

Yatırımcının rotası Türkiye

İBRAHİM BALTA İSTANBUL

01/07/2011

Jones Lang Lasalle raporuna göre, petrol zengini Körfez ülkelerindeki fonlar yatırım için Türkiye'ye gelecek. Seçim sonuçları ve büyüme rakamları cazibeyi artırdı. Özellikle İstanbul'daki ofisler yabancı yatırımcı için oldukça cazip.



Dünyanın 60 ülkesindeki 750 şehirde gayrimenkul danışmanlığı yapan Jones Lang Lasalle, Türkiye'deki gayrimenkul piyasasında yılın ikinci yarısında hareketlenme bekliyor. "Türkiye Gayrimenkul Piyasa Görünümü" raporuna göre hem OECD hem de G20 ülkeleri arasındaki en yüksek büyüme rakamlarını yakalaması ve 12 Haziran seçimlerinden politik istikrarın devamına yönelik bir sonuç çıkması, gayrimenkulde yatırımcı ve kullanıcı taleplerine olumlu yansıdı. Bu yılın ikinci yarısında gayrimenkul sektöründeki hareketlilik artacak.

Raporu İstanbul ofisinde Jones Lang Lasalle Türkiye Başkanı Avi Alkaş ve Sermaye Piyasaları Direktörü Kıvanç Erman açıkladı. Avrupa ülkelerinin ne zaman biteceği belli olmayan bir ekonomik durgunluk içinde olduğunu söyleyen Avi Alkaş, "İşte bugün de büyüme rakamları yüzde 9 beklenirken yüzde 11 geldi. Avrupa'daki durgunluk da yabancı yatırımcı açısından Türkiye'nin cazibesini artırıyor. Özellikle Katar ve BAE gibi petrol zengini Körfez ülkelerindeki hükümet fonları yatırım için Türkiye'ye gelecek. Gelince de bu alışkanlık haline gelecek." dedi. Alkaş'a göre 12 Haziran seçimiyle ortaya çıkan tablo da bu yatırımcılar için daha cazip bir yatırım ortamı hazırladı. Dünyada eksenin kuzeyden güneye kaydığını belirten Alkaş, hem Rus oligarklar hem de Ortadoğu fonlarının yöneleceği bir numaralı adresin Türkiye olacağını ifade etti.

2011 yılının ilk yarısında artan perakendeci talebi kira artışına sebep oldu. Jones Lang Lasalle Sermaye Piyasaları Direktörü Kıvanç Erman'ın açıklamasına göre 2009 yılından 2010 sonuna kadar metrekare başına aylık 75 Euro olan kira bu yıl 80 Euro'ya ulaştı. Kiralar Bağdat Caddesi'nde 130, İstiklal Caddesi'nde 150 ve Nişantaşı'nda 170 Euro'ya ulaştı.

2011 yılının ilk yarısı itibarıyla Türkiye'deki AVM alanı 618 bin m² artarak 7,11 milyon metrekareye çıktı. 2011'in ilk yarısında, perakende yoğunluğu açısından bin kişi başına düşen kiralanabilir alanı 216 m²'ye ulaşan İstanbul, yoğunluğu 215 m² olan Ankara'yı geride bıraktı. Ankara'yı, 179 m² ile Karabük ve 143 m² ile Trabzon takip etti.

Rapora göre ofiste, 2011 yılının ilk yarısında kiracı talebinde kayda değer bir canlanma görüldü. İstanbul Ümraniye, pazardaki en aktif ofis pazarı. İstanbul'da ofis kiralaları metrekare başına aylık 30 Euro seviyesinde. Yeni projelerle birlikte İstanbul'da A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı, 2011 yılı birinci çeyrekteki yüzde 7'lik orana kıyasla yükselerek, Mayıs 2011 sonunda yüzde 8,4'e ulaştı. 2011'in ilk yarısındaki 66 bin m²'lik kiralama işlem hacmi önceki yılın aynı döneminin üç katı. İstanbul A sınıfı ofis stoku 2,67 milyon m²'ye ulaştı. 2011'in ilk yarısında pazara giren 120 bin m²'lik kiralanabilir ofis arzı, geçen yıl aynı dönemde pazara giren arzın iki katı.

Otel piyasası da hareketli. Jones Lang Lasalle'nin elinde İstanbul Avrupa yakasında 4 ve 5 yıldızlı 2 adet, Muğla'da da 5 yıldızlı 1 adet satılık otel bulunuyor. 2011'de geçen yıla göre İstanbul'da otellerin doluluk oranı yüzde 2,3, oda başı fiyatlar yüzde 16,4 ve oda başı gelir yüzde 19 artış gösterdi. Beş yıldızlı otellerin oda başı geliri bu yıl yüzde 25,86 arttı.