

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Yarı | 2021

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik





### Kullanıcı Odağı

Yılın ikinci çeyreğinde yaşanan tam kapanma ve akabinde kademeli normalleşme adımlarının atılması ile beraber perakende pazarında yaşanan talep durgunluğu çeyreğin sonlarında yerini talep artışına bırakmıştır. Bununla beraber, perakendeci talebinin yılın ilk yarısına kıyasla ikinci yarısında artış göstereceği öngörülmektedir. Diğer yandan bazı perakendeciler pandemi krizini fırsata çevirip üçüncü çeyrekte kısıtlamaların kaldırılmasını öngörerek birincil lokasyonlarda yeni mağaza yatırımlarına ve mağaza renovasyon çalışmalarına önem vermektedir. Ek olarak, online perakendenin yükselişinin yanı sıra deneyim mağazacılığı kavramı da gündemden güne popüler hale gelmektedir. Yılın ilk yarısında, teknoloji kategorisindeki Dyson, Türkiye'de ilk 'Demo Store' niteliğindeki mağazalarını İstinye Park ve Akasya Avm'de açmıştır. Online perakende ile yolculuğa başlayan mobilya kategorisinde Evidea yılın ikinci çeyreğinde fiziksel mağaza sayısını arttırmaya devam etmektedir. Sakarya Cadde 54 AVM, 41Burda AVM ve Viaport Asia Outlet mağazaları ile toplam 21 mağazaya ulaşmıştır. 2021 yılının ilk yarısında spor mağazaları kategorisinden Decathlon mağaza sayısını giderek artırırken; aksesuar kategorisinden Atasay, süpermarket kategorisinden Migros ve giyim kategorisinden Mavi genişleme stratejilerine devam etmektedir.

Yılın ilk yarısında Cadde 54 alışveriş merkezi kapılarını açarak piyasaya giriş yapmıştır ve toplam arz 13,5 milyon m<sup>2</sup> kaydedilmektedir.

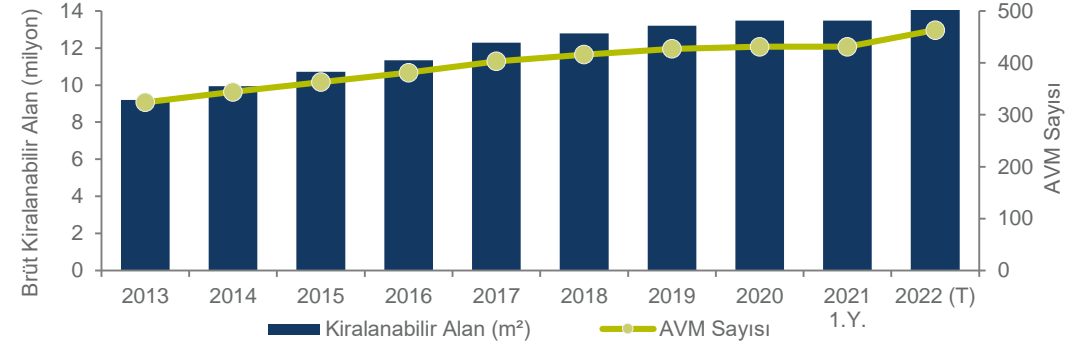
### Yatırım Odağı

Yılın ikinci çeyreğinde kayda değer bir yatırım gerçekleşmemiştir. Bununla beraber, perakende yatırım faaliyetlerinin piyasaya giriş yapacak olan varlıklar ile ivme kazanması beklenmektedir. Yılın ilk çeyreğinde, Akfen GYO İstanbul Kadıköy'deki Gar AVM projesini taahhüt eden Fıratcan İnşaat A.Ş.'nin %51'ini 59 milyon lira (6,2 milyon Euro) karşılığında satın almıştır.

### Genel Görünüm

- 2021 yılının ikinci çeyreğinde perakende sektörü tam kapanma ve kısıtlamaların olumsuz etkisine en çok maruz kalan sektör olmuştur. İkinci çeyreğin son ayında başlayan kademeli normalleşme çalışmaları ile ziyaretçi sayısı endeksleri 2021 yılının ilk çeyreğine göre yüksek seviyede seyrettiği gözlemlenmiştir. Göstergelerin yılın ikinci yarısı itibarıyla kısmen daha da iyileşmesi ve toparlanmanın orta vadede olması beklenmektedir.
- Düşen cirolar karşısında alışveriş merkezi yatırımcıları başta ciro kira uygulaması olmak üzere kiracılarına sundukları indirimleri bu dönemde de devam ettirmişlerdir.
- 2020 yılında e-ticaret hacminin rekor büyümesi ve genel ticaret içindeki payının %9,8'den %15,7'ye yükselmesiyle tek kanalda satış yapan perakendeciler çoklu satış kanallarına yönelmiştir. Bu yönelmeler fiziksel mağazacılıktan e-ticarete geçişle sınırlı kalmayıp, tek kanalda online satış yapan perakendeciler genişlemelerini fiziksel mağazalarda sürdürme stratejisini benimsemiştir. Çoklu kanal satışlarının 2021 yılının ilerleyen dönemlerinde de artarak büyüyeceği öngörülmektedir.
- Pandemi ile birlikte yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirmektedir. Bu eğilim yılın ilerleyen dönemlerinde de sürerek güçlenecektir. Bununla birlikte mülk sahipleri ve yatırımcılar değişen tüketici talebi doğrultusunda daha fazla açık alan, etkileşimli eğlence ve kültür faaliyetleri, yeni sağlık ve güvenlik standartları ile konsept değişimi ihtiyacını ele almalıdır. Perakendede yeniden canlanma, kullanışlı, özgün, hedefe yönelik deneyim sunan konseptlerle şekillenecektir.

#### Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



## Gizem Naz İnci

Danışman, Araştırma  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15  
Levent 34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 15  
[gizem.inci@cushwake.com](mailto:gizem.inci@cushwake.com)

## Tuğra Gönden

Yönetim Kurulu Başkanı  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,  
Levent 34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 00  
[tugra.gonden@eur.cushwake.com](mailto:tugra.gonden@eur.cushwake.com)

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Raporun hazırlanması, özelliğine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu raporun yayını piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kişilere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak [unsubscribe@eur.cushwake.com](mailto:unsubscribe@eur.cushwake.com) adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2021 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 60 ülkede bulunan 400 ofis ve 50.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunmaktadır. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri, global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi, kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2020 yılında elde ettiği 7,8 milyar dolarlık gelire dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da [@CushwakeTurkiye](https://twitter.com/CushwakeTurkiye)'i takip edebilirsiniz.

## Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini arttırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporları üretiyoruz. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.

## Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için web sitelerimizi ziyaret ediniz.

<http://www.cushmanwakefield.com>

<http://www.cushbakisi.com/>