



Türkiye perakende sektörü gündemi

2016'da ortaya çıkan negatif makroekonomik tablo perakende sektörünü etkilemiştir. 2017 ilk yarısında hafif toparlanma gözlemlense de perakende sektörünün durgunluğu henüz ortadan kalkmış değil. 2015'te 9 bin 261 ABD doları olarak gerçekleşen kişi başı milli gelir 2016 sonu için 10 bin 807 dolar olarak gerçekleşti; yeni orta vadeli plana göre ise 2017 yılında 9 bin 529 dolar seviyelerinde olacağı öngörülmektedir. GSYH'nin ve enflasyonun ise 2017 sonunda sırasıyla %3,5 ve %9,3 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

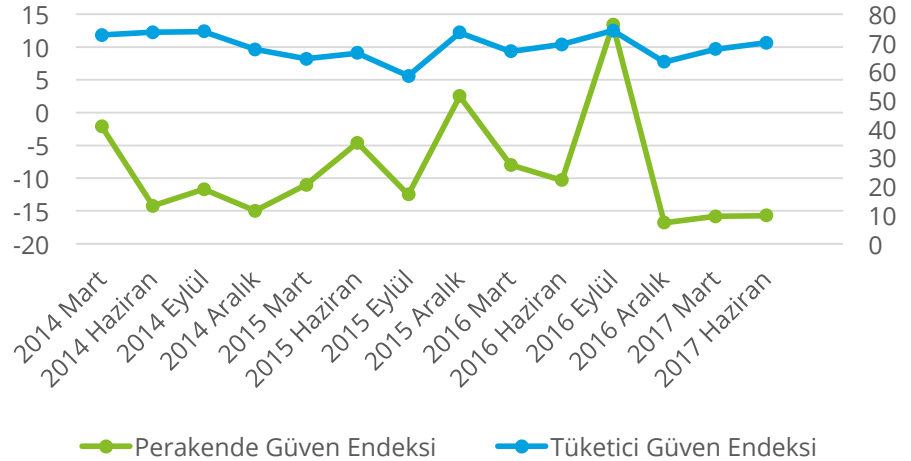
Ekim 2016'da 74,04 olan Tüketici Güven Endeksi ise 2016 Aralık'ta 63,4 seviyesine gerileyerek 2016'yı oldukça düşük kapatmıştır. 2017'ye hafif bir toparlanma ile başlayarak ilk çeyrek sonu 67,8 seviyesine gelmiş ve toparlanmasını devam ettirerek 2017 ilk yarısı sonunda ise 70 seviyelerine çıkmıştır.

Perakende güveni ise Şubat 2016'dan bu yana negatifte seyretmektedir ve son 7 yılın en düşük değerlerine ulaşmıştır. Endeks 2017 yılının ilk yarısında dalgalı bir görünüm seyretmiş ve Haziran 2017'de bu negatif görünümü devam ettirerek -15,7 değerini almıştır.

Temel Makro Göstergeler					
	2013	2014	2015	2016	2017t
Büyüme (GSYH; %)	8,5	5,2	6,1	2,9	3,5
Enflasyon (TÜFE, dönem sonu)	7,4	8,2	8,8	8,5	9,3
Cari Denge (milyar \$)	-63,6	-43,6	-32,1	-32,6	-34,7
Cari Denge (GSYH'ye oran olarak)	-6,7	-4,7	-3,7	-3,8	-4,3
Dış Ticaret Dengesi (milyar \$; TÜİK tanımı)	-99,9	-84,6	-63,4	-56,1	-60,6

Kaynak: Deloitte Ekonomik Görünüm Raporu

Perakende ve Tüketici Güven Endeksleri



Kaynak: TÜİK & TEPAV Perakende Güven Endeksi

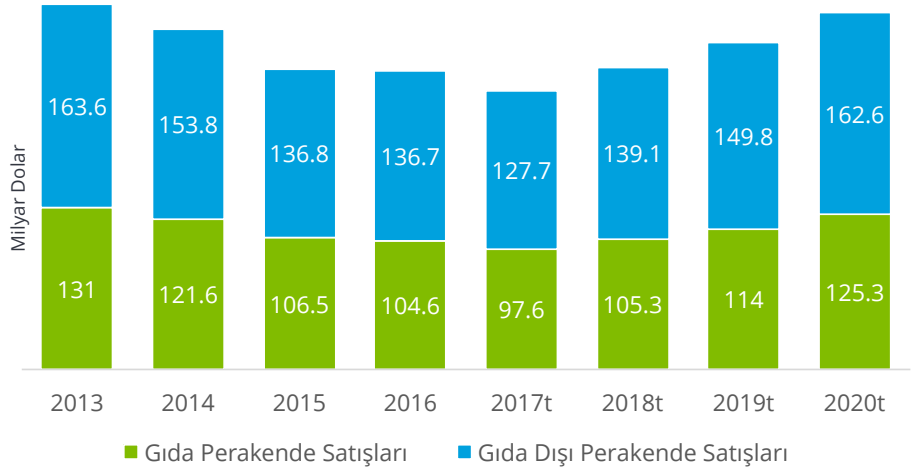
Böylelikle 2017 yılının ilk yarısında; 2016 yılının ilk yarısına göre yaklaşık 3,4 puan gerilemiştir.

Perakende sektörü ortalama sepet tutarı da düşme trendindedir. En büyük perakendeciler arasında 2017 büyüme hedeflerini aşağı doğru çekenler mevcuttur. 2016'da yaşanan iflas ertelemeler, mağaza kapatmalar da düşünülecek olursa makroekonomik trendlerin ve önemli kur dalgalanmalarının sektörü çok olumlu etkilemediği ve 2017'nin ilk yarısında da sert rüzgârların etkisinin devam ettiği gözlemlenmektedir.

Diğer taraftan tüm bu olumsuz gündeme ve gelişmelere rağmen perakende sektörü ve ekosistemi gelecek yatırımlarına devam ediyor.

Son 10 yılda AVM sayısı yaklaşık 3 katına çıkarak 2017'de 387'ye ulaşmıştır. Toplam kiralanabilir alan ise 11,75 milyon m² civarındadır. 2015'te bu rakamlar sırasıyla 368 ve 10,25 milyon m² şeklindeydi. 2015'te her 1.000 kişi başına 140 m² kiralanabilir alan olarak ölçülen Türkiye'nin perakende yoğunluğu, 2017 ilk yarısı itibarıyla yaklaşık 147 m² oldu. Hâlihazırda inşaatı devam eden 50 AVM'nin ise 2020 yılında tamamlanması beklenmektedir.

Türkiye Perakende Satışları



Kaynak: The Economist Intelligence Unit

Türkiye perakende sektörü için bu rakamlar son derece olumlu sinyaller vermektedir.

Fakat TL'nin yaşadığı değer kaybı nedeniyle kiralama işlemlerindeki düşüş trendi, 2017 ilk yarısında %20 seviyelerine varan boşluk oranları, kişi başına düşen perakende harcamalarındaki düşüş, ülkeye gelen turist ve azalan AVM ziyaretçi sayıları

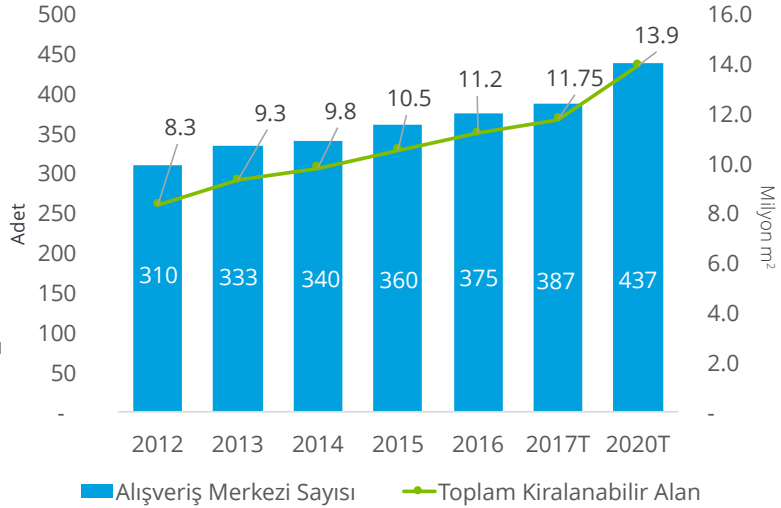
düşünüldüğünde 2017'nin ikinci yarısında ve önümüzdeki yıllarda 'sağlıklı zayıflama' stratejisi ile AVM sayısındaki bu artışın daha yavaş ilerlemesi öngörülmektedir. AVM ve kiralanabilir alan rakamları geçmiş yıllara göre çok fazla büyüme göstermezken kira gelirlerinin ise 2016 itibarıyla başlayan ve 2017'de devam eden azalma trendine geçtiğini görüyoruz.

2017 ilk yarısında AVM birincil kira rakamı m² başına aylık 90 Avro'dan 70 Avro seviyesine düşmüştür. Son dönemde kurda yaşanan ciddi dalgalanma karşısında sektör birlik duruşu göstermiştir ve kiraların TL bazına çekilmesi/indirim olması gibi anlaşmalar yapılmıştır.

2016'da yaşanan dalgalanmalar ve ileride yaşanabilecek olası yeni sert rüzgârlar karşısında perakendeciler sürekli büyüme ve mağaza açma trendini kırarak 2017'de riski azaltma, mevcudu koruma hatta 'sağlıklı zayıflama' stratejisi ile mağaza kapama hamlelerinden faydalanmakta. 2017 ikinci yarısı da maliyet ve nakit yönetimi açısından sıkıntılı bir dönem olmaya devam edecek görünüyor.

Belirsizliğin hakim olduğu zamanlarda perakendeciler çevik pozisyon alabilmeleri ve sağlıklı kalabilmelerinin önemini daha çok hissetmektedirler. Sağlıklı zayıflama stratejisi kapsamında bugüne kadar mağaza açarken çok da ince eleyip sık dokumayan sektör, artık mağaza açma kadar mağaza kapamayı da öğreniyor. Sektördeki bazı önemli oyuncuların hâlihazırda bu stratejiyi uygulamaya başladığını gözlemliyoruz.

Alışveriş Merkezi Gelişimi: Adet ve Toplam Kiralanabilir Alan



Kaynak: Deloitte Analizi





Yıllardır Türkiye'de iç pazarın cazibesine kapılan, yurt dışı yatırımlarına ağırlık vermeyen perakendecilerin yakın gelecekte bölgesel ve/veya küresel yatırımlarına finansal sağlıkları el verdiğince yoğunlaşacaklarını öngörüyoruz.

Kısacası, Türk perakende şirketleri için büyümenin kaynağının değişmesini bekliyoruz.

Diğer taraftan, tüketicilerin perakende şirketlerinden beklentileri artıyor; beklentiler ile gerçekler arasındaki makas ise açılmaya devam ediyor. Perakendeciler 2017'nin ikinci yarısında çevik hamleler yaparak sağlıklı kalmayı hedeflerken tüketici beklentilerini karşılama yolunda özellikle dijital kanalda çalışmaya devam edecekler.

Perakende şirketleri için yakın gelecekte oyunu değiştirecek diğer ana konu başlıklarını şu şekilde görüyoruz:

- Kârlılık üzerine direkt etki edecek her türlü aksiyon: indirimleri etkin yönetmek hiç olmadığı kadar önemli
- İç pazarın durgunluk beklentisine paralel bir miktar cazibesini yitirmesiyle dış pazarlara olan daha ciddi açılım
- Pop-up mağazalar gibi uygulamalar ile farklı satış fırsatlarının değerlendirilmesi
- Büyüme, kârlılık ve işletme sermayesi dengesinde etkin kategori yönetimi
- Radikal iş modeli değişiklikleri
- Kişiselleştirme ve kişiselleştirilmiş öneriler

Deloitte.

Hakan Göl
Perakende Sektörü Lideri
hgol@deloitte.com

Deloitte Türkiye

İstanbul Ofisi

Deloitte Values House
Maslak No1
34398
İstanbul
+90 (212) 366 60 00

Ankara Ofisi

Armada İş Merkezi
A Blok Kat:7 No:8
Söğütözü, Ankara
06510
+90 (312) 295 47 00

İzmir Ofisi

Punta Plaza 1456 Sok.
No:10/1 Kat:12
Daire:14 - 15
Alsancak, İzmir
+90 (232) 464 70 64

Bursa Ofisi

Zeno Center İş Merkezi
Odunluk Mah. Kale Cad.
No:10 d
Nilüfer, Bursa
+90 (224) 324 25 00

Çukurova Ofisi

Günep Panorama İş Merkezi
Reşatbey Mah. Türkkuşu Cad.
Bina No:1 B Blok Kat:7
Seyhan, Adana
+90 (322) 237 11 00



www.deloitte.com.tr



/deloitteturkiye



/company/deloitte-turkey



/deloitteturkiye



/instagram.com/deloitteturkey

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

Deloitte, denetim, danışmanlık, finansal danışmanlık, risk danışmanlığı, vergi ve ilgili alanlarda, birçok farklı endüstride faaliyet gösteren özel ve kamu sektörü müşterilerine hizmet sunmaktadır. Deloitte her beş Fortune Global 500® şirketinden dördüne hizmet verirken, dünya çapında farklı bölgelerde 150'den fazla ülkede yer alan global üye firma ağı ile, müşterilerinin iş dünyasında karşılaştıkları zorlukları aşmalarına destek olmak ve başarılarına katkıda bulunmak amacıyla dünya standartlarında yüksek kalitede hizmetler sunmaktadır. Deloitte'un 245.000'i aşan uzman kadrosunun iz bırakan bir etkiyi nasıl yarattığı konusunda daha fazla bilgi almak için Facebook, LinkedIn ya da Twitter sayfalarımızı takip ediniz.

Bu belgede yer alan bilgiler sadece genel bilgilendirme amaçlıdır ve Deloitte Touche Tohmatsu Limited, onun üye firmaları veya ilişkili kuruluşları (birlikte, "Deloitte Network" olarak anılacaktır) tarafından profesyonel bağlamda herhangi bir tavsiye veya hizmet sunmayı amaçlamamaktadır. Şirketinizi, işinizi, finansmanınızı ya da mali durumunuzu etkileyecek herhangi bir karar ya da aksiyon almadan, yetkin bir profesyonel uzmana danışın. Deloitte Network bünyesinde bulunan hiçbir kuruluş, bu belgede yer alan bilgilerin üçüncü kişiler tarafından kullanılması sonucunda ortaya çıkabilecek zarar veya ziyandan sorumlu değildir.

© 2017. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.