


MİA: Merkezi İş Alanı

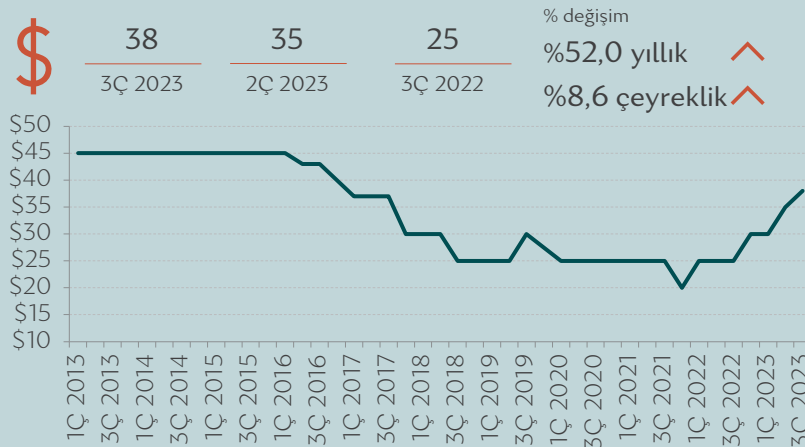
3Ç 2023

03

Ofis Pazarı

Kiralama İşlem Hacmi, m²

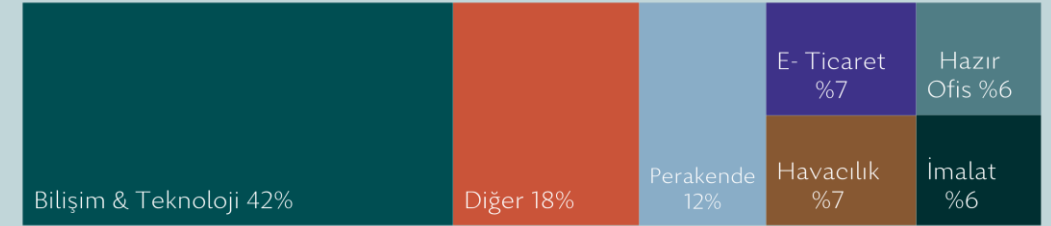
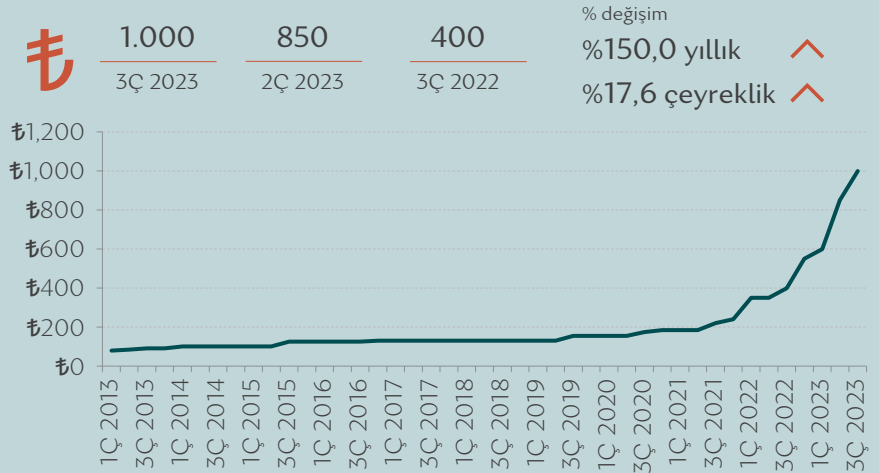
her yıl için üçüncü çeyrek itibarıyla yıl toplamı

Birincil Kira, USD/m²/ay

Kaynak: VS Partners

En Çok Tercih Edilen Alt Pazarlar, yeni kiralama işlem sayısı bazında

%22 | Ataşehir | %16 | Levent | %11 | Küçükaly | %8 | Ayazağa | %43 | Diğer

Kiralama İşlemleri Sektörel Dağılımı, m² bazındaBirincil Kira, TRY/m²/ay

Sanayi Üretim Endeksi



yıllık %4,0 ▲

Eylül 2023

Dış Ticaret



yıllık %0,2 ▲

İhracat

yıllık %1,1 ▲

İthalat

Ekim 2023 itibarıyla yıl toplamı

Kaynak: TÜİK

İmalat PMI



PMI: Satın Alma Yöneticileri Endeksi
Kaynak: İstanbul Sanayi Odası, S&P Global

3Ç 2023 Lojistik Pazarında Öne Çıkanlar

- 2023 yılının ilk üç çeyreğinde lojistik depo kiralama işlem hacmi **üç kattan fazla** artışı gösterdi.
- Pazarda inşaat halindeki depolar inşaat tamamlanmadan önce **neredeyse tamamen kiralanarak** pazara giriş yapıyor.
- Lojistik talebi birçok farklı sektörden şirketler tarafından çeşitlilik gösterirken, **perakende, e-ticaret ve 3PL şirketlerinin kiralama iştahı** ivmesini korumaya devam ediyor.
- **Kiralama işlemlerinin** %53'ü İstanbul Avrupa'da, %47'si ise Kocaeli bölgesinde gerçekleşirken, görece düşük boşluk oranı ve arza sahip İstanbul Asya bölgesinde herhangi bir işlem kaydedilmedi.
- Pazarda talep yüksek olsa da **yüksek inşaat ve arsa maliyetleri**, geliştiricilerin getiri beklentisi üzerinde baskı oluşturmaya devam ediyor.

İstanbul ve Kocaeli Lojistik Depo Arzı, m²



11,1 milyon

Mevcut Arz



480 bin

İnşaat Halindeki Arz

Ticari Lojistik Depo Arzı, m²



7,4 milyon

Mevcut Arz



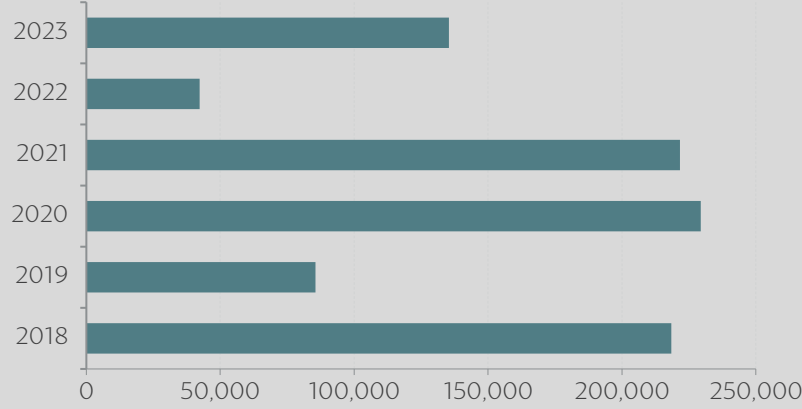
462 bin

İnşaat Halindeki Arz

Kaynak: VS Partners

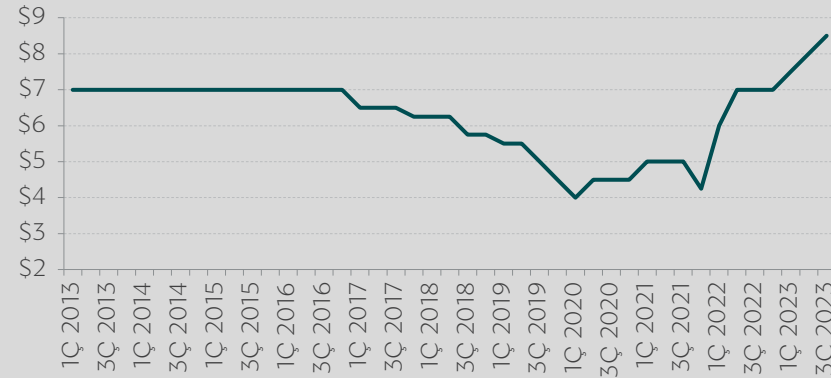


Kiralama İşlem Hacmi, m²



her yıl için üçüncü çeyrek itibarıyla yıl toplamı

Birincil Kira, USD/m²/ay



Kaynak: VS Partners

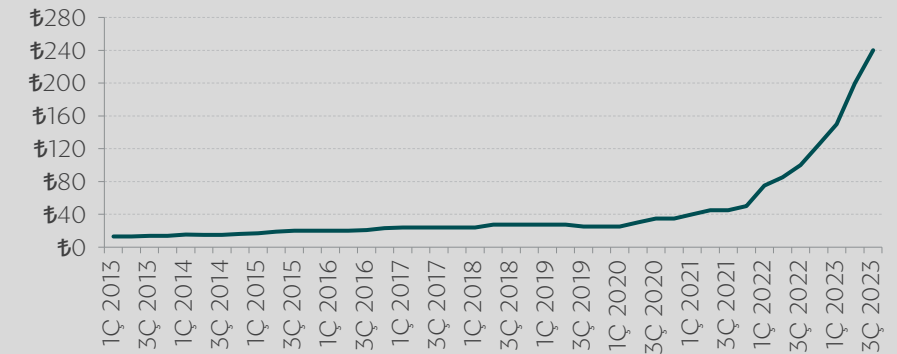
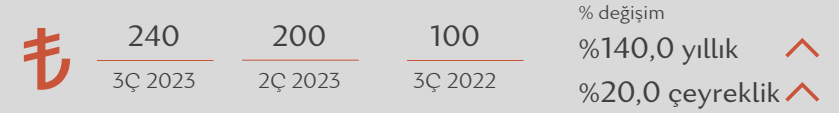
Boşluk Oranları Bölgesel Dağılımı



Kiralama İşlemleri Sektörel Dağılımı



Birincil Kira, TRY/m²/ay

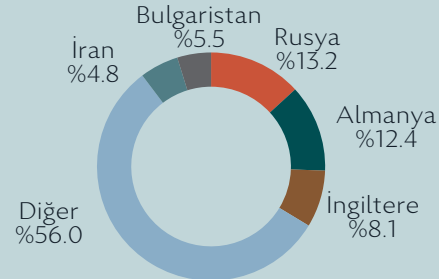


Ziyaretçi Sayısı



45,2 milyon ziyaretçi
yıllık %12,4 ▲ %8,8 ▲ 2019 yılına göre
Ocak- Eylül 2023

En Çok Gelen 5 Yabancı Ziyaretçi Uyuğu

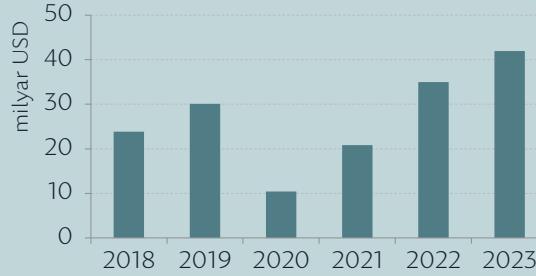


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Gelirleri



42 milyar USD
yıllık %19,9 ▲ %39,4 ▲ 2019 yılına göre
Ocak- Eylül 2023

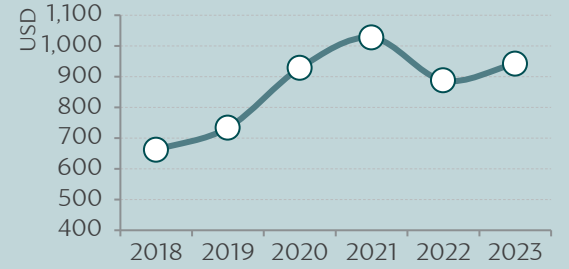


her yıl için üçüncü çeyrek itibarıyla yıl toplamı
Kaynak: TÜİK

Kişi Başı Ortalama Harcama



942 USD
yıllık %6,1 ▲ %28,4 ▲ 2019 yılına göre
Ocak- Eylül 2023



her yıl için üçüncü çeyrek itibarıyla yıl toplamı
Kaynak: TÜİK

Ana Performans Göstergeleri



Doluluk Oranı

	Eyl-2023, yıl ortalaması	yıllık değişim	2019 yılına göre % değişim
Türkiye	%59,0	%11,7 ▼	%12,9 ▼
İstanbul	%64,7	%12,9 ▼	%12,7 ▼
Antalya	%58,0	%9,7 ▼	%13,9 ▼
Ankara	%53,5	%5,3 ▲	%12,3 ▼
Avrupa	%69,6	%8,7 ▲	%4,5 ▼

Kaynak: TUROB, Global STR Raporu Eylül 2023



Ortalama Oda Fiyatı, EUR

	Eyl-2023, yıl ortalaması	yıllık değişim	2019 yılına göre % değişim
Türkiye	135,7	%16,1 ▲	%71,3 ▲
İstanbul	148,1	%12,3 ▲	%64,6 ▲
Antalya	192,0	%20,7 ▲	%97,8 ▲
Ankara	82,4	%29,0 ▲	%48,4 ▲
Avrupa	144,6	%9,3 ▲	%27,2 ▲



Oda Başına Gelir, EUR

	Eyl-2023, yıl ortalaması	yıllık değişim	2019 yılına göre % değişim
Türkiye	80,1	%2,5 ▲	%49,3 ▲
İstanbul	96,8	%1,3 ▼	%45,2 ▲
Antalya	111,4	%9,1 ▲	%70,2 ▲
Ankara	44,0	%35,6 ▲	%29,8 ▲
Avrupa	100,7	%19,0 ▲	%21,5 ▲

Yapı Ruhsatı



520.209 daire
yıllık %24,1 ▲
Ocak-Eylül 2023

Yapı Kullanma İzin Belgesi



351.266 daire
yıllık %20,6 ▼
Ocak-Eylül 2023



İnşaat Maliyet Endeksi

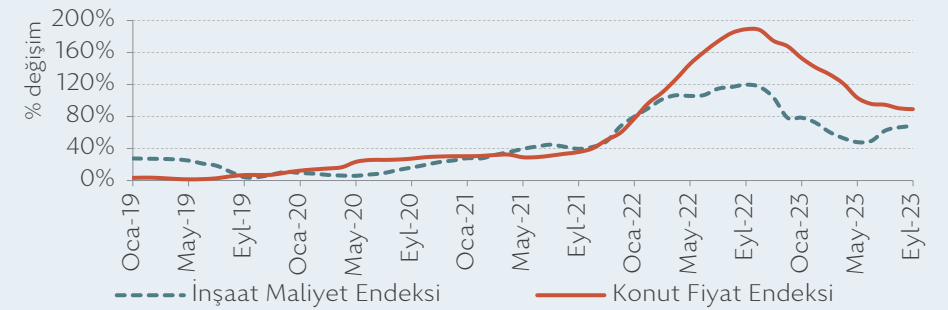


yıllık %67,9 ▲
aylık %2,5 ▲
Eylül 2023

Konut Fiyat Endeksi



yıllık %89,2 ▲
aylık %4,3 ▲
Eylül 2023



Toplam Konut Satış Adedi

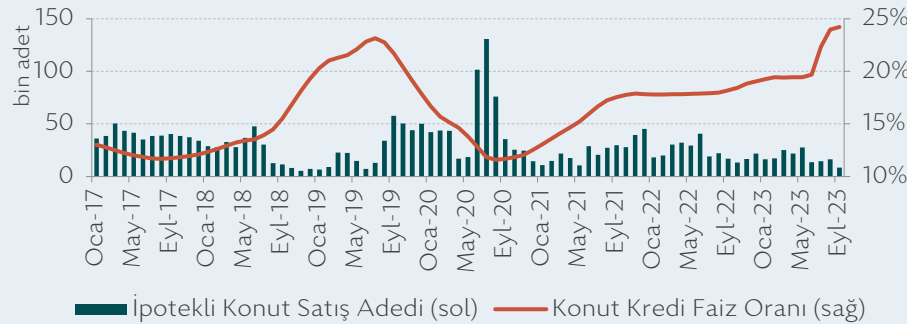


900.074 daire
yıllık %14,9 ▼
Ocak-Eylül 2023

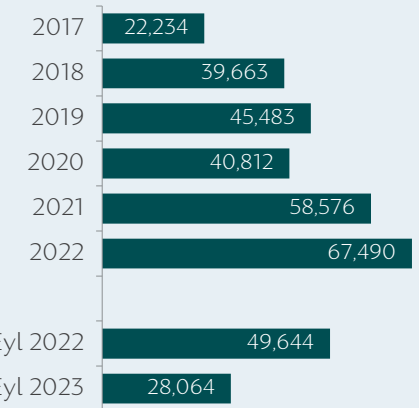
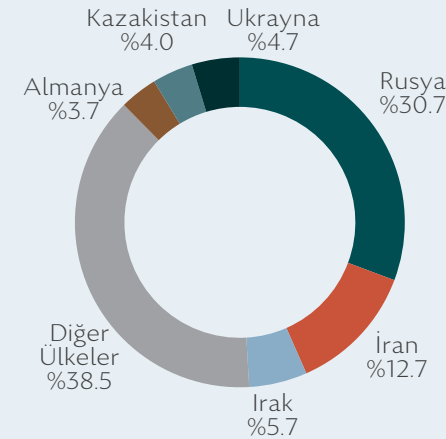
İpotekli Satış Adedi



160.884 daire
yıllık %29,6 ▲
Ocak-Eylül 2023



Yabancılar Yapılan Konut Satışları





Value
Solution
PARTNERS

**Araştırma ve pazar analizi ile gayrimenkul stratejinizi nasıl destekleyebileceğimizi öğrenmek için,
lütfen bizimle iletişime geçin:**

Araştırma Yazarı

Rabia Kurban

Araştırma Müdürü

+90 (212) 350 1705

+90 (535) 311 7353

rabia.kurban@vspartners.com.tr

Mirşad Kent

Direktör

Varlık Yönetimi



Daha fazla
araştırma raporumuz için
lütfen QR kodu okutun

Merkez ofis adresimiz ve iletişim bilgilerimize ulaşmak için lütfen [buraya](#) tıklayın.

Value Solution Partners Hakkında:

Value Solution Partners, Jones Lang Lasalle (NYSE:JLL) 'nin Türkiye'deki Preferred Partner'ıdır. Jones Lang Lasalle 280'den fazla kurumsal ofisi, 80'den fazla ülkedeki operasyonları ve 70.000'den fazla küresel işgücü ile bir Fortune 500 şirkettir. Value Solution Partners gayrimenkul ve yatırım sektöründe uzman bir profesyonel hizmetleriyle Endüstriyel, Ticari, Konut ve Otel Gayrimenkulleri dahil olmak üzere çeşitli varlık türlerinde faaliyet gösterip ve satın alma, inşaat, yerleşim ve yatırım alanlarına özel hizmetleriyle müşterilerinin verimliliğini en üst seviyeye taşımaktadır. VS Partners, yenilikçi teknolojileri veri analiziyle birleştirerek iş ortaklarına çözüm odaklı fırsatlar sunar. VS Partners'in misyonu en iyi hizmeti sunmak, fark yaratmak ve sürdürülebilir projelerle büyük başarıları imza atmaktır. Daha fazla bilgi ve yatırım kararlarına rehberlik etmek için özel olarak tasarlanan valuesolutionpartners.com 'u ziyaret edebilirsiniz.

COPYRIGHT © VALUE SOLUTION PARTNERS, 2023

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, iş bu kaynaklardan alınan bilgilerin doğruluğu veya eksiksizliğine ilişkin herhangi bir taahhütte bulunmamaktayız. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayandırılan 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.