

07.05.2018 - 12:24, Son Güncelleme: 07.05.2018 - 12:29

Ofis ve mağaza kiralari yüzde 22 geriledi



Cushman&Wakefield tarafından hazırlanan rapora göre yılın ilk çeyreğinde 2017'nin aynı dönemine göre cadde mağazaları ve ofis kiralari kura bağlı olarak yüzde 22'ye varan oranlarda geriledi.

Ticari gayrimenkul danışmanlık şirketi **Cushman&Wakefield** tarafından hazırlanan "Türkiye Pazar Analizleri 2018 Birinci Çeyrek **Ofis**, Perakende, Sanayi ve **Lojistik**" başlıklı raporuna göre, İstanbul'da **ofis kiralari**nda gerileme devam ediyor.

Ocak ayında işsizlik oranının yüzde 10,8 olarak devam etmesi, martta enflasyonun yüzde 10,23 olması ve kurdaki artış, kira seviyesindeki düşüşün başlıca nedenleri arasında yer alıyor.

İstanbul'da ilk çeyrekte toplam nitelikli ofis arzı 5,79 milyon metrekare seviyesinde seyretti. Birinci çeyrekte yeni kiralama geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 19,6 artarak 69 bin 720 metrekareye ulaştı. Ancak söz konusu rakam bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,85 düştü.

İlk çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların yüzde 53,9'u Merkezi İş Alanları (MİA) dışında Anadolu yakasında, yüzde 22,6'sı MİA'da ve yüzde 23,5'i MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşti.

İlk çeyrekte yatırım faaliyetleri ofis üniteleri ile kaldı. Birincil kiralardaki düşüşün sonucunda ofis alt pazarı kiralariinin daha da gevşemesinin beklendiği raporda yer aldı.

Bu kapsamda, beklenen talebin ana lokomotifinin kira indirimleri olduğu, kısa ve orta vadede kiracı lehine ortamın devam edeceğinin öngörüldüğü raporda vurguladı.

"Kira bedellerinin gevşemesi bekleniyor"

Raporda, kur dalgalanmasına paralel olarak kira bedellerinin daha da gevşemesinin beklendiğine yer verilirken birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede sabit kalmasının beklendiğini kaydedildi.

Arz, mevcut inşa halindeki geliştirme projelerine paralel olarak artarken hızının yavaşladığı belirtilen raporda, talepte arza paralel olarak ivmelenme beklendiği bildirildi.

Rapora göre, İstanbul'da ofis fiyatları kura bağlı olarak gerilemeye devam ediyor. İlk çeyrekte, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında ofis kiralama ücretleri Levent'te yüzde 22 gerileyerek 32 dolara düştü.

Söz konusu rakam Esentepe-Gayrettepe bölgesinde yüzde 12 düşüşle 22 dolara, Maslak'ta yüzde 10,7 düşüşle 25 dolara geriledi.

Anadolu yakasında ofis kiralama ücretleri son bir yılda değişim göstermeyerek 25 dolarda seyretti. Söz konusu rakam İzmir'de yüzde 6,7 gerileyerek 14 dolara, Ankara'da yüzde 11,8 azalarak 15 dolara düştü.

"Cadde mağazalarının kiralari düştü"

Raporda yer alan "Perakende Pazarına Bakış" bölümüne göre, kur artışından dolayı birinci çeyrekte **mağaza** açma hacmi oldukça düşük kaldı. Makul oranda hareketli geçen 2017 yılının ikinci

yarisindan sonra perakendecilerin çoğunluğu büyüme konusunda daha ihtiyatlı davrandı.

Birinci çeyrekte pazara 150 bin metrekare yeni arz (İstanbul'da 70 bin metrekarelik IstMarina AVM, 50 bin metrekarelik Home City AVM, Adıyaman'da 30 bin metrekarelik Adıyaman Park AVM) giriş yaptı.

Alışveriş merkezi pazarında birinci çeyrekteki yatırım işlemleri hızlandı. Yatırım pazarındaki ivmelenme, alışveriş merkezi pazarında konsolidasyonun devam edeceğinin bir göstergesi.

Perakendeciler yükselen kur oranlarının baskısını hissetmeye devam ederken bu baskı aynı zamanda özellikle nispeten daha küçük AVM'lerin sahiplerine kira indirimlerinin artmasından dolayı giderek daha çok yansıyor. Öte yandan bu durum daha düşük fiyat beklentisi ile sonuçlanacağından bazı alıcılar için fırsat yaratıyor.

Cadde mağazalarının kiralari da ilk çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre düştü. Son bir yılda metrekare bazında aylık cadde mağazaları kiralari İstanbul'da yüzde 22,7 düşüşle 180 dolara, İzmir'de yüzde 20 düşüşle 80 dolara, Ankara'da yüzde 21,4 düşüşle 110 dolara geriledi.

Lojistikte yabancı yatırım tekrar ivme kazandı

Rapora göre, ilk çeyrekte lojistik sektöründeki yatırımlar hızlanmaya başladı.

Darbe teşebbüsünden sonra önemli ölçüde azalan yabancı yatırım tekrar ivme kazandı.

Öte yandan, Türkiye'deki yabancı sanayi şirketler yatırımlarını artırırken yeni oyuncular da pazara girmeye başladı. Bu yeni yatırım girişimleri kapsamında orta vadede lojistik pazarının güçlenmesi bekleniyor. Bu kapsamda yerel şirketlerin yatırımları hızlanırken filolar da büyüyor.