

Türkiye Gayrimenkul Pazarı

Firuz Soyuer, Başkan Yardımcısı, ULI Turkey
soyuerf@dtz.com.tr

Sağlıklı ekonomik veriler

- ✓ Kontrol edilebilir enflasyon ~ **%9.65**
- ✓ Yüksek büyüme ~ **%5.0 (GSMH 3Ç)**
- ✓ Kontrol edilebilir kamu borç stoğu ~ **%49 (2006 3Ç)**
- ✓ Yükselen kişi başı GSYİH ~ **\$8,500**
(SGP'ye göre 2006 tahmini)

Ancak yolumuz uzun

- o Sanayi ve hizmetler sektörünün payı (GSYİH & işgücü)
- o Eğitimin yapısı
- o Sağlık ve emeklilik sistemi
- o Yüksek işsizlik **%9** ~ (2006 tahmini)
- o Hukuk sisteminin etkinliği

Perakende (AVM): En Büyük İlgil

✓ Yüksek büyüme beklentisi

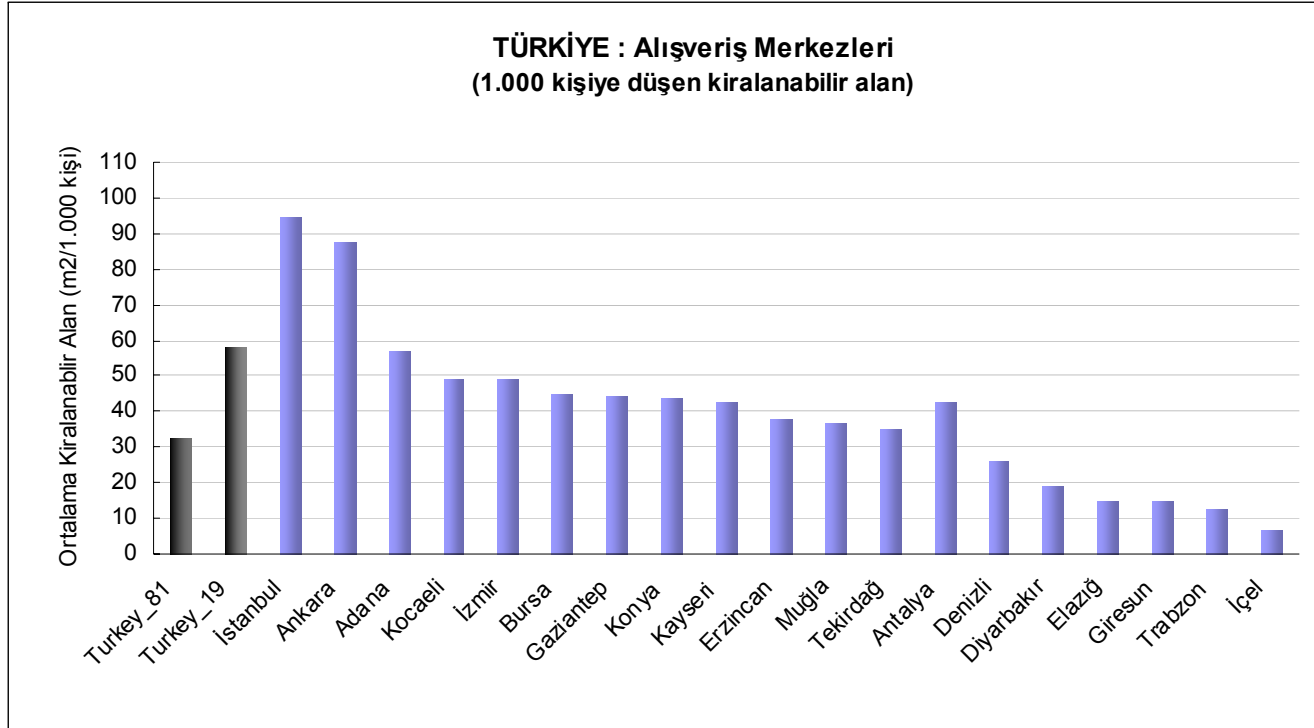
- Genç ve artan nüfus,
- Artan kişi başına gelir,
- Kişi başına düşük alışveriş alanı

o Sorunlar

- o Uluslararası perakende zincirlerinin eksikliği,
- o Sınırlı arsa arzı, yüksek arsa fiyatları
- o Zorlanan imar planları

Perakende : Arz

- 2006 sonu itibariyle : 2.4 milyon m²
- 115 alışveriş merkezi
- Ağırlıklı olarak kent kenarı alışveriş merkezleri

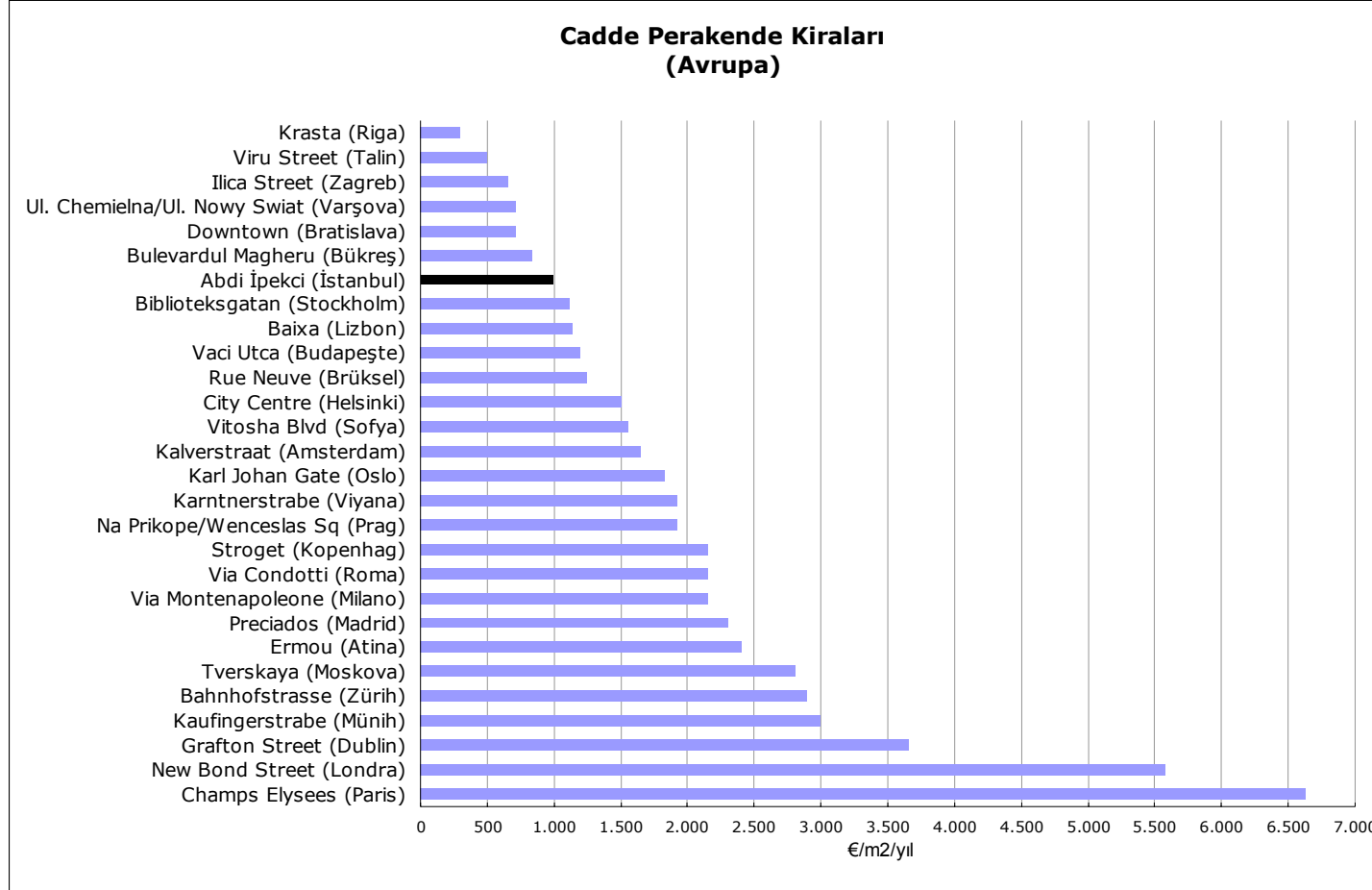


Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

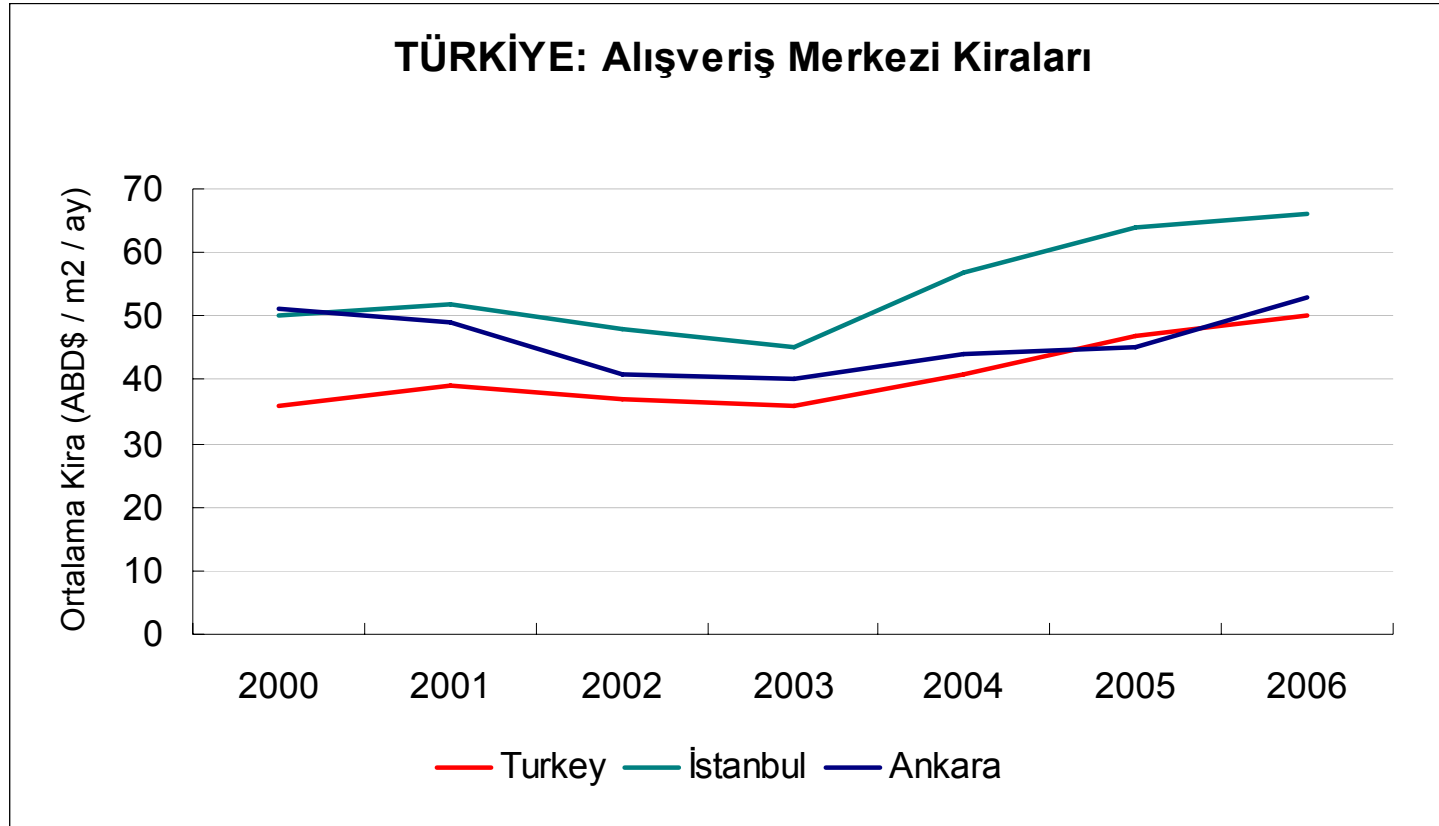
Perakende : Düşen getiriler

- 🎯 %10.5-11.0 (*geliştirme safhası*),
- 🎯 %7.5-8.5 % (*dolu ve çalışan*),
- ✓ Daha düşecek mi?

Perakende : Avrupa'da Kiralar



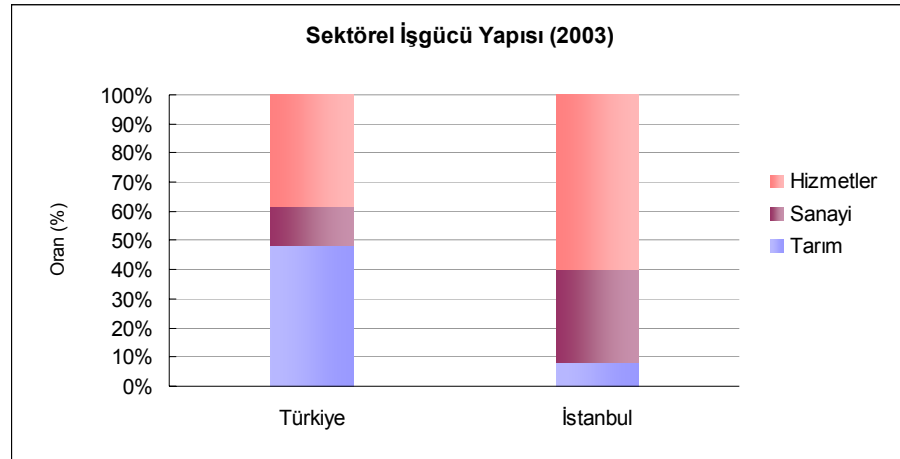
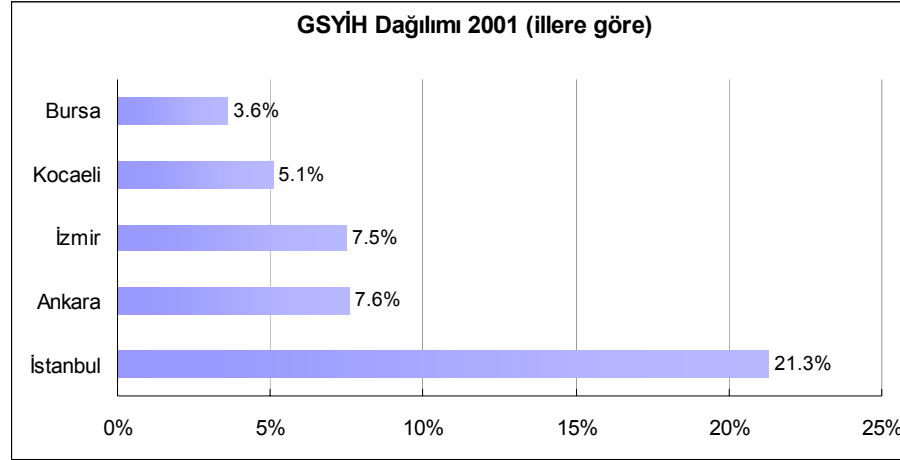
Perakende : Türkiye'de Kiralar



Perakende : Görünüm

- ✓ Yüksek beklentiler, hızlı yükselen arz
- ✓ Farklılaştırma gereği
- **Fırsatlar** : 200,000 nüfusun üzerindeki kentler, yeni uluslararası zincirler, eğlence ve gençlik odaklı temalar, metropollerde caddeler

Ofis : Niye Istanbul?



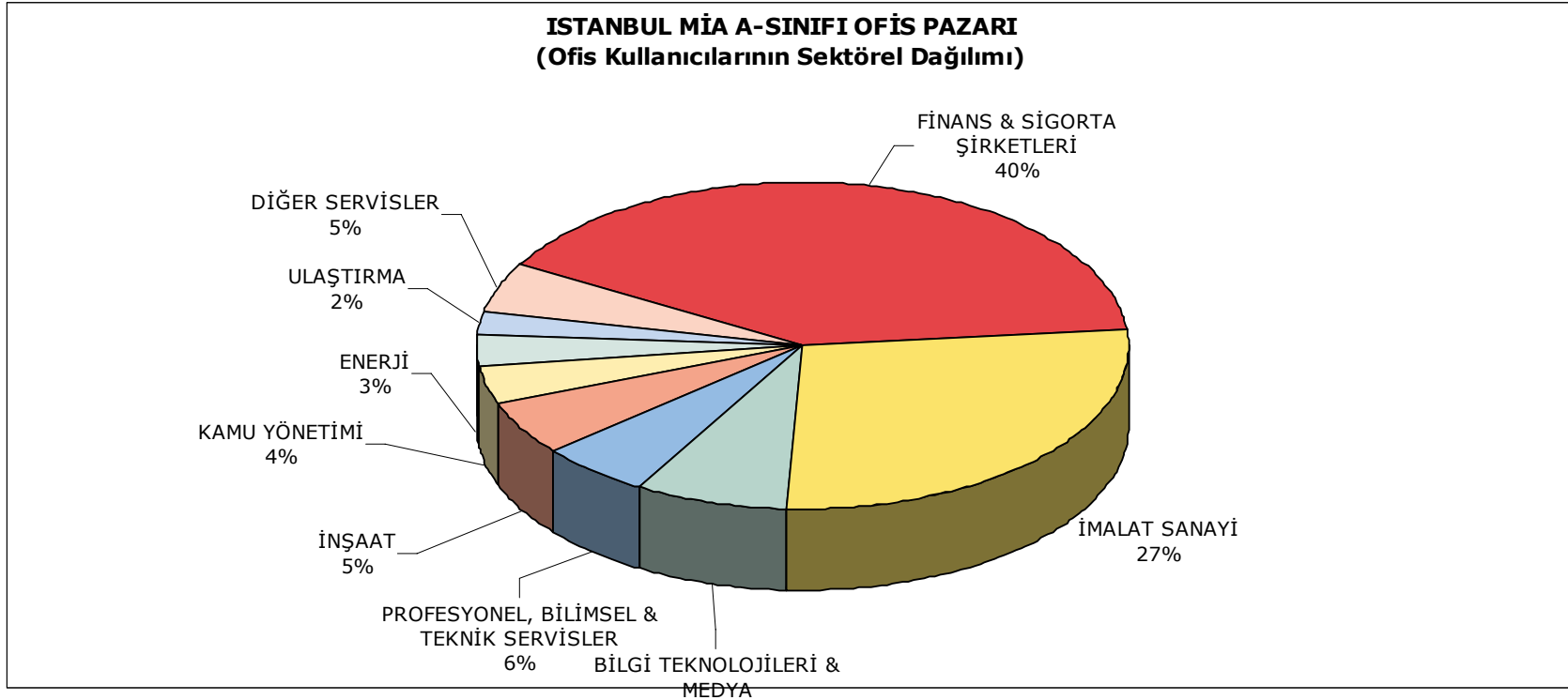
Kaynak : TÜİK

Ofis : Doğrudan Yabancı Yatırımlar (DYY)

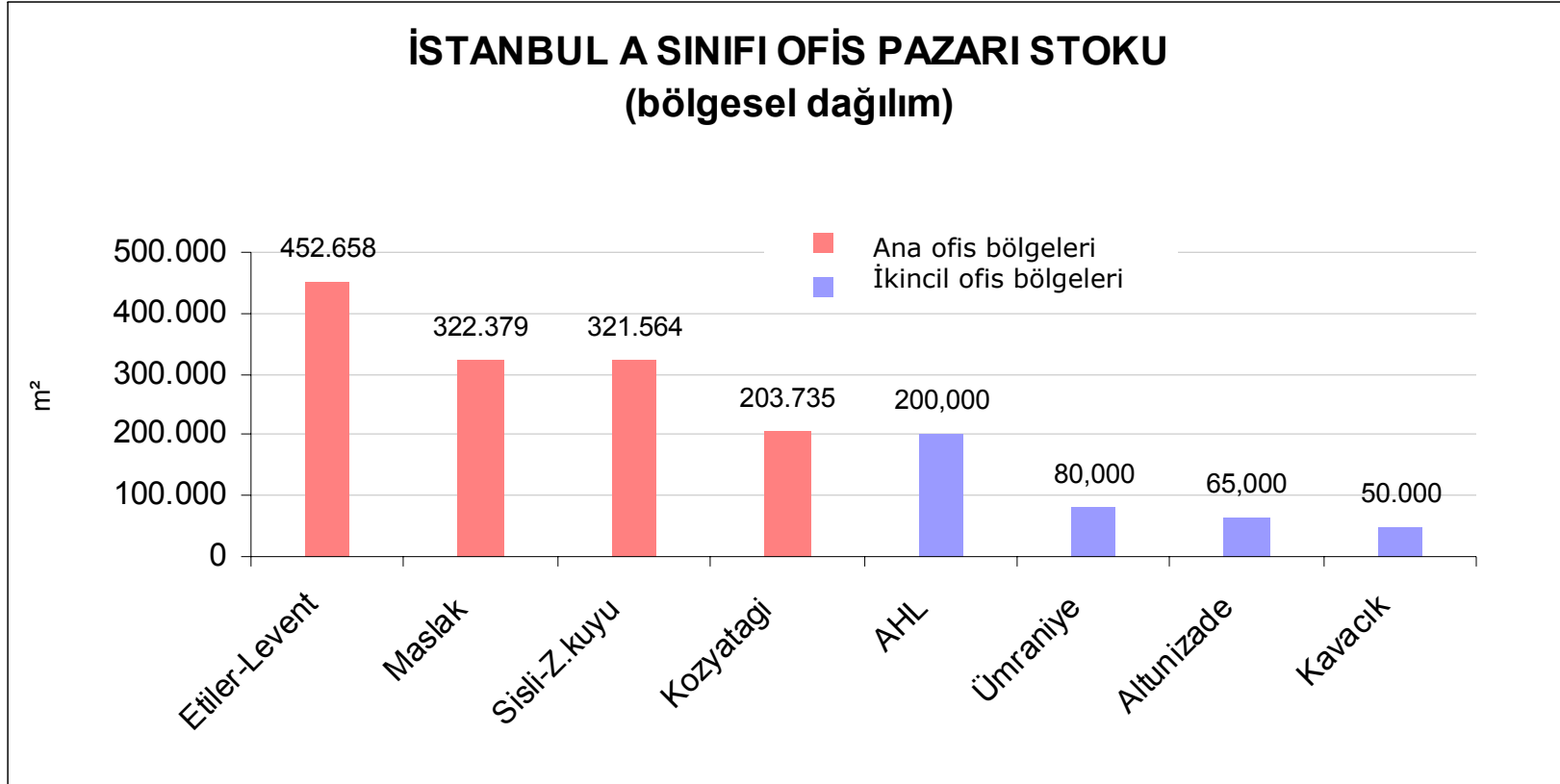
- ✓ İstanbul:
 - ✓ DYY şirketlerinin %78'i bulunuyor.
 - ✓ DYY şirketlerinin % 60'ı hizmetler sektöründe yer alıyor.
- ✓ Avrupa ve Orta Doğu'ya yakınlığı nedeniyle tercih nedeni.

Ofis : Kullanıcılar

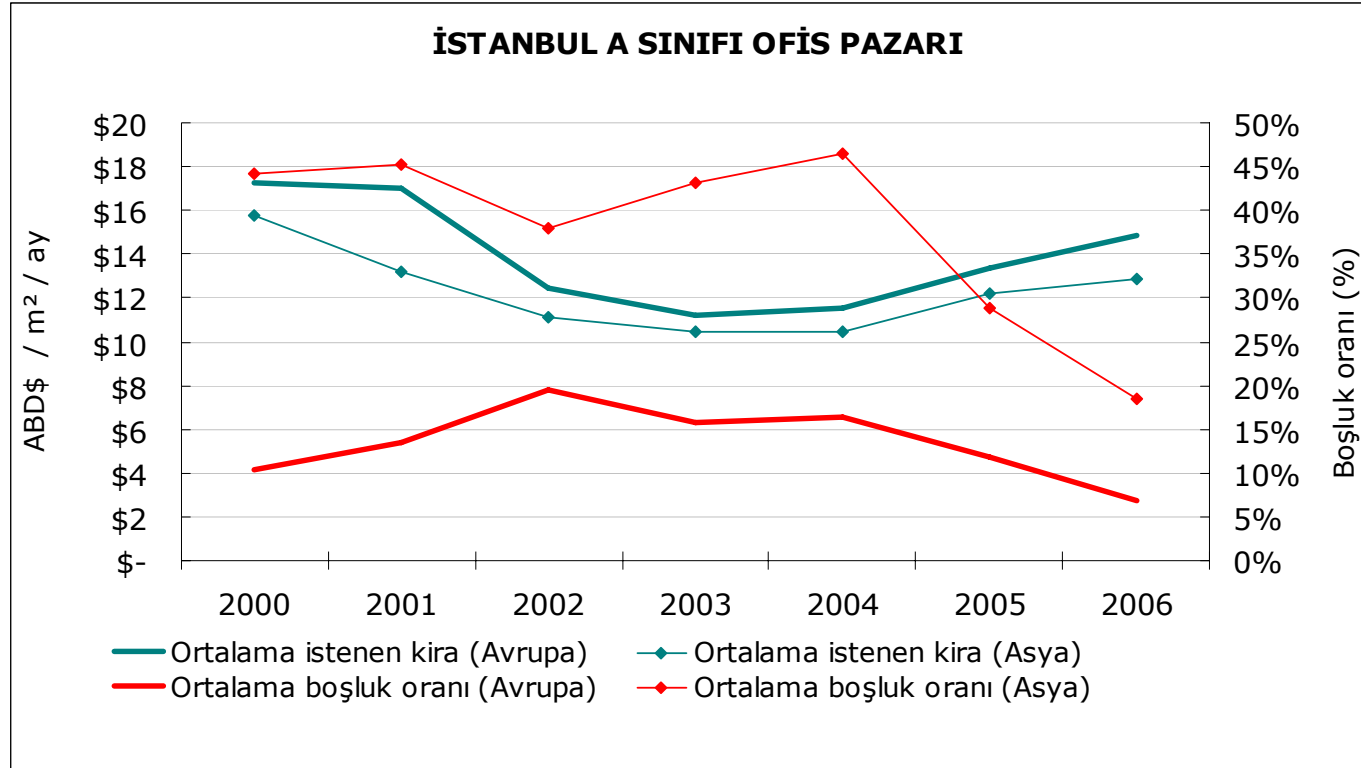
✓ Finans sektörü ana kullanıcı



Ofis : Dağılım



Ofis : Kiralar & Getiriler



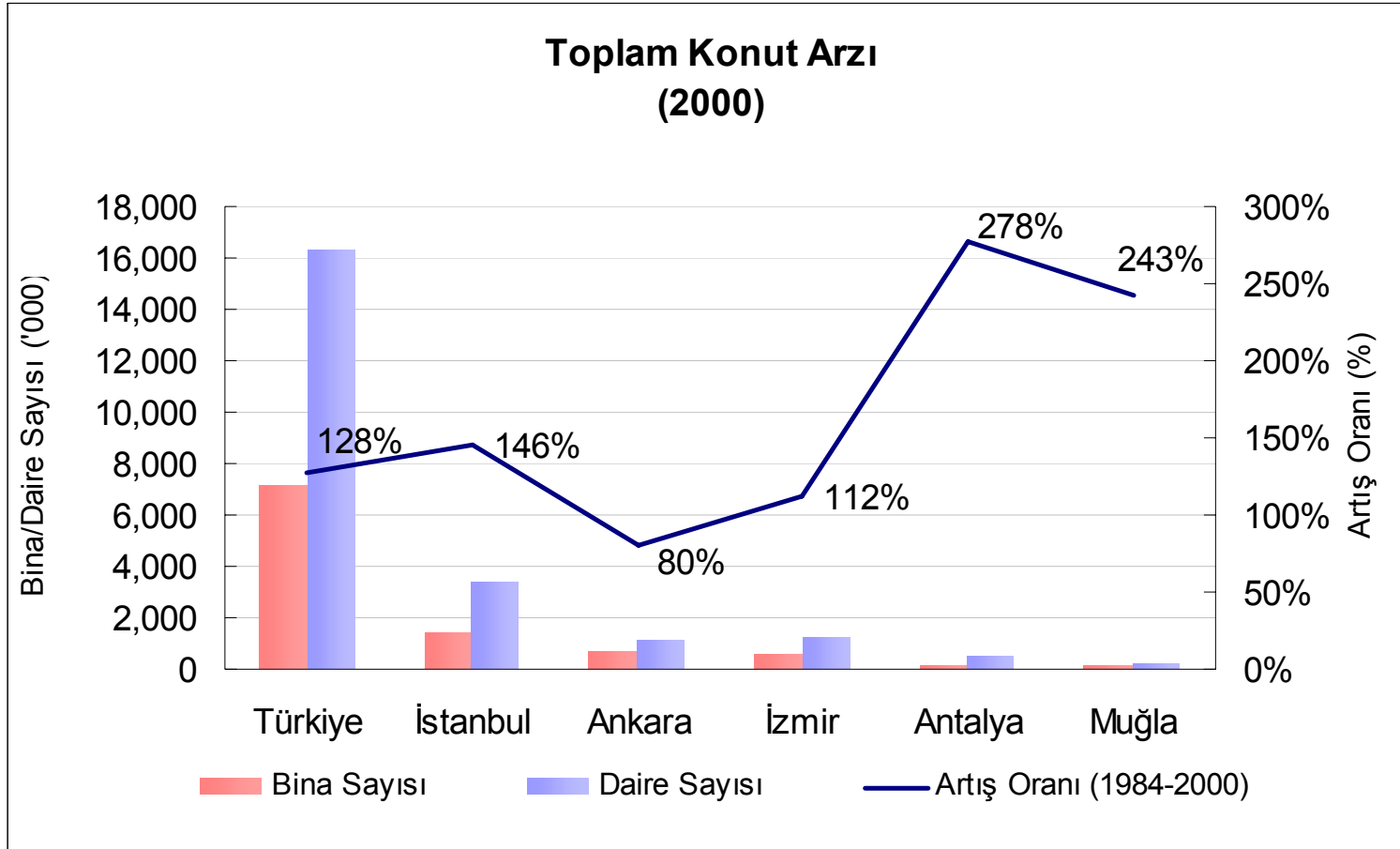
✓ Getiriler

🎯 % 7.6 – 8.5 A-sınıfı ofisler

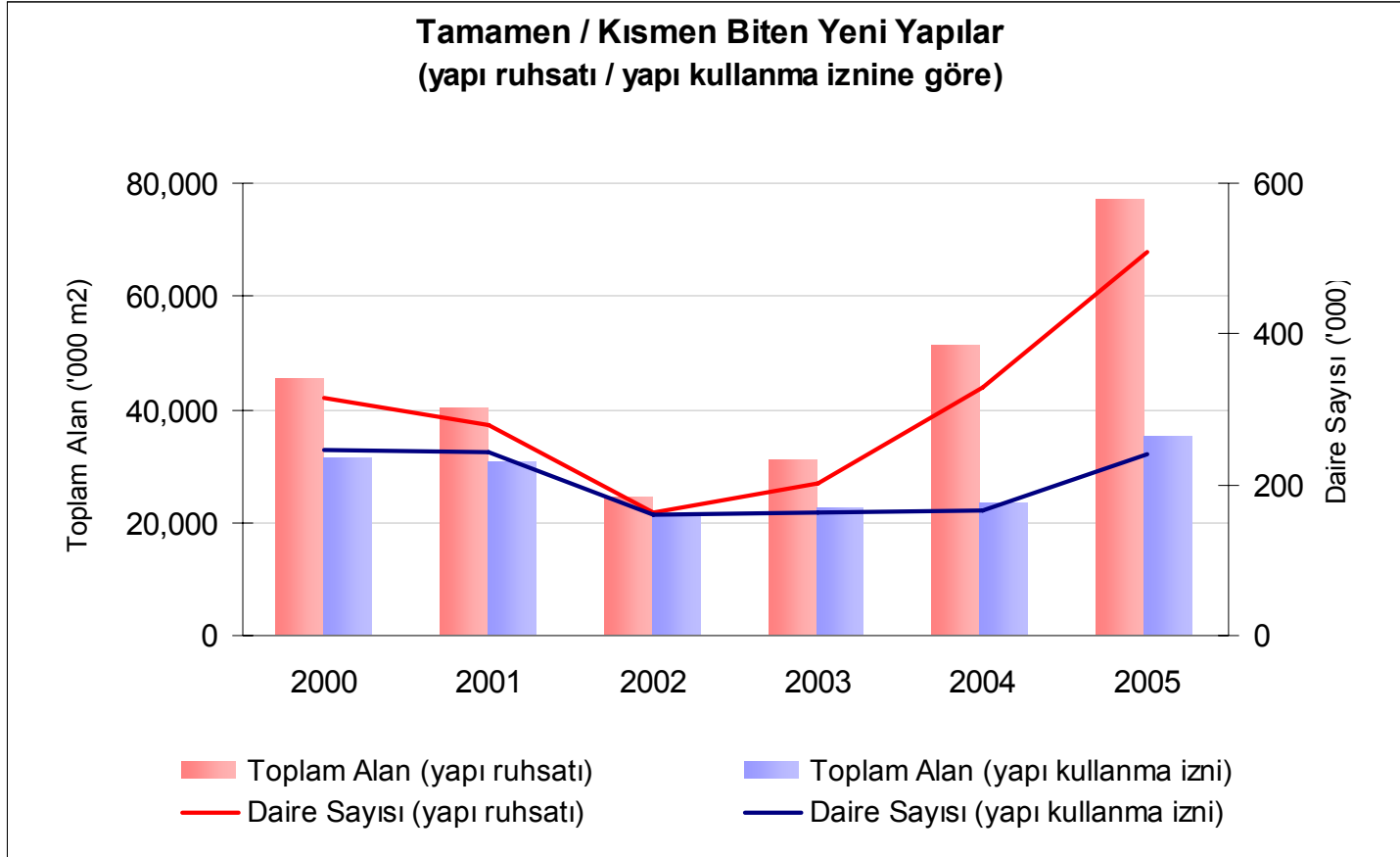
Ofis : Görünüm

- Çoklu mülkiyet
- Geliştiricilerin finansman gereksinimi
- Yatırım kalitesinde ürünlerin azlığı
- **Fırsatlar** : Düşük kiralar, ofis parklar, kentsel dönüşüm

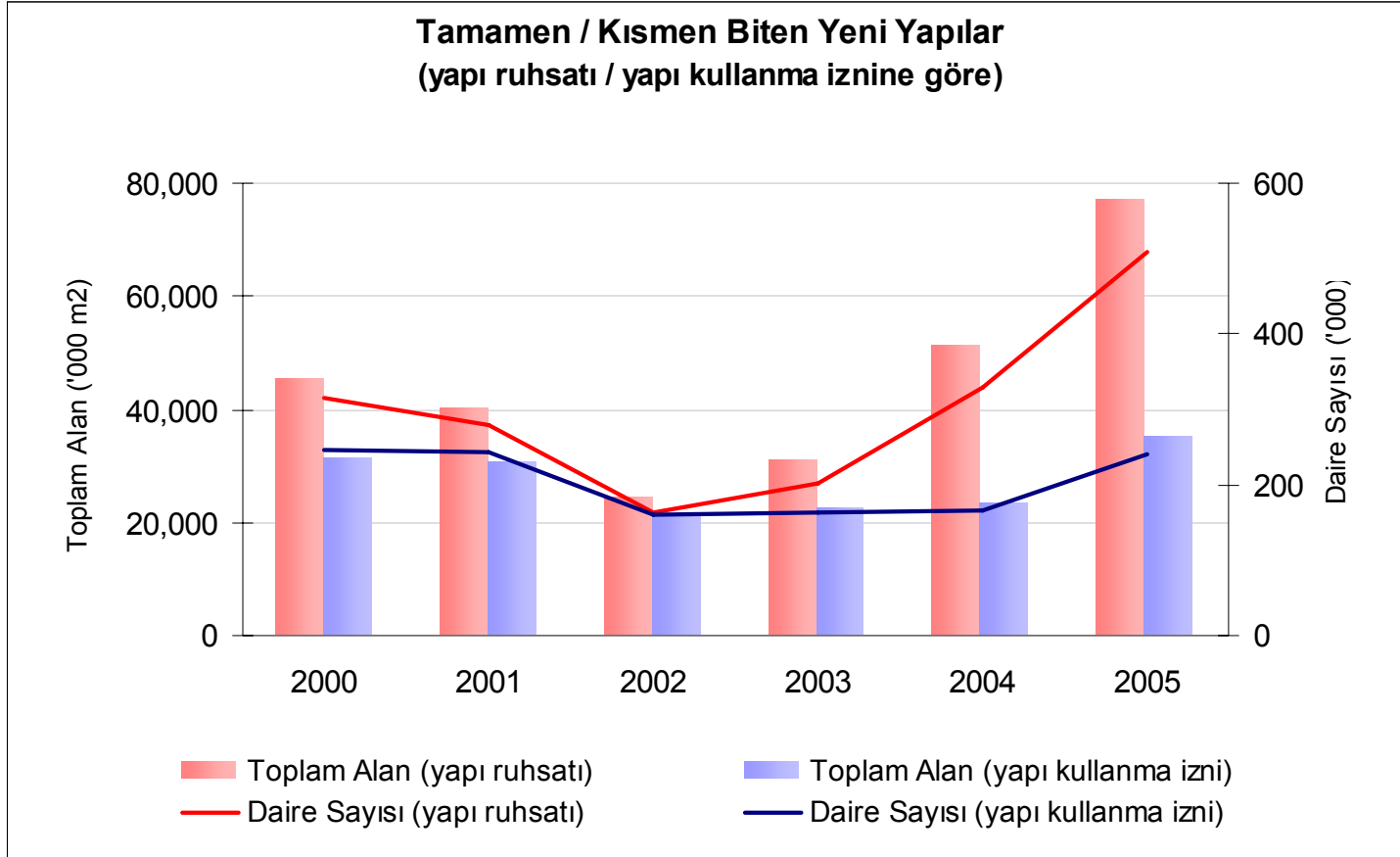
Konut : Sektör lideri



Konut : Sektör lideri



Konut : Sektör lideri



Konut : Görünüm

- ✓ Çok büyük ve dağınık metropolitan piyasa
 - Hızlı büyüme yıllarında yüksek fiyat artış beklentisi
 - Geliştiriciler için yüksek kar, ancak zorlu rekabet şartları
- **Fırsatlar** : Çeşitlendirme, tasarımın katkısı, kentsel dönüşüm

Lojistik : Görünüm

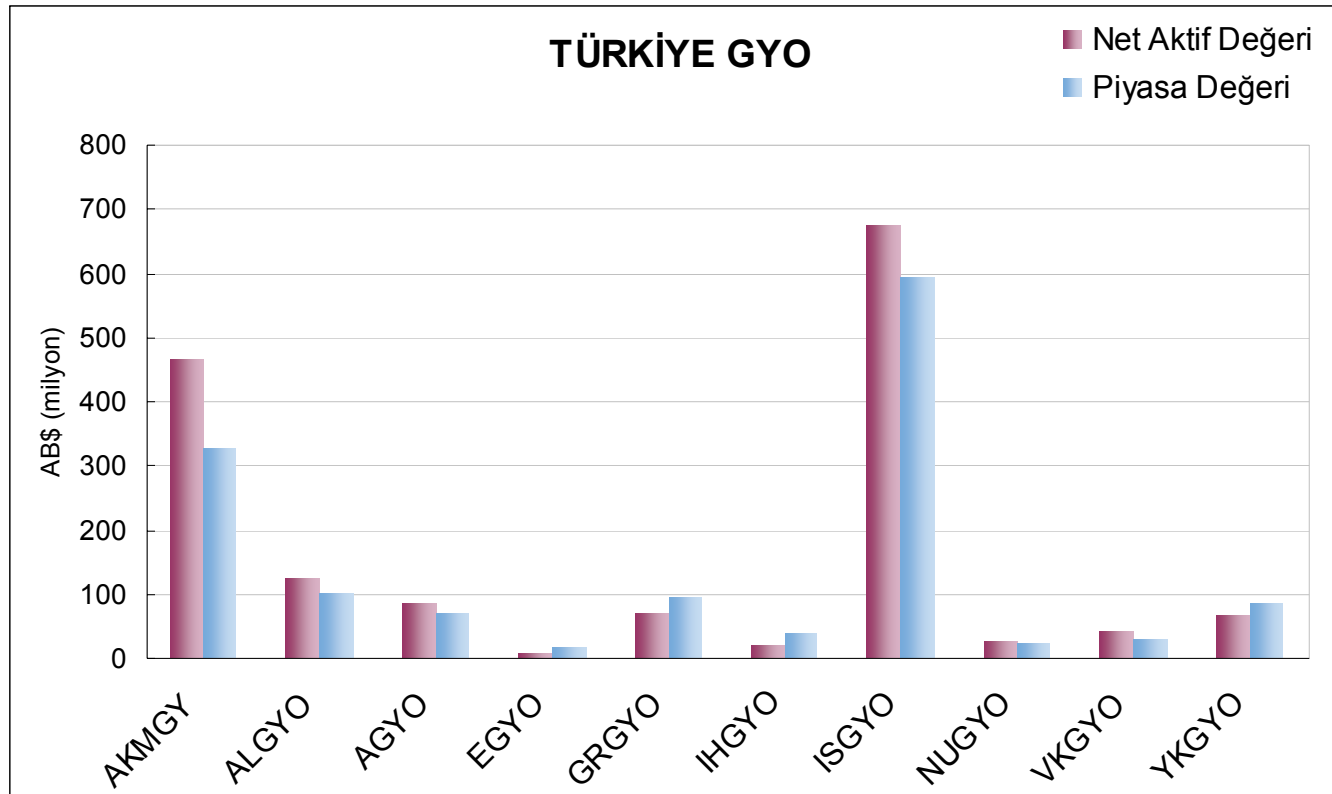


Lojistik : İstanbul Stratejik Plan

- ✓ Toplam 700 ha yeni lojistik alan önerisi
 - ✓ 300 ha Asya yakasında
- ✓ Yeni lojistik merkezleri
 - ✓ Tuzla (Asya)
 - ✓ Hadımköy (Avrupa)
 - ✓ Silivri; uzun vadede yeni bir lojistik merkezi
- ✓ Liman faaliyetlerinin Gümüşyaka'ya taşınması
- ✓ Yeni dağıtım merkezleri ve terminaller
 - ✓ Gebze (Asya)
 - ✓ Halkalı (Avrupa)
 - ✓ Ro-ro taşımacılığı ile yük taşımacılığında denizyolunun kullanımı

Dolaylı Araçlar : GYO

✓ İMKB'de kote 10 şirket



Genel Deęerlendirme

- ✓ Kentlerin artı değeri altyapısında, unutmamalım!
(kentsel dönüşüm)
- ✓ Alt sektörlere eşit ağırlık verelim! (dengeli gelişim)
- ✓ Yatırım piyasası için gerekli kalite faktörlerini gözardı etmeyelim! (kaliteli ürün = kaliteli gayrimenkul + kaliteli kullanıcı/kiracı)