

Gayrimenkul Haberleri

Türkiye 2013 3.Çeyrek

Ofis arzındaki önemli artış



11 Aralık 2013

İçerik

Ekonomik Gelişmeler	2
İstanbul Ofis Pazarı	3
Türkiye Perakende Pazarı	4
Avrupa Alışveriş Merkezleri	5
Tanımlar	7

Yazar

Özlem Atalay

Araştırma

+ 90 (212) 231 5530 x 126

atalayo@dtz.com.tr

İletişim

Magali Marton

Avrupa ve Ortadoğu Araştırma
Direktörü

+ 44 (0)20 4964 49 54

magali.marton@dtz.com

Hans Vrensen

Küresel Araştırma Direktörü

+ 44 (0)20 3296 2159

hans.vrensen@dtz.com

•2013 3. Çeyreği'nde GSYİH % 4,4'lük bir değer ile tahminlerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Ekonomi Bakanlığı'nın tahminlerine göre büyümenin yıl sonunda % 3 ile % 4 arasında olması bekleniyor. Eylül sonu itibariyle enflasyon % 7,9'a düşmesine rağmen, Temmuz tahminlerinin üzerinde kaldı. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB), hedefin üzerinde seyreden enflasyon göstergelerinin fiyatlama davranışları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla ek parasal sıkılaştırmalara bu dönem de devam etti. Avro Bölgesi'nin durgunluk döneminden çıkıp, iyileşme sürecine girmesi 3.dönem için olumlu bir hava yaratırken, iyileşmenin gelecek dönemlerde de devam ederek dış talebi desteklemesi bekleniyor.

•İstanbul ofis piyasası, 2013'ün 3.Çeyreğinde stokunda önemli bir artış görürken; Avrupa Yakası'nda Levent-Etiler, Şişli-Zincirlikuyu ve Anadolu Yakası'nda Ümraniye yeni ofis binalarının stoka katıldığı alanlar oldu. İstenen en yüksek kira seviyesi Levent-Etiler Bölgesi'nde 50 ABD \$/m²/ay'a çıktı. Avrupa Yakası'nda toplam ofis arzı 1,5 milyona erişirken, Anadolu Yakası'ndaki toplam ofis arzı 840.000 m² olarak kaydedildi.

•2013'ün 3.Çeyreği ile, Türkiye genelinde 312 AVM'de 8,7 milyon m² alana ulaşıldı. Bu dönem, 3 farklı kent 3 yeni AVM açılışına ev sahipliği yaptı. Türkiye genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 115 m²'ye yükselirken, Ankara 1.000 kişi başına düşen 258 m² kiralanabilir AVM alanı ile sıradaki ilk yerini koruyor. İstanbul, 2.Çeyrek dönemde olduğu gibi, bu dönem de yeni AVM açılışına ev sahipliği yaparak 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanını 239 m²'ye yükseltti. Gaziantep ve Antalya da AVM stokuna yeni arzın eklendiği diğer iki kent oldu.

•2012'nin sonu itibariyle, Avrupa genelinde yaklaşık 5.000 AVM'de, toplam 123 milyon m² kiralanabilir alana ulaşıldı. Ekonomik durumun da iyileşmeye devam etmesiyle, 2013 ve 2014 yılları süresince AVM arzının 12 milyon m²'nin üzerine çıkması bekleniyor. Bu dönem boyunca Türkiye, Orta ve Doğu Avrupa ve Fransa, AVM gelişimi bakımından en dinamik pazarlar oldu. Diğer taraftan, perakendeciler yeni bir açılış ya da büyüme faaliyetlerinde en uygun yeri belirlemek amacıyla araştırmalarını kent ölçeğinde yoğunlaştırıyorlar. Bu gereksinime cevap vermek amacıyla DTZ de "Gayrimenkul Haberleri: Avrupa Alışveriş Merkezleri 2013 3.Çeyrek Dönem Raporu'nu" hazırlayarak, Londra, Manchester, Bükreş, Ankara ve İstanbul gibi sıcak pazarları kent ölçeğinde analiz etti.

Türkiye 2013 3.Çeyrek

Ekonomik Gelişmeler

GSYİH

2013 3. Çeyreği'nde GSYİH % 4,4'lük bir değer ile tahminlerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Ekonomi Bakanlığı'nın tahminlerine göre büyümenin yıl sonunda % 3 ile % 4 arasında olması bekleniyor. Otomobil ve beyaz eşya satışlarından elde edilen değerler bu dönem ekonomik aktivitelerin canlandığını gösteriyor. Küresel para politikalarına dair belirsizlikler ve sermaye akımlarındaki oynaklıklar iç talebi olumsuz yönde etkilese de, Avro Bölgesi'nin durgunluk döneminden çıkıp, iyileşme sürecine girmesinin dış talebi olumlu yönde etkilemesi bekleniyor.

Enflasyon

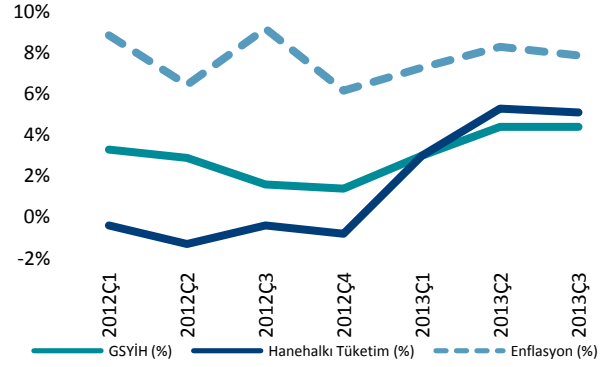
Eylül sonu itibariyle enflasyon % 7,9'a indi. Geçen yılın Eylül ayında düşük fakat 2013'ün başından yüksek bir değer seyrederek, Temmuz ayı tahminlerinin de üzerinde oldu (Grafik 1). Bu dönemki enflasyon değerinde, işlenmemiş gıda fiyatlarında ve Türk Lirası'nda gözlenen değer kaybı artışları etkili oldu. TCMB'nin yıl sonu tahminlerine göre enflasyon oranının % 6,3 ve % 7,3 arasında olması bekleniyor. Enflasyonun, enerji fiyatlarındaki baz etkisinden dolayı, kısa vadede dalgalı bir seyir izlemesi öngürülse de, genel olarak aşağı yönlü bir eğilim göstereceği tahmin ediliyor. Yine TCMB tarafından yapılan tahminlere göre, enflasyonun orta vadede % 5 oranında sabitlenmesi bekleniyor.

Politika Faizi

TCMB hedefin üzerinde seyreden enflasyon göstergelerinin fiyatlama davranışları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla ek parasal sıkılaştırmalara devam ederken, politika faizi son 5 aydır % 4,5 oranında sabitlendi. 2013 yılının üçüncü çeyreğinde finansal piyasalarda belirsizlikler devam ederken finansal koşullar da sıkılaştı. Önümüzdeki dönemlerde, küresel para politikalarındaki belirsizliklerin azalması ile gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının hız kazanması bekleniyor.

Grafik 1

Türkiye ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak: TÜİK

Tablo 1

Ekonomik göstergeler

	2011	2012	2013
GSYİH (%)	8.8	2.2	4.4
GSYİH, kişi başı	10,444	10,504	n.a.
Nüfus (milyon)	74.7	75.6	76.5 ^t
Hanehalkı harcamaları büyüme oranı (%)	7.7	-0.7	5.1
Enflasyon (%)	10.5	6.2	7.9
İşsizlik (%)	9.8	9.2	9.8
UDY (milyon ABD \$)	15,732	12,387	7,109
UDY artış oranı (%)	74.10	-22.1	-15,4
Politika faizi (haftalık repo %)	5.75	5.5	4.5
İMKB indeksi (XU100)	51,267	78,208	74,486
Döviz kuru (TRY/EUR)	2.32	2.30	2.45
Döviz kuru (TRY/USD)	1.67	1.79	1.86

Kaynak: TÜİK, TCMB, TCEB

Türkiye 2013 3.Çeyrek

İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve Arz

2013 3. çeyreği geçen dönem ve 2012'nin 3. çeyreğine göre daha yüksek emilim değerleri gösterirken, yer değiştirme faaliyetleri Anadolu Yakası'nda Ümraniye'de gerçekleşti ve Avrupa Yakası'nda MİA alanın neredeyse tamamına yayıldı (Grafik 2). Levent-Etiler, Şişli-Zincirlikuyu ve Ümraniye ayrıca stoka yeni ofis arzlarının eklendiği yerler oldu. Toplam ofis arzı Avrupa Yakası'nda 1,5 milyon m²'ye yükselirken, Anadolu Yakası'nda 840.000 m² olarak kaydedildi. Levent-Etiler ve Ümraniye bölgeleri için, geriye dönük son 3 yıllık döneme bakıldığında; iki bölge için 2012 çeyreğinde neredeyse baş başa seyreden toplam ofis arzının 2013 3.çeyreği ile farklılaştığı görülüyor. Levent-Etiler bölgesinde ofis arzında Ümraniye'ye görece daha yüksek bir artış oldu. Levent Etiler bögesi en yüksek ofis arzı ile dikkat çekerken, Kozyatağı sıralamanın sonunda yer aldı (Grafik 3).

Gelecek Arz

2018 sonu itibari ile 1,5 milyon m² ofis arzının pazara girmesi beklenirken, şuanda yapım aşamasında olan 800.000 m² ofis alanın da 2016 yılı itibari ile tamamlanması hedefleniyor (Grafik 4).

Avrupa Yakası'nda Levent-Etiler'de, Anadolu Yakası'nda Ümraniye'de inşaat ve planlama aşamasındaki ofis alanlarının önümüzdeki 5 sene içinde tamamlanıp, stoka katılmasıyla bu bölgelerin neredeyse aynı miktarda ofis arzına sahip olması bekleniyor. Diğer taraftan, Ataşehir'de konumlanan İstanbul Finans Merkezi, Anadolu Yakası'nda ofis ve diğer karma projeleri tetikleyen bir güç olmaya devam ediyor.

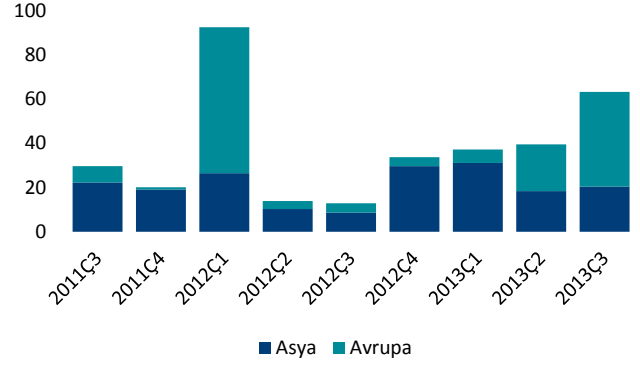
Kiralar

2013 3. Çeyreğinde istenen en yüksek kira seviyesi Levent-Etiler Bölgesi'nde 50 ABD \$/m²/ay'a çıktı. Yine Levent-Etiler bölgesinde boşluk oranı % 14,5 civarında seyrederken bu değer Şişli-Zincirlikuyu'da yeni arzın da eklenmesiyle % 18'e yükseldi ve istenen en yüksek kira bedeli 43 ABD \$/ m²/ay oldu. Maslak ve Kozyatağı'nda boşluk oranları sırasıyla %12 ve %11 iken istenen en yüksek kira bedelleri de Maslak'ta 32 ABD \$/ m²/ay, Kozyatağı'nda 27 ABD \$/ m²/ay oldu. Ümraniye'deki boşluk oranı ise % 8 olarak kaydedilirken, istenen en yüksek kira 25 ABD \$/ m²/ay olarak gerçekleşti.

Ofis pazarında, bu dönem görülen yüksek emilim değerleri ve boşluk oranlarındaki artışın, 110.127 m² civarındaki yeni ofis arzının piyasaya girmesinden kaynaklandığı söylenebilir. Diğer taraftan, boşluk oranlarının güçlü talebin devam etmesiyle, önümüzdeki dönemlerde düşmesi bekleniyor.

Grafik 2

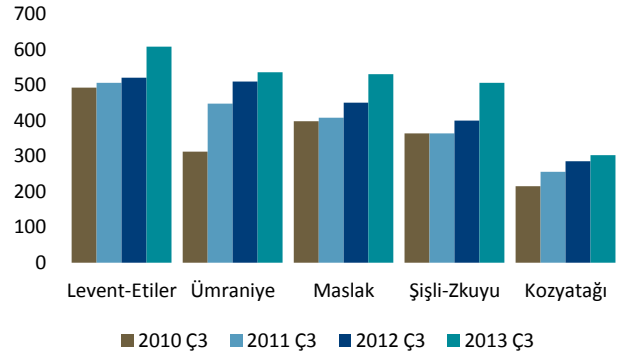
İstanbul A sınıfı ofis alanı net emilim, '000 m²



Kaynak:DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 3

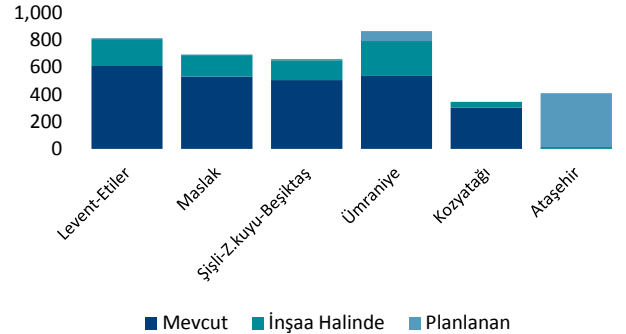
İstanbul ofis arzı dağılımı-son 3 sene, '000 m²



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 4

Gelecek ofis arzı tahmini, (2013-2018), '000 m²



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Türkiye 2013 3.Çeyrek

Türkiye Perekende Pazarı

Talep

TÜİK'ten elde edilen bilgilere göre, perakende satış hacmi endeksi Eylül'de Ağustos'a göre %0,2 artış kaydederken, geçen yılın Eylül'üne göre %9,2 gibi bir artış gerçekleştirdi. Hanehalkı tüketimi de % 5,1'lik artışla ikinci çeyreğe yakın bir değerde seyretti.

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) verilerine göre, kiralabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde 551 TL (271 ABD \$)/ m²'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 644 TL (317 ABD \$)/ m² olarak kaydedildi. Böylelikle 2013 Eylül ciro endeksinin geçen yılın aynı dönemine göre % 3,8 yükseldiği görülürken, AYD ziyaretçi endeksinde de % 2 oranında artış belirlendi (Grafik 5).

Arz

2013 3.çeyreğinde toplam AVM arzı, Türkiye genelinde 312 AVM'de 8,73 milyon m²'ye yükseldi. 3 açılışın gerçekleştiği bu dönemde, İstanbul ve Ankara hala en yüksek AVM arzı değerlerine sahipken, gelecek dönemlerde de yeni arzın çoğunluğunun bu kentlerden gelmesi bekleniyor.

1.000 kişi başına düşen kiralabilir alan Türkiye genelinde 115 m²'ye yükselirken, iki açılışa ev sahipliği yapan İstanbul için bu değer 239 m² olarak kaydedildi. Gaziantep ve Antalya da AVM açılışlarının gerçekleştiği diğer iki kent oldu. Gaziantep gördüğü bu açılış ile 1.000 kişi başına düşen kiralabilir AVM alanını 130 m²'ye yükselterek Türkiye ortalamasının önüne geçti (Grafik 6).

Yeni Arz

2013 3. Çeyreğinde 165.500 m² civarında yeni AVM arzı stoka eklendi. Bu değer 2012'nin aynı dönemine göre oldukça yüksek seyrederken, geçen çeyreğe göre ise düşük kaldı. Grafik 7 incelendiğinde, son 4 dönemdir gerçekleşen AVM projelerinin, geçmiş dönemlere kıyasla AVM başına daha büyük alanlara sahip olduğu görülüyor.

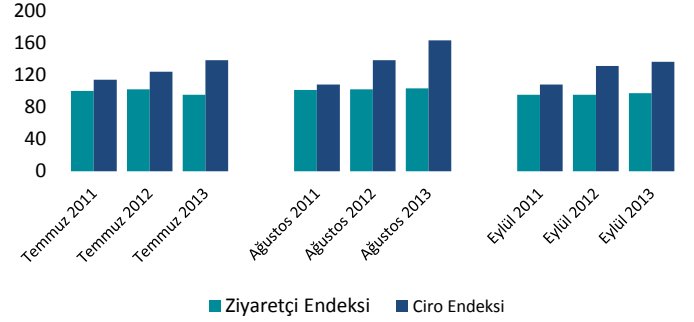
Bu dönem açılışları arasında Zorlu Center (60.000 m² İstanbul), MarkAntalya (49.500 m² Antalya) ve Prime Mall (56.000 m² Gaziantep) yer aldı.

Devam Eden Projeler

Toplam AVM arzının 3 yıl içinde, 3 milyon m²'lik bir artışla 12 milyon m²'ye ulaşması bekleniyor. Bunun yanında, 2 milyon m² kadar AVM alanı da planlama aşamasında bulunuyor. Tamamlanan projelerin açılışları yapılırken, gelecek arza yeni AVM planları eklenmeye devam ediyor. İstanbul'un yanısıra Afyon, İzmir gibi kentler devam etmekte olan projelere yenilerinin eklendiği pazarlar oldu.

Grafik 5

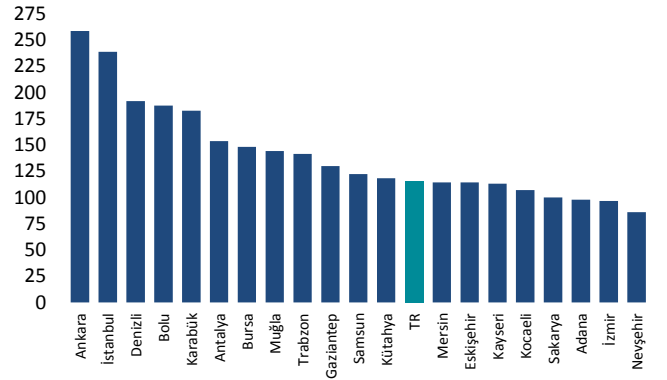
Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD

Grafik 6

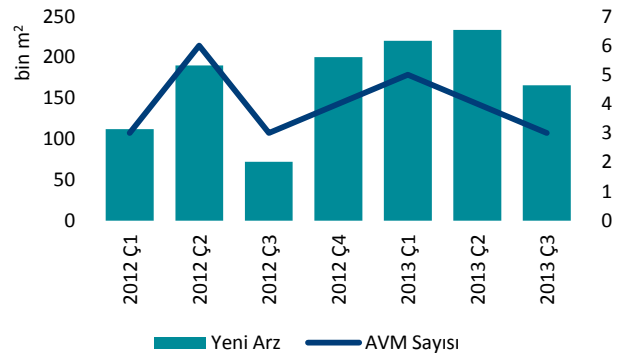
1.000 kişiye düşen kiralabilir AVM alanı, ilk 20 kent, 2013 3.Ç.



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 7

Yeni AVM sayısı ve kiralabilir alan dağılımı



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Türkiye 2013 3.Çeyrek

Beklentiler

İstanbul, devam eden AVM projelerinde toplam kiralanabilir alan bakımından ilk sırada yer alırken, onu 1.000 kişi başına en yüksek kiralanabilir AVM alanına sahip Ankara takip ediyor. İzmir, Antalya, Konya gibi diğer kentleri de bu sıralamada görmek mümkün (Grafik 8). Birbirine yakın konumlanan AVM'lerin sayısı arttıkça, geliştiricilerin gerek projelerin tasarım aşamalarında, gerekse AVM yönetimlerinin tanıtım ve pazarlama aşamalarında farklılaşma yolları üzerine daha çok yoğunlaşmaları gerekecek gibi duruyor.

Avrupa Alışveriş Merkezleri

Ülke Analizi

Perakende satışlarının Baltık, Orta ve Doğu Avrupa Ülkeleri'nde iyileşmesi

Avrupa ekonomisinin iyileşmesinin perakende satışlarını da olumlu yönde etkilemesi bekleniyor. 2014 ve 2018 yılları arasında, büyüme her yıl için % 1,7 olarak öngörülürken, bu sayının son 5 yılda kaydedilen %-0,6'ya göre oldukça iyi olduğu söylenebilir (Grafik 10). En yüksek büyüme oranları ise Baltık Ülkeleri (% 4,5) ile Orta ve Doğu Avrupa Ülkeleri'nde (% 2,7) bekleniyor. 3 merkez pazar arasında İngiltere % 2,5'lik bir büyüme kaydederek, 2014 ve 2018 yılları aralığında, perakende satışlarındaki güçlü sıçramadan yaralanacak gibi duruyor (2009-2013 yılları arasında İngiltere'de perakende satışları büyüme oranı % 0,9 olarak kaydedildi). Fransa ve Almanya'da da son 5 yıldır suskun olan perakende satışlarının (% 0,1) sırası ile % 1,3 ve % 1,2'ye yükselmesi bekleniyor.

Gelecek AVM arzının çoğunluğu Türkiye'den

2013 ve 2014 yıllarında, Avrupa'da 12 milyon m² AVM alanının pazara girmesi tahmin ediliyor. Böylelikle, Avrupa genelindeki toplam AVM stokunun da 136 milyon m²'ye ulaşması bekleniyor.

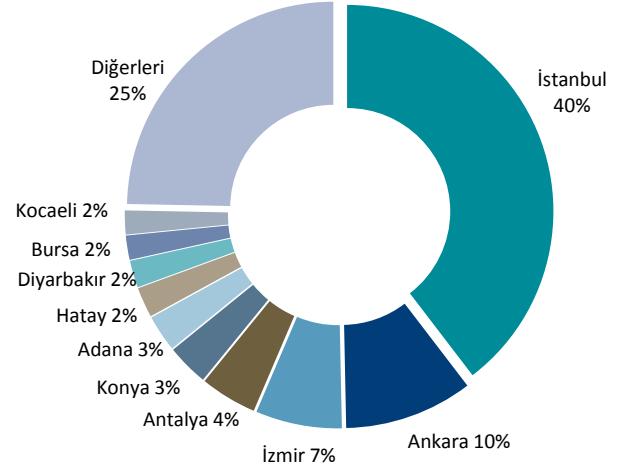
Türkiye pazara girmesi beklenen bu AVM arzının büyük bir çoğunluğuna sahipken, hemen arkasından Orta ve Doğu Avrupa geliyor. Fransa 1 milyonluk yeni arzı ile 3.sırada yer alırken, İngiltere ise 322,000 m² ile son sırada yer alıyor.

Avrupa genelinde çeşitlenen AVM arzı

Avrupa genelinde, ülke bazında çeşitlenen bir AVM arzı gözleniyor. Avrupa genelinde 1.000 kişi başına 287 m² olan kiralanabilir alan ortalamasını geride bırakan Kuzey Ülkeleri, Hollanda ve Litvanya 400 m²/1.000 kişi ile arz fazlasına sahip olan pazarlar olarak öne çıkıyor. Sıralamanın diğer tarafında, Ukrayna, Romanya, Macaristan ve Türkiye 53-188 m²/1.000 kişi AVM arzı değerleri ile gelişmemiş AVM pazarı kategorisinde yer alıyor. Avrupa ortalaması ile arasında

Grafik 8

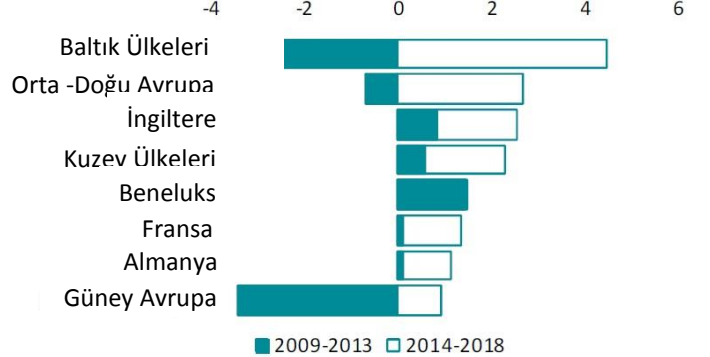
Gelecek AVM arzı alan dağılımı, 2013-2018



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 9

Avrupa perakende satışları (yıllık büyüme, %)



Kaynak: DTZ Research-Property Times European Shopping Centres Q3 2013

Türkiye 2013 3.Çeyrek

büyük bir fark olan bu pazarlar, gelecek AVM gelişimi için uygun yerler olarak öne çıkıyor. İlginç olarak, Polonya son 5 yılda kaydettiği AVM arzı ile Avrupa ortalamasına yaklaşıırken, bu bölgede yeni AVM gelişmelerinin kısıtlı olacağı ya da en azından arz fazlasının önüne geçmek amacıyla seçici bir şekilde yapılacağı söylenebilir.

Kent Analizi

Gelecek projeler için en yüksek potansiyele sahip kentler “sıcak kentler” olarak tanımlanmaktadır. Londra, Hamburg ve Manchester’ın bu kategoriye girdiğini söyleyebiliriz.

Grafik 11’de Avrupa kentlerinin AVM pazarı bakımından ne derece gelişmiş oldukları ve ekonomilerinin ne kadar dinamik olduğu bilgileri yer alıyor. Tüm bu bilgiler bize hangi kentlerin iyi bir gelecek senaryosu gösterdiğini anlatmada yardımcı olabilir.

“Sabit” pazarlar kategorisinde, ortalamanın üzerinde arza ve tahmin edilen ortalama perakende satış büyümesinin üzerinde değere sahip kentleri görmekteyiz. Mevcutta olan arz, tahmin dönemi boyunca yüksek perakende satış büyümesinden yararlanacakken, bu kategoride olan kentler diğer taraftan doygunluk göstermektedir. Sonuç olarak, bu türden bir durumun gelecek gelişmeleri kısıtlaması beklenebilir. Stokholm, Varşova, Riga, Talin, Vilnius ve Prag, Glasgow, Kopenhag gibi kentler sabit pazar kategorisinde yer almaktadır.

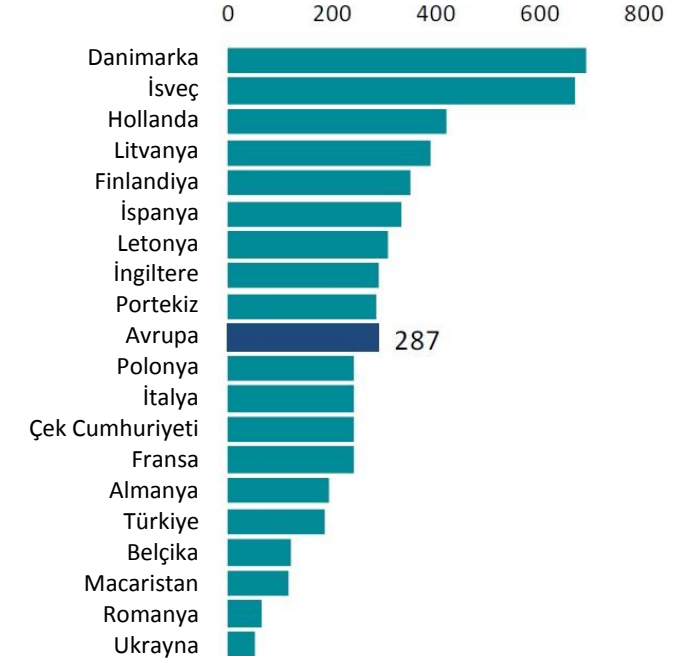
“Durgun” pazarı oluşturan kentler 1.000 kişi başına yüksek AVM arzı gösteren fakat ortalamanın altında perakende satış büyümesi tahminlerine sahip kentlerdir. Bu kategorideki kentlerde mevcuttaki pazar performansının ya da geleceğe dair büyüme beklentilerinin durgun ekonomiden olumsuz şekilde etkileneceği öngörülebilir. Dublin, Frankfurt ve Leipzig bu kategoride yer alan kentlerdir.

“Gelişen” pazarlar arz eksiklikleri ile potansiyel sunarken, zayıf perakende satış büyüme tahminleri göstermektedir. Benelüks, Fransa ve Almanya’dan kentlerin yer aldığı bu kategorinin, kısa ve orta vadeli dönemde Avrupa ortalamasının altında kalacağı öngörülmüştür.

Gelecek “sıcak bölgeler” (gelecek büyüme için en yüksek potansiyeli sunan kentler) diye adlandırdığımız kentler “güçlü” pazar kategorisinde yer almaktadır. Bu kentler, arz eksikliği olan ve orta vadede perakende satışlarını arttıracak güçlü ekonomik gelişmeyi barındıran kentlerdir. Mevcut durum kadar, gelecek için de önemli fırsatlar sunan bu kategoride, İngiltere’den diğer bir kaç kent ile Londra, Bükreş ve en üstte Ankara ile İstanbul yer almaktadır.

Grafik 10

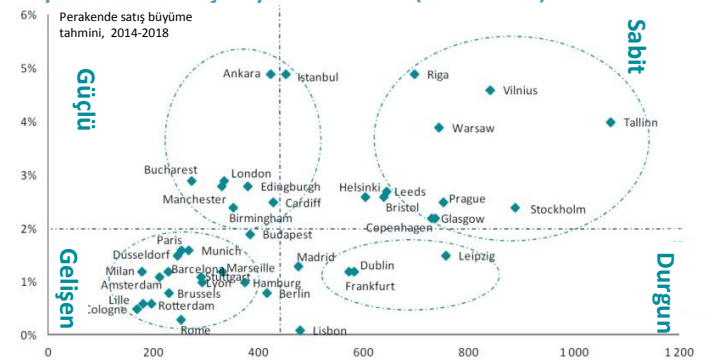
Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde 1.000 kişiye düşen kiralabilir AVM alanı (2014 sonu)



Kaynak: DTZ Research-Property Times European Shopping Centres Q3 2013

Grafik 11

Başlıca Avrupa kentlerinde 1.000 kişiye düşen AVM alanı ve perakende satış büyüme tahmini (2014-2018)



Kaynak: DTZ Research-Property Times European Shopping Centres Q3 2013

Türkiye 2013 3.Çeyrek

Tanımlar

Ofis

İstanbul ana ofis bölgeleri:

DTZ Pamir & Soyuer ofis veritabanı; ana ofis bölgelerinde(Avrupa yakasında Maslak, Levent-Etiler, Şişli – Zincirlikuyu - Beşiktaş ve Asya yakasında Kozyatağı, Ümraniye ve Ataşehir) yer alan, toplam kiralanabilir alanı 3.500 metrekareden büyük A sınıfı ofis binalarını kapsamaktadır.

Net alan emilimi:

Pazara giren yeni arz ve boşalan mevcut ofis alanların da dikkate alındığı, dönemboyunca toplam kiralanabilir ofis alanlarını temsil eder.

Yeni arz:

Tamamlanarak operasyonel hala gelen yeni ofis alanlarıdır.

Ortalama kira:

Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak \$/m2/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. Ortalama kira, pazardaki tüm istenen kira değerlerinin, kiralanabilir toplam alana göre ağırlıklı ortalaması alınarak hesaplanır.

En yüksek kira:

Vergi ve diğer işletme masrafları hariç tutularak \$/m2/ay olarak ifade edilen kira tutarıdır. En yüksek kira, bütün kiralama işlemleri içinde, uç değerlerin hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Getiri oranı:

Gayrimenkülün toplam yıllık kira değerinin satış değerine oranının yüzde olarak ifade edilmesidir. En iyi getiri oranı, uç değerler hariç tutularak belirtilen dönem içinde gözlemlenen en düşük getiri oranıdır.

Boşluk oranı:

Mevcut ofis stoku içinde taşınmaya hazır durumda olan elverişli ofis alanlarını temsil eder.

Perakende

AVM sınıfları ve tanımları:

Alışveriş merkezi, sadece bu amaç için inşa edilmiş, market alanı hariç tutulduğunda minimum 5.000 metrekare kiralanabilir alana sahip ve en az 30+ mağazadan oluşan mekan olarak tanımlanır.

DTZ Pamir & Soyuer AVM veritabanı sadece işletmeye açık merkezleri kapsar. Mevcut bir alışveriş merkezinin daha sonra genişletilmesi ya da ek alanların eklenmesi veritabanına yeni arz olarak eklenir.

Ana AVM sınıfları aşağıda belirtilen British Council of Shopping Centre (BCSC) standartları temel alınarak tanımlanır:

Kentçi AVM:

Şehrin ana merkezi ya da MİA'sında yer alan alışveriş merkezidir.

Bölgesel AVM:

Kent merkezi dışında ancak hala kentsel alanda yer alan alışveriş merkezidir.

Outlet merkezler:

Mağazaların çoğunluğunun markalı ürünleri tavsiye edilen perakende fiyatından oldukça indirimli sattığı merkezlerdir.

Perakende parklar:

1.000 metrekareden küçük olmamak kaydıyla en az 3 perakende satış mağazasından oluşan, ayrı girişleri ve ortak park alanı bulunan özel amaçlı inşa edilmiş merkezlerdir.

Ortalama kira:

Ana kiracılar hariç tutularak küçük ve orta büyüklükteki mağazaların kira değerleri dikkate alınarak hesaplanır.

GSYİH:

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

UDY:

Uluslararası Doğrudan Yatırım

Türkiye 2013 3.Çeyrek

DTZ Araştırma Raporları

Diğer DTZ araştırma raporları websitesinden yüklenebilir : www.dtz.com/research

Occupier Perspective

Updates on occupational markets from an occupier perspective, with commentary, analysis, charts and data.

Global Occupancy Costs Offices
Global Occupancy Costs Logistics
Obligations of Occupation Americas
Obligations of Occupation Asia Pacific
Obligations of Occupation EMEA
Global Office Review
India Office Demand and Trends Survey 2012-13
Poland Banking Sector - January 2013
Motorways of the Sea - January 2013
The TMT Sector - October 2012
The European Insurance Sector - June 2012

Property Times

Regular updates on occupational markets from a landlord perspective, with commentary, charts, data and forecasts.

Coverage includes Asia Pacific, Bangkok, Beijing, Berlin, Brisbane, Bristol, Brussels, Budapest, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edinburgh, Europe, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, India, Jakarta, Japan, Kuala Lumpur, Luxembourg, Madrid, Manchester, Melbourne, Milan, Nanjing, Newcastle, Paris, Poland, Prague, Qingdao, Rome, Seoul, Shanghai, Shenyang, Shenzhen, Singapore, Stockholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraine, Warsaw, Wuhan, Xian.

Investment Market Update

Regular updates on investment market activity, with commentary, significant deals, charts, data and forecasts.

Coverage includes Asia Pacific, Australia, Belgium, Czech Republic, Europe, France, Germany, Italy, Japan, Mainland China, South East Asia, Spain, Sweden, UK.

Money into Property

For more than 35 years, this has been **DTZ's flagship research report, analysing invested stock and capital flows into real estate markets across the world.** It measures the development and structure of the global investment market. **Available for** Global, Asia Pacific, Europe, North America and UK.

Foresight

Quarterly commentary, analysis and insight into our in-house data forecasts, including the DTZ Fair Value Index™.

Available for Global, Asia Pacific, Europe, UK and China. In addition we publish an annual outlook report.

Insight

Thematic, ad hoc, topical and thought leading reports on areas and issues of specific interest and relevance to real estate markets.

Great Wall of Money - October 2013
Quantitative Easing - UK Regions - September 2013
Singapore Government Land Sales - September 2013
UK lending market -September 2013
Quantitative Easing - August 2013
Property Investment Guide Asia Pacific 2013-2014
Singapore Insight – Residential – July 2013
Net Debt Funding Gap - June 2013
China Insight - The Healthcare Sector - April 2013
City of London occupier demand - April 2013
European Sustainability Guide - April 2013

DTZ Araştırma Hizmetleri

Detaylı bilgi ve veriler için üyelerimize sağlanan hizmetler aşağıda verilmektedir. Daha fazla bilgi için iletişim; graham.bruty@dtz.com

- **Gayrimenkul Piyasaları Göstergeleri (Property Market Indicators)**
Asya Pasifik ve Avrupa ticari ve endüstriyel piyasalar zaman serisi verileri.
- **Gayrimenkul Tahminleri (Real Estate Forecasts, including the DTZ Fair Value Index™)**
Asya Pasifik, Avrupa ve Amerika ticari ve endüstriyel piyasalar beş yıllık tahmin verileri.
- **Yatırım İşlemleri Veritabanı (Investment Transaction Database)**
Asya Pasifik ve Avrupa yatırım işlemleri.
- **Gayrimenkul Yatırımları (Money into Property)**
DTZ'in 35 yıldır yayınladığı ana araştırma yayınlarından biri olan yıllık rapor; sermaye akışı, hacmi, mülkiyet, yeni eğilimler, sermaye piyasalarına ilişkin veriler ve yatırımcı/ borç veren kurumların eğilim anketi sonuçları.

DTZ Research

DTZ Research İletişim

Küresel Araştırma Direktörü

Hans Vrensen

Tel: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Avrupa ve Ortadoğu Araştırma Direktörü

Magali Marton

Tel: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Küresel Tahmin Direktörü

Fergus Hicks

Tel: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Küresel Stratejik Araştırmalar Direktörü

Nigel Almond

Tel: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

DTZ Pamir & Soyuer İletişim

Genel İletişim

DTZ Pamir&Soyuer

Hakkı Yeten Cd., 15/7, 34365, Şişli/İstanbul

Tel : + 90 (212) 231 55 30

E-mail: admin@dtz.com.tr

Araştırma

Özlem Atalay

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 126

Email: atalayo@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Sedef Uğurlaş

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 122

Email: ugurlass@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Dr. Özlem Şahin

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 113

Email: sahino@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Fadime Çoban

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 120

Email: cobanf@dtz.com.tr

Kurumsal Temsilcilik Hizmetleri

Hazal Seher Özkan Bali

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 119

Email: ozkanh@dtz.com.tr

Kurumsal Temsilcilik Hizmetleri

Doğan Akçura

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 124

Email: akcurad@dtz.com.tr

Kurumsal Temsilcilik Hizmetleri

Halil İbrahim Anasoy

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 116

Email: anasoyh@dtz.com.tr

Yatırım

Ali Pamir

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 114

Email: pamiraz@dtz.com.tr

Yatırım

Firuz Soyuer

Tel: + 90 (212) 231 55 30 ext. 117

Email: soyuerf@dtz.com.tr

UYARILAR

Bu raporda yer alan değerlemeler ve tahminler firmamız tarafından yapılan dikkatli ve özenli bir araştırma sonucunda elde edilmiş olmasına rağmen doğruluğu garanti edilemez. Bu rapor, firmamızın yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, raporun tümü veya bir bölümü için atıfta bulunulamaz. Ayrıca bu rapor, firmamızın yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.

© DTZ Aralık 2013

