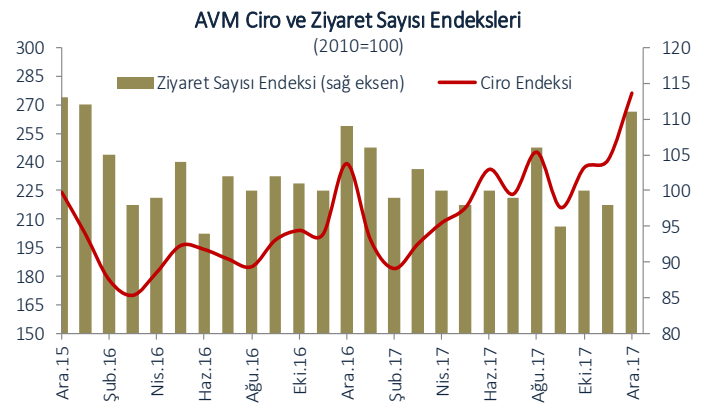
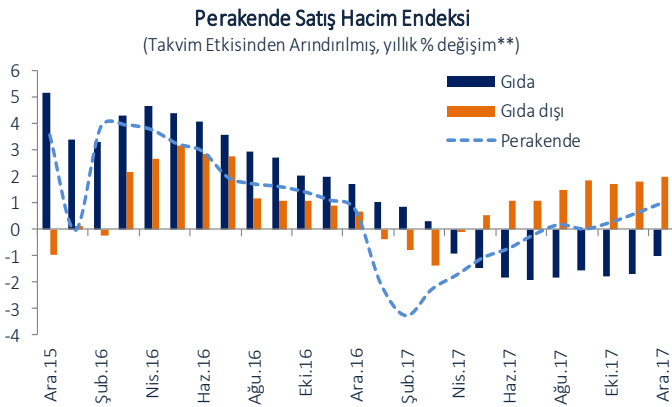


- Genç nüfusun ve harcama eğiliminin yüksek olmasına bağlı olarak Türkiye’de hızla büyüyen sektörlerden biri olan perakende sektörünün faaliyetleri, 2017 yılı genelinde toparlanma eğilimi sergilemiştir. Bu gelişmede, kamunun yurt içinde tüketim harcamalarını destekleyici önlemleri etkili olmuştur.
- Bu kapsamda, Şubat-Eylül 2017 dönemi itibarıyla geçerli olan beyaz eşya ve mobilya satışlarına yönelik ÖTV ve KDV indirimleri tüketim iştahını artırarak perakende satışlar üzerinde canlandırıcı etki yaratmıştır. Kamu teşviklerinin yanı sıra ekonomik aktivitedeki toparlanma ve yıl boyu devam eden indirimler sektörün faaliyetlerine olumlu yansımıştır.
- Perakende satış hacmi göstergeleri 2017’de alt sektörler bazında farklılık göstermiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış serilere göre, 2017 yılında gıda dışı segmentte satışlar bir önceki yıla göre artarken, gıda grubu satışlarında yıllık bazda düşüş kaydedilmiştir. Sektör geneline bakıldığında ise, perakende satış hacminin yıl boyunca kademeli olarak toparlandığı görülmektedir.
- Sektörün cirolarındaki görece toparlanmaya karşılık, kümülatif bazda satış hacmindeki yıllık artışlar görece zayıf bir seyir izlemiştir. Benzer şekilde, AVM cirolarındaki artışların da yıl genelinde oldukça dalgalı seyreden ziyaretçi sayısı görünümünü ile desteklenmediği dikkat çekmektedir.
- Perakende sektörünün büyümesinde önemli bir rolü olan AVM’lerin toplam cirosunun 2017 yılsonu itibarıyla 110

milyar TL düzeyinde gerçekleştiği tahmin edilmektedir. AVM cirolarının 2018’de 125 milyar TL düzeyine yükselmesi beklenmektedir.

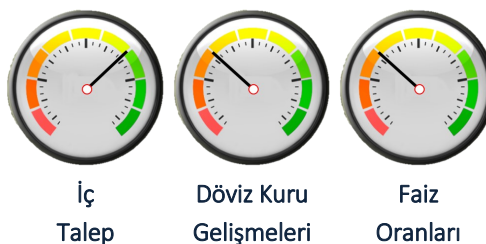
- Eylül 2017 itibarıyla yurt genelinde 390 AVM bulunurken, bu AVM’lerin 128 tanesi İstanbul’da yer almaktadır. İstanbul’u sırasıyla Ankara (33), İzmir (25), Bursa (19) ve Antalya (18) izlemektedir. 19 ilde ise henüz AVM bulunmamaktadır. 2017’de Türkiye’de 17 yeni AVM açılırken, halihazırda 15 yeni AVM projesinin bulunduğu ifade edilmektedir.
- Son yıllarda sayıları hızla artan AVM’lerin yoğun rekabet ve maliyet artışları sebebiyle gelir elde etmekte zorlanması paralelinde önümüzdeki dönemde yatırımların yavaşlayacağı öngörülmektedir. Özellikle gelir düzeyi büyük ve sanayileşmiş kentlere oranla daha düşük olan Anadolu kentlerinde hızlı büyümenin, büyük kentlerde olduğu gibi bölgesel bazda arz fazlası yaratabileceğine dikkat çekilmektedir.
- Perakende sektöründe birincil piyasada^(*) iş yapan gayrimenkullerin önemli bir bölümünde kiralar döviz endeksidir. Yurt genelinde faaliyet gösteren AVM’lerin de yarısından fazlası USD bazlı kiralamaya yapmaktadır. TL’deki değer kaybının 2017 yılında da devam etmesi, sektörde USD bazlı kontrat yapan mağazaların ödedikleri kiralarda yükselişin sürmesine neden olmuştur. Ödeme sorunlarının aşılması amacıyla kira hesaplamalarında döviz kuru yerine Türk Lirası’nın kullanılması ve kira indirimi gibi kolaylıkların sağlanması yoluna gidilmiştir.



(*) Birincil piyasa, gayrimenkul faaliyetleri bakımından iş hacminin yüksek olduğu bölgelerdir. (**) Yılbaşından ilgili ay sonuna kadar olan zaman dilimine ait yıllık yüzde değişimi göstermektedir.

Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD), TÜİK

2018’de Makroekonomik Değişkenlerin Sektör Üzerinde Beklenen Etkileri



- Söz konusu indirimlerin yanı sıra talep koşullarındaki görece iyileşme paralelinde perakende sektöründe gelirlerin artmasına karşın, etkisini sürdüren maliyet baskısı birçok mağazayı kira ödemeleri konusunda zor durumda bırakmıştır. Bu sebeple Nişantaşı, İstiklal ve Bağdat Caddesi gibi alışveriş caddeleri ile AVM'lerde mağaza kapanışları yer yer devam etmiştir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde devam eden inşaat faaliyetlerinin etkisiyle yaya trafiğinin azalması da bu süreci desteklemiştir. Yabancı turist sayısındaki toparlanmaya rağmen, süregelen güvenlik endişeleri ile turist profili ve harcama eğilimindeki değişiklik paralelinde tarihi bölgelerde yer alan mağazalar açısından da kayda değer bir iyileşme gözlenmemiştir.
- Artan rekabet, yükselen maliyetler ve dalgalı seyreden tüketim iştahı nedeniyle yurt içinde daralan kâr marjı son dönemde sektörde yurt dışı mağazalaşma trendini gündeme getirmiştir. Bu eğilimin 2018'de de devam etmesi beklenmektedir.
- Gıda perakendeciliğinde ucuzluk marketlerindeki büyüme öne çıkarken, sektörün önümüzdeki dönemde metrekaşe başına ciroları artırmak için verimlilik artışına odaklanacağı öngörülmektedir.
- Sağladığı maliyet avantajı ve sahip olduğu büyüme potansiyeli doğrultusunda perakende sektörünün önümüzdeki dönemde e-ticaret yatırımlarına daha fazla yöneleceği tahmin edilmektedir. Ayrıca, orta vadede harcama eğilimi yüksek olan genç nüfus ve artan mobil cihaz penetrasyonu dikkate alınarak, sektörün mobil teknolojilere daha fazla kaynak ayırması beklenmektedir.
- Rekabet gücünü ve verimliliği artırmak amacıyla dijital teknolojilere yönelik yatırımların da firmaların gündemini daha fazla meşgul edeceği öngörülmektedir.
- Son dönemde finansman koşullarında sıkılaşma ve artan jeopolitik riskler sektördeki yatırımları kısa vadede olumsuz etkileyebilecek unsurlar arasındadır. Öte yandan, 2018'de de devam etmesi beklenen kamu harcamalarının, yüksek enflasyon ve maliyet artışları sebebiyle baskı altında kalan iç tüketim üzerindeki baskıyı hafifletebileceği düşünülmektedir.
- 2017'nin ikinci yarısında kısmen olumsuz bir görünüm sergileyen tüketici güveni 2018'e iyi bir başlangıç yaparak aylık bazda %11,1 yükselmiştir. Buna paralel olarak, Ocak ayında perakende sektörü güven endeksi de %5,6 artarak önümüzdeki döneme ilişkin olumlu sinyaller vermiştir.
- Sektör yetkililerinin değerlendirmelerine göre, organize perakende sektörünün 2017'de yıllık bazda %10 civarında büyüdüğü tahmin edilmektedir. Sektördeki çift haneli büyümenin 2018'de de sürmesi beklenmektedir.



Bu rapor Bankamız uzmanları tarafından güvenilir olduğuna inanılan kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu raporda yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kurumsal yaklaşımını yansıtmamakta olup, raporu kaleme alan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgi, görüş ve değerlendirmelerin doğru, değişmez ve eksiksiz olması konusunda herhangi bir şekilde garanti vermemektedir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgilerde herhangi bir bildirimde bulunmaksızın değişiklik yapma hakkına sahiptir. Bu rapor ve içindeki bilgilerin kullanılması nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak oluşacak zararlardan Türkiye İş Bankası A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir.

İşbu rapor üzerinde Bankamızın telif hakkı olup, Bankamızın yazılı izni alınmaksızın herhangi bir kişi tarafından, herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya yayımlanamaz. Tüm haklarımız saklıdır.