

TÜRKİYE

# Perakende Pazarına Bakış

Birinci Çeyrek | 2019



## PAZAR GÖSTERGELERİ

### Pazar Görünümü

Birincil Kiralar:	Kısa vadede düşüş devam edecektir ancak TÜFE artışından dolayı yükselme potansiyeli vardır. ▲
Birincil Getiri Oranları:	Kısa ve orta vadede getiri oranının artması beklenmektedir. ▼
Arz:	Yavaşlansa da arzadaki artış sürekliliğini korumaktadır. ▼
Talep:	Düşük seviyede sabit durumdadır. ▼

### Birincil Perakende Kiraları – Mart 2019

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/AY	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	750	140	1,380	145	-23.5	-12.6
İzmir	375	70	637	67	-25.0	-17.3
Ankara	482	90	956	100	-18.2	-12.5

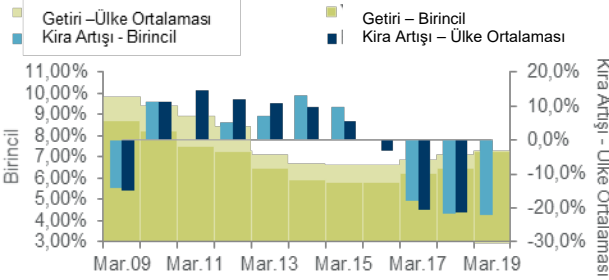
### Birincil Perakende Getiri Oranları – Mart 2019

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	MEVCUT ÇEYREK		SON ÇEYREK	SON YIL	10 YIL	
	MEVCUT ÇEYREK	SON ÇEYREK	SON ÇEYREK	YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.25	7.25	6.50	6.50	8.75	5.80
İzmir	8.25	8.25	7.75	7.75	11.25	7.50
Ankara	8.25	8.25	7.50	7.50	11.25	7.00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	MEVCUT ÇEYREK		SON ÇEYREK	SON YIL	10 YIL	
	MEVCUT ÇEYREK	SON ÇEYREK	SON ÇEYREK	YIL	YÜKSEK	DÜŞÜK
Ülke birincil	7.75	7.75	7.50	7.50	9.50	7.00

Sunulan getiri verilerine ilişkin, piyasanın değişen yapısının ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlerin ışığında, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

### Yakın Dönem Performansı



## Genel Bakış

AYD/Akademetre alışveriş merkezi verilerine göre, 2019 Şubat ayında ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %18,1 artmıştır ancak aynı dönemde kaydedilen %19,67 enflasyonun altında kalmıştır. En yüksek satışlar, bir önceki yılın aynı dönemine göre yiyecek-içecek ve giyim kategorilerinde sırasıyla %23,8 ve %23,4 artış olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte, 2019 Şubat ayında bir önceki aya göre, yaya trafiğinde %13,3 geçen yılın aynı dönemine göre de yüzde %2,2 azalma kaydedilmiştir.

## Kullanıcı Odağı

Döviz kurunda devam eden dalgalanmalar ve yüksek enflasyon sebebiyle, ilk çeyrekte kullanıcı talebi genel olarak düşük seyretmiştir. Bunun yanı sıra; Praktiker, Collezione, Gloria Jeans ve Hacı Sayid konkordato talebinde bulunmuşlardır. 1. Çeyrek boyunca, Levi's yeni konsept mağazasını Zorlu AVM'de, Little Caesars ise AVM pazarına girerek ilk mağazasını İskenderun'da Primemall AVM'de açmıştır, Marks & Spencer ve Evcimark ise büyümelerini sürdürmüştür. Caffè Nero yeni mağazalar açarak pazar payını artırırken, Koçtaş Fix büyüme odaklı yatırımlarına İstanbul dışındaki ilk mağazasını Ankara'da açarak devam etmiştir. Bununla beraber, Huawei yoğun ilgi gören ilk deneyim mağazasını, İzmir Mavibahçe AVM'de açmıştır. Miniso ise, önümüzdeki aylarda Türkiye genelinde yeni mağazalar açarak daha da büyümeyi planlamaktadır. Öte yandan, Forever New tümüyle pazardan çıkmış bulunmaktadır.

Birinci çeyrekte pazara 25.000 m<sup>2</sup> yeni arz giriş yaparak toplam AVM arzı 12,91 milyon m<sup>2</sup>'ye çıkmıştır; Ankara'da Kartaltepe AVM (25.000 m<sup>2</sup>) ve Van'da Park AVM. Ankara'daki Ankapark'ta ise tema park bölümü açılmıştır.

## Yatırım Odağı

İlk çeyrekte büyük çaplı bir yatırım gerçekleşmezken, perakende yatırım faaliyetlerinin artan satılık gayrimenkuller ile ivmelenmesi beklenmektedir.

## Genel Görünüm

AVM ciro endeksi uzun bir aradan sonra, seçimlerin etkisiyle tüketici duraksamasından kaynaklı, enflasyonun az da olsa altında seyretmiştir, ancak önümüzdeki dönemlerde satış endekslerinin giderek artacağı tahmin edilmektedir. Kısa vadede kiralardaki düşüş devamlılığını korurken, mal sahiplerinin üzerinde devam eden baskı kira fiyatlarını indirmeye itecektir. Bununla birlikte, AVM'ler de ana eğilim, yenileme ve yeniden konumlandırma olacaktır. Yakın zamanda gerçekleşen seçimler sonrasında AVM yatırım pazarının, piyasayı yönlendirecek alıcılar ile hareketleneceği öngörülmektedir.

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor Cushman & Wakefield LLP tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgileri içerdiğini garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir; Cushman & Wakefield LLP bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa karşı herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. ©2019 Cushman & Wakefield LLP. Her hakkı saklıdır.

## Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent  
34394, İstanbul/Türkiye  
Tel: +90-212-334 7815  
[ciğdem.isozen@cushwake.com](mailto:ciğdem.isozen@cushwake.com)  
[cushmanwakefield.com.tr](http://cushmanwakefield.com.tr)