

# Gayrimenkul Haberleri Türkiye 2014 3.Çeyrek Yavaşlayan ekonomi...



05 Aralık 2014

## İçerik

Ekonomik Gelişmeler	2
İstanbul Ofis Pazarı	3
Türkiye Perakende Pazarı	4
Bir Dönüşüm Projesi: Londra Rıhtımı (London Docklands)	5
Bir Değişim Hikayesi: Meatpacking Bölgesi, New York	9
Tanımlar	14

## Yazar

### Özlem Atalay

Araştırma

+ 90 (212) 231 5530 x 126

atalayo@dtz.com.tr

## İletişim

### Magali Marton

Avrupa, Ortadoğu ve Afrika 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

- 2014'ün 2. Çeyreğinde Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla %2,1 büyüdü. Beklenenden düşük gerçekleşen büyüme nedeniyle Ekonomi Bakanlığı yıl sonu büyüme tahminini aşağı yönde revize ederek %4'ten %3,3'e çekti. Son 5 aydır %9'un üstünde seyreden enflasyon, 3.Çeyrek de %9'un altına düşerek az da olsa bir iyileşme gösterdi. Yüksek enflasyonun da etkisiyle Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) sıkı para politikasını sürdürmeye devam etti ve bir haftalık repo faizini %8.25'te sabit tuttu. TCMB, genel ekonomik görünümde belirgin bir iyileşme oluncaya kadar para politikasındaki sıkı duruşuna devam etmeyi planlıyor.
- İstanbul'da A sınıfı ofis arzı, ana ofis bölgelerinde hafif bir artış ile 2,8 milyon m<sup>2</sup>'yi geçti. Bu çeyrekte kiralama işlemlerinde öne çıkan bölgeler Kozyatağı ve Levent-Etiler olurken, yeni arzın stoka katılmasıyla Kozyatağı ve Maslak bölgelerinde boşluk oranları artış gösterdi. İstenen en yüksek kira seviyesi hala Levent-Etiler Bölgesi'nde 47 ABD \$/m<sup>2</sup>/ay. Toplam Ana ofis bölgelerindeki toplam A sınıfı ofis arzının gelecek üç yıl içinde 4 milyon m<sup>2</sup>'ye yaklaşması bekleniyor. Ayrıca, inşaat aşamasındaki arzın yarısı kadar önemli bir miktarının gelecek yıl içinde pazara girmesi bekleniyor.
- Hanehalkı harcaması 2014 1.Çeyreğinde %2,9 artış gösterdi fakat bu oran ikinci çeyrekte %0,4'te kaldı. Diğer taraftan 3.Çeyrekte, dayanıklı ve dayanıksız tüketim mallarının üretiminde gözlemlenen artış ve otomobil ile beyaz eşya satışlarında gözlemlenen toparlanmanın etkisiyle yurt içi özel kesim talebinde iyileşme beklenmektedir. Arz kısmında ise, 3 farklı şehirde 5 alışveriş merkezi (AVM) açılışıyla toplam AVM stoku 334 AVM'de 9,61 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı. Açılan AVM'ler arasında bölgesel, kentiçi AVM'ler ile outlet merkezleri yer aldı.
- Türkiye metropollerinin son dönem gündeminde kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri yer almaktadır. Biz de gündeme paralel olarak, raporumuzun bu sayısında 2 farklı şehirden 2 farklı kentsel yenileme/dönüşüm projesine yer verdik. İlk proje Thames Nehri kıyısında bulunan "London Docklands" olarak bilinen rıhtım bölgesininin canlandırılması projesidir. Proje ile daha önce endüstri yapılarının bulunduğu rıhtım bölgesi; ticari, konut ve ofis binalarının bulunduğu bir karma kullanım alanı olarak yeniden tasarlanmıştır. İncelenen bir diğer bölge ise hala dönüşüm sürecinde olan Manhattan, New York'taki "Meatpacking District'tir" (Meatpacking Bölgesi). London Docklands projesinde, farklı aktörlerin katılımı ile bir alanın fiziksel ve sosyal olarak nasıl bir dönüşüme tabii tutulduğunu görürken, Meatpacking Bölgesi'nde ise dış müdahalelerden uzak, daha çok kendi enerjisinden beslenen bir dönüşümün örneği görmekteyiz. Bu nedendendir ki, London Docklands'ı bir dönüşüm projesi diye nitelendirirken, Meatpacking bölgesinde süregelen değişimi bir başkalaşım hali diye adlandırdık. Eminiz ki, her iki örneğin de bize vereceği farklı dersler olacaktır.

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

## Ekonomik Gelişmeler

### GSYİH

2014'ün 2. Çeyreğinde Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla %2,1 büyüyerek cari fiyatlarla 385.05 milyar dolara ulaştı. Kaydedilen bu büyüme 2014 ilk çeyrek %4,3'lük büyümesinin oldukça altında seyretti (Grafik 1). Beklenenden düşük gerçekleşen büyüme nedeniyle Ekonomi Bakanlığı yıl sonu büyüme tahminini aşağı yönlü revize ederek %4'ten %3,3'e çekti. Yavaşlayan tüketim, yetersiz büyümedeki ana etken oldu. Hanehalkı tüketimi ilk çeyrekte %2,9 artış gösterirken, ikinci çeyrekte bu oran %0,4 gibi oldukça düşük bir değerle artış gösterdi. Hanehalkı tüketimine ek olarak, devletin nihai tüketim harcamaları da geçen çeyreğe görece düşük kaldı. Küresel ölçekte ise, yavaşlayan talebe rağmen, ihracat yine büyümenin önemli destekçisi oldu.

### Enflasyon

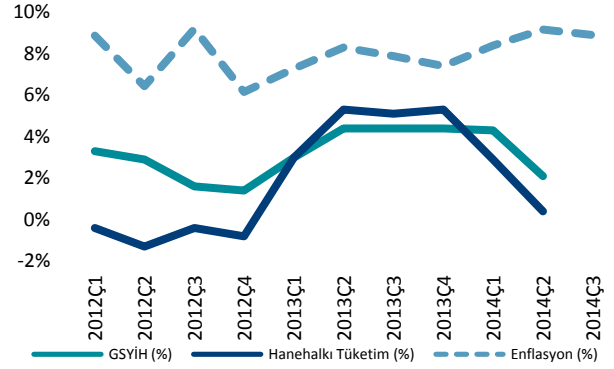
Son 5 aydır %9'un üzerinde seyreden enflasyon, 3.Çeyrekte %9'un altına düşerek az da olsa bir iyileşme gösterdi. Gıda fiyatlarındaki yüksek seyir ve döviz kuru hareketleri enflasyon görünümündeki iyileşmeyi geciktirmektedir. Bu sebeple, TCMB yıl sonu enflasyon tahminini yukarı yönlü revize ederek %7,6'dan %8,9'a yükseltmiştir. Diğer taraftan, petrol fiyatlarındaki düşüş ve ticari malların fiyat seviyesi önümüzdeki yıl içinde enflasyon seviyesinde düşürücü yönde rol oynayabilir.

### Politika Faizi

TCMB Para Politikası Kurulu dış talepteki ve ihracattaki iyileşmeyi göz önünde bulundurarak Temmuz ayı toplantısında, haftalık repo faizini %8,75'ten %8,25'e indirdi ve 3.Çeyrek boyunca bu oranı sabit tuttu. TCMB enflasyonu etkileyen unsurları yakından izlemeye devam ederek, genel ekonomik görünümde belirgin bir iyileşme oluncaya kadar para politikasındaki sıkı duruşuna devam etmeyi planlıyor.

Grafik 1

### Türkiye ekonomisi: seçilmiş göstergeler



Kaynak: TÜİK

Tablo 1

### Ekonomik göstergeler

	2012	2013	2014
<b>GSYİH (%)</b>	2,2	4	2,1 <sup>2.Ç.</sup>
<b>GSYİH, kişi başı</b>	10.504	10.782	10.537 <sup>t</sup>
<b>Nüfus (milyon)</b>	75.6	76.6	77.32 <sup>t</sup>
<b>Hanehalkı harcamaları büyüme oranı (%)</b>	-0,7	4,6	0,4 <sup>2.Ç.</sup>
<b>Enflasyon (%)</b>	6,2	7,4	8,9
<b>İşsizlik (%)</b>	9,2	9,7	10,1 <sup>Ağst.</sup>
<b>UDY (milyon ABD \$)</b>	13.224	12.686	9.124
<b>UDY artış oranı (%)</b>	-22,1	-4,1	8,4 <sup>Haz.</sup>
<b>Politika faizi (haftalık repo %)</b>	5,5	4,5	8,25
<b>İMKB indeksi (XU100)</b>	78,208	67,801	74,937
<b>Döviz kuru (TRY/EUR)</b>	2.30	2.52	2.85
<b>Döviz kuru (TRY/USD)</b>	1.79	1.90	2.16

Kaynak: TÜİK, TCMB, TCEB; t:tahmin edilen

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

## İstanbul Ofis Pazarı

### Talep ve Arz

İstanbul'da A sınıfı ofis arzı, ana ofis bölgelerinde hafif bir artış ile 2,8 milyon m<sup>2</sup>'yi geçti. Avrupa Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis arzı 1,8 milyon m<sup>2</sup>'yi geçerken, Anadolu Yakası'ndaki arz 1 milyon m<sup>2</sup>'ye yaklaşıyor. Bu çeyrekte kiralama işlemlerinde öne çıkan bölgeler Kozyatağı ve Levent-Etiler oldu ve Avrupa Yakası'ndaki net emilim Anadolu Yakası'ndan yüksek gerçekleşti (Grafik 2). Levent 199'da 8,175 m<sup>2</sup> alanın Odebank tarafından kiralanması bu çeyreğin öne çıkan işlemlerinden oldu.

### Gelecek Arz

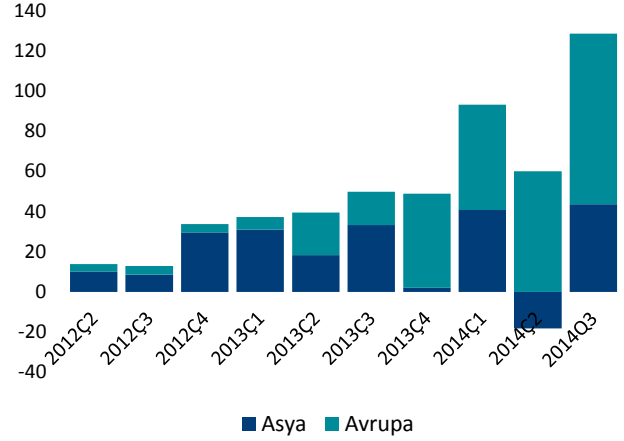
Ana ofis bölgelerindeki toplam A sınıfı ofis arzının gelecek üç yıl içinde 4 milyon m<sup>2</sup>'ye yaklaşması bekleniyor. Ayrıca, inşaat aşamasındaki arzın yarısı kadar önemli bir miktarının gelecek yıl içinde pazara girmesi bekleniyor. Çoğunluğu Asya yakasında bulunan, inşaat halinde ve planlama aşamasındaki ofis arzının önemli bir miktarı Finans Merkezi olarak projelendirilen Ataşehir'de yer alıyor (Grafik 3).

### Kiralar

Boşluk oranı İstanbul genelinde büyük bir değişiklik göstermezken, Kozyatağı ve Maslak'ta yeni arzın eklenmesiyle sırasıyla %21 ve %14'e yükseldi. Buna karşın Ümraniye ve Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgelerinde sırasıyla %11 ve %8'e düştü. 2013'te önemli miktarda yeni ofis arzının pazara girmesiyle boşluk oranlarının arttığı Levent-Etiler'de, 2014 boyunca aşağı yönlü bir trend gözlemlenmiştir (Grafik 4). İstenen en yüksek kira, seviyesini koruyarak Levent-Etiler Bölgesi'nde 47 ABD \$/m<sup>2</sup>/ay olarak kaldı.

Grafik 2

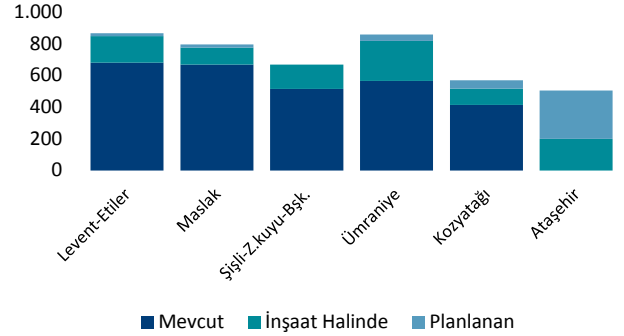
### İstanbul A sınıfı ofis net emilim, '000 m<sup>2</sup>



Kaynak:DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 3

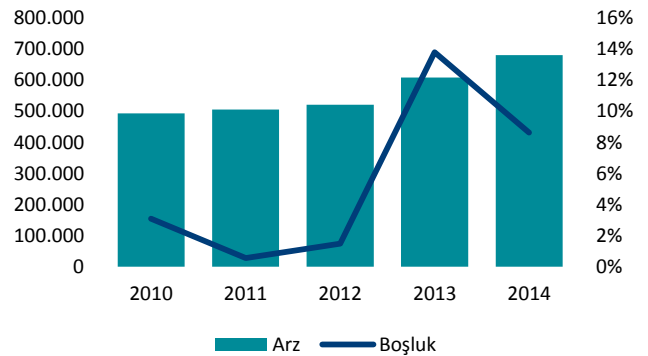
### İstanbul A sınıfı gelecek ofis arzı tahmini, (2014-2018), '000 m<sup>2</sup>



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 4

### Levent-Etiler A sınıfı ofis arzı (m<sup>2</sup>) ve boşluk oranı



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

## Türkiye Perakende Pazarı

### Talep

Hanehalkı harcaması 2014 1.Çeyreğinde %2,9 artış gösterdi fakat bu oran ikinci çeyrekte %0,4'te kaldı. Diğer taraftan 3.Çeyrekte, dayanıklı ve dayanıksız tüketim mallarının üretiminde gözlemlenen artış ve otomobil ile beyaz eşya satışlarında gözlemlenen toparlanmanın etkisiyle yurt içi özel kesim talebinde iyileşme beklenmektedir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Araştırma verilerine göre, ziyaretçi ve ciro endeksi 2014 Eylül ayı verileri sırasıyla 99 ve 171 olarak gerçekleşti (Grafik 5). Ziyaretçi endeksi bir önceki döneme göre önemli bir değişiklik göstermezken, ciro endeksinde 2014'ün en yüksek değeri kaydedildi. Kiralanabilir alan başına düşen ciro Türkiye genelinde Eylül ayında 652 TL/m<sup>2</sup>'ye ulaşırken, İstanbul genelinde 735 TL/m<sup>2</sup> olarak kaydedildi.

### Arz

Toplam AVM stoku 3 farklı şehirde 5 alışveriş merkezi (AVM) açılışıyla 334 AVM'de 9,61 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı. 1.000 kişi başına düşen AVM arzı İstanbul'da 265 m<sup>2</sup>'ye yükselirken, Ankara'da 273 m<sup>2</sup>/1.000 kişi olarak kaydedildi, Türkiye genelinde ise 125 m<sup>2</sup>/1.000 kişi olarak gerçekleşti (Grafik 6).

### Yeni Arz

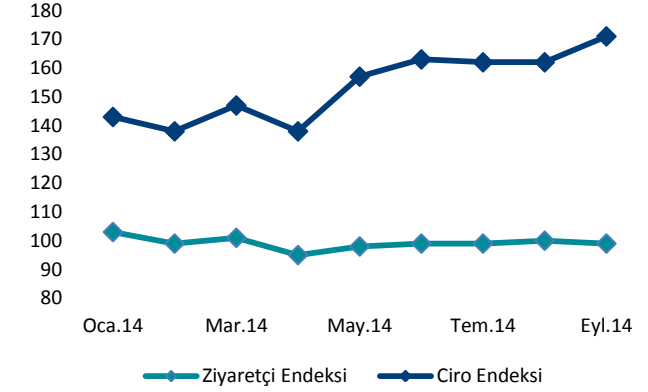
AVM arzının lideri olan İstanbul'da, bu dönem de pazara önemli miktarda yeni arz girişi oldu (Grafik 7). Yeni arzın çeşitliliği dikkat çeken bir diğer noktaydı. İstanbul'da pazara giren 136.000 m<sup>2</sup>'nin bir kısmı bölgesel, bir kısmı kentiçi AVM ve bir kısmı da outlet merkezi oldu. Ankara'da 30.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir outlet merkezi açılırken, İzmir'de bir outlet merkezi de genişledi.

### Devam Eden Projeler ve Beklentiler

İnşaat halindeki projelerin çoğunluğu İstanbul ve Ankara gibi büyük metropolitan şehirlerde bulunsun da; Erzurum, Elazığ ve Diyarbakır gibi Anadolu şehirleri de geliştiricilerin ilgisini çekmeye devam ediyor. AVM arzı toplamının yıl sonunda 10 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenirken, gelecek 4 yıl içinde 12 milyon m<sup>2</sup> geçmesi öngörülüyor.

Grafik 5

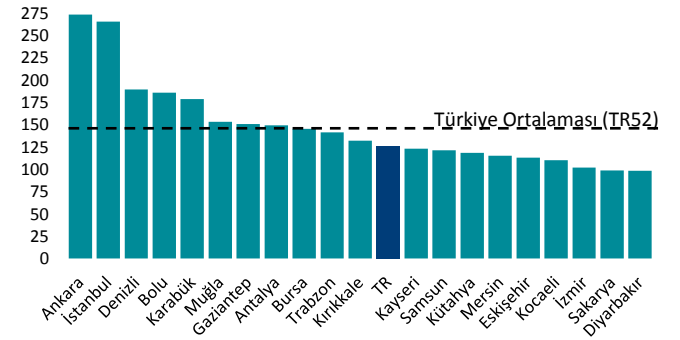
### Alışveriş merkezleri ciro ve ziyaretçi endeksi



Kaynak: AYD ve Akademetre Araştırma

Grafik 6

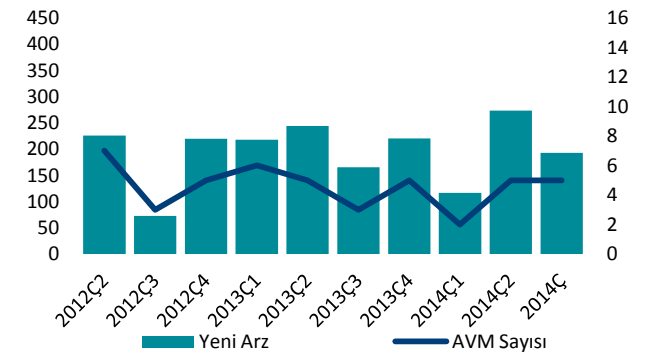
### 1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı (m<sup>2</sup>/1.000 kişi)-en büyük 20 pazar



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 7

### Yeni AVM arzı, BKA, '000 m<sup>2</sup> ve sayısı



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

## Bir Dönüşüm Projesi

### London Docklands (Londra Limanı), Londra, İngiltere

İngiliz Edebiyatı'nın en güçlü kalemlerinden biri olarak görülen Joseph Conrad "The Mirror of the Sea" kitabında, "On the River Thames, Bölüm 16'da" Londra Köprüsü'nden Royal Albert Rıhtımı'na kadar olan kısmı şu şekilde anlatır;

"Bakir bir orman bir bahçe için neyse, Londra Köprüsü'nden Albert Rıhtımı'na kadar olan bölge, limanın geri kalan kısmı için odur. **Yapılmış olmaktan ziyade, kendiliğinden yetişmiştir.** Kıyı boyunca karışık bir düzende, kolay anlaşılabilir bir şekilde, kendine has havasıyla sıralanmış yapılar bir **ormanı** andırmaktadır. **Düzenden uzak, etrafa dağılmış tohumlardan büyümüşçesine... Suyun bu kıyısı, geceleri bir ormanın yüzü gibi karanlık ve geçilemez... Ve arkasında uzanan doklar; sakin, durgun, uysal, sükunet içinde; sık bir ormandaki kuytu köşe bir su birikintisi gibi..."**

### Genel Bakış

Londra Rıhtımı, şehrin güneydoğu tarafında kalmaktadır (Harita 1). Bir zamanlar dünyanın en hareketli limanları arasında yer alan, dokların bulunduğu bu bölüm Londra'nın en canlı yerlerinden biriydi. 1802'de açılan liman; ağır endüstriden gıdaya, depolamaya kadar birçok uluslararası ticari aktivitenin kalbiydi. 1930'larda faaliyetlerinin zirvesine ulaşmışken, II.Dünya Savaşı'ndan sonra yaşadığı tahribatlar sonucu altyapısı zarar gördü, bir çok yapı da ortadan kalktı (Grafik 8). Buna ek olarak, yaşanan teknolojik gelişmeler, konteynırlı taşımacılığın ortaya çıkışı gibi yeni sistemler depolama alanlarına ve dok işçilerine olan ihtiyacın zamanla azalmasına sebep oldu. İmalat sanayi de artık su kıyısında olma zorunluluğundan kurtuluyor, arazi değerlerinin daha ucuz olduğu yerlere taşınıyordu. Tüm bu gelişmeler sonucu, Londra Liman Bölgesi çöküş dönemine girdi. **1961 ve 1971 yılları arasında** içlerinde Tower Halmets bölgesinin de olduğu 5 bölgeden oluşan liman alanında toplam **83.000 kişilik iş kaybı** yaşandı ve **1981'de işsizlik oranı %17.8'e yükseldi.** **Yine 1971 ve 1981 yılları arasında** işsizlik ve sağlıksız yaşam koşullarından kaynaklı **%20 oranında bir nüfus kaybı** yaşandı.

Harita 1

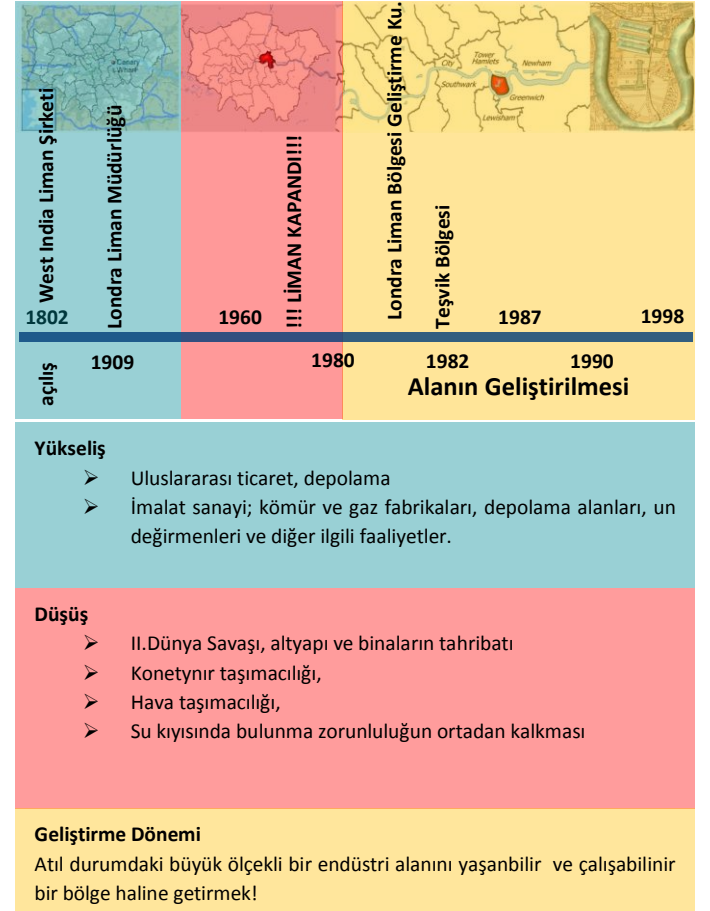
### London Docklands (Londra Limanı)



Kaynak: Map of Greater London by Ordnance Survey'den uyarlanmıştır.

Grafik 8

### Londra Limanı'nın yükselişi, düşüşü, geliştirilmesi



Kaynak: The Development of London's Port and Docks. <http://www.museumoflondon.org.uk/collections-research/research/development-londons-port-and-docks/> İndirilmiştir. 1 Kasım, 2014.

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

## Londra Liman Bölgesi Geliştirme Kurumu

Liman bölgesinin nüfus, istihdam ve yaşam koşullarında yaşadığı çöküşü takiben, alanı sosyal, ekonomik ve fiziksel yönden tekrar canlandırmak amacıyla 1981 yılında İngiltere hükümeti tarafından "Londra Liman Bölgesi Geliştirme Kurumu" kuruldu. Doğu Londra'da Southwark, Newham ve Tower Hamlets bölgelerinin bir kısmının dahil olduğu **2.146 ha'lık bir alan "Geliştirilecek Alan"** olarak belirlendi (Harita 2).

Kurumun hedefleri arasında bölgede konut stokunu, altyapıyı, istihdamı ve demografik durumu geliştirmek gibi konular yer alıyordu (Tablo 3). Tüm bu konularda belirlenen hedeflere ulaşabilmek için kurum bir takım ayrıcalıklı yetkilere sahipti, bunlar;

- **Anlaşarak ya da kamulaştırma yoluyla arazi elde edimi,**
- **Planlama izni verme yetkisi,**
- **Altyapıyı yenileme yetkisi,**
- **Merkezi yönetimden sağlanacak kaynaklardan yararlanabilme olanağı gibi güç ve yetkilere.**

Sahip olunan yetki ve güçler, geliştirme için arazi stokunun sağlanması, planlama kararlarının bağımsız bir şekilde alınması ve gerekli kaynakların sağlanmasında oldukça önemliydiler. Bunların yanısıra gerekli finansman da merkezi yönetimden ve arazi satışından sağlanıyordu. Sonuç olarak, uzun yıllar alsa da, gelişme alanı olarak belirlenen bölgede kayda değer birtakım değişiklikler ortaya çıkmıştı (Tablo 2 ve Harita 3).

Tablo 2

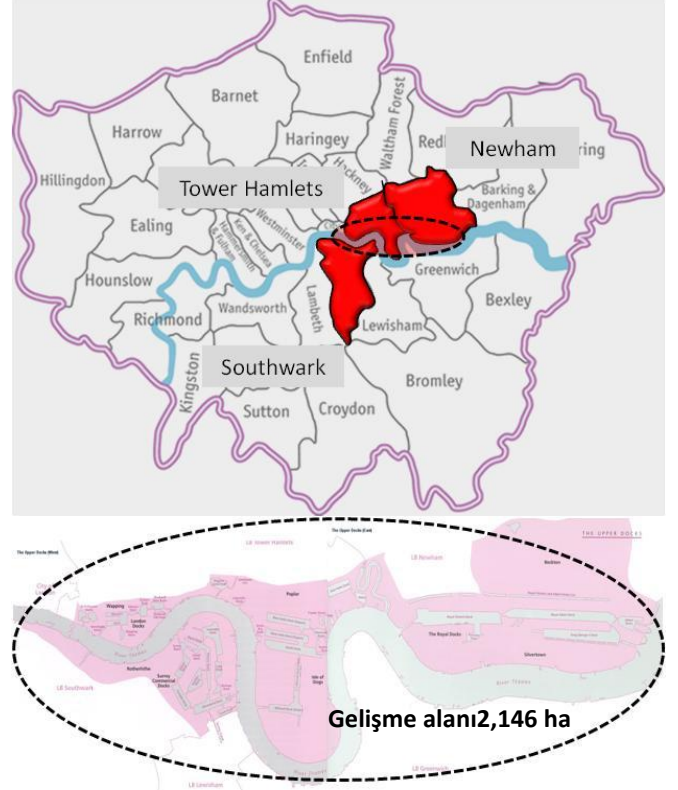
### Temel göstergelerdeki değişimler

	1981	1998	2015 yıl sonu tahmini
<b>Nüfus (000)</b>	39	83	115
<b>İstihdam (000)</b>	27	84	168
<b>Konut stoku...(000)</b>	15	36	50
<b>...Özel mülkiyet yüzdesi</b>	5	44	52
<b>Firma sayısı</b>	1.014	2.600	5.000
<b>Çalışan kişi sayısı</b>	5.200	10.500	13.000

Kaynak: London Docklands: An Update.  
<http://www.geocases1.co.uk/printable/London%20Docklands%20An%20Update.htm> indirilmiştir. 1 Kasım 2014

Harita 2

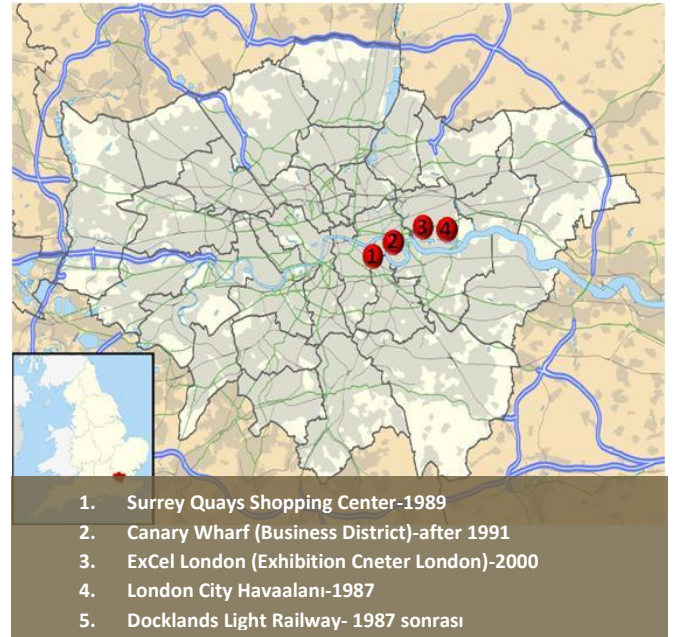
## Londra Liman Bölgesi Gelişme Alanı



Kaynak: LDDC Monographs, Planning Maps and Tables'tan derlenmiştir. <http://www.lddc-history.org.uk/planning/planmon2.html#Con%20Areas> indirilmiştir. 1 Kasım 2014

Harita 3

## Geliştirme Kurumu'nun öne çıkan çalışmaları



1. Surrey Quays Shopping Center-1989
2. Canary Wharf (Business District)-after 1991
3. ExCel London (Exhibition Center London)-2000
4. London City Havaalanı-1987
5. Docklands Light Railway- 1987 sonrası

Kaynak: The Map of Greater London by Ordnance Survey'den uyarlanmıştır. About LDDC, Achievements.  
<http://www.lddc-history.org.uk/lddcachievements/index.html#Achievements> indirilmiştir. 1 Kasım 2014.

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

Tablo 3

## Gelişme alanları

Hedefler	Yapılanlar	bütçe
Ulaşım	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ London City Havaalanı</li><li>➤ Docklands Light Railway</li><li>➤ Jubilee Line Metro Hattı</li><li>➤ Bakımı yapılmış karayolları</li><li>➤ Yaya ve bisiklet yolları</li><li>➤ Bütünleşik bir ulaşım sistemi</li></ul>	1,86 milyar £ bütçenin yarısı
Elektirik ve su hizmetleri	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Drenaj ve elektrik sisteminin iyileştirilmesi</li></ul>	159 milyon £
Çevre	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ High quality docks with landscaping open to public use, providing wildlife habitats</li><li>➤ An ecology park</li><li>➤ A wildfowl sanctuary</li><li>➤ 116 buildings added to listed buildings for repair and restoration</li></ul>	
Ticari gelişme	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 195 ha'lık alanın 10 yıllık süre boyunca teşvik alanı olarak belirlenmesi</li><li>➤ Canary Wharf-Finans ve iş Merkezi, 1,3 milyon m<sup>2</sup> ofis alanı</li><li>➤ 105.000 kişilik istihdam</li></ul>	
Konut	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 24.000 konut yapımı</li><li>➤ 2.000 sosyal konut</li><li>➤ 8.000 konutun yenilenmesi</li><li>➤ Ev sahipliği oranı: %5'ten %45'e</li></ul>	
Sosyal hizmetler	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Tower Hamlets Yüksekokulu</li><li>➤ Bacon's Yüksekokulu</li><li>➤ 12 yeni ilkokul</li><li>➤ 17 okulda iyileştirme ve büyüme çalışmaları</li><li>➤ The Butler's Wharf Aşçılık Okulu</li><li>➤ 5 yeni sağlık merkezi ve 6 sağlık merkezinin yenilenmesi</li><li>➤ Sosyal hizmetler Merkezi, 3 kreş</li><li>➤ Rekreasyon alanları ve sosyal merkezler</li></ul>	120 milyon £
Özel yatırım	<p>Toplam 2,3 milyon m<sup>2</sup> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Oteller</li><li>➤ Restoranlar</li><li>➤ Dükkanlar</li><li>➤ Fabrikalar</li><li>➤ Ofis alanları</li></ul>	
İstihdam	<p>İstihdam; 84,000 (1998)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Finans: %43</li><li>➤ Sanayi: %19</li><li>➤ Diğer sektörler: %38</li></ul>	
Nüfus	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 1981'de 39.400'den 1998'de 83.000 kişiye</li></ul>	

Kaynak: LDDC Regeneration Statement. from <http://www.lddc-history.org.uk/regenstat/index.html#Introduction> indirilmiştir. 1 Kasım 2014

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

## Isle of Dogs-Dogs Adası

Dogs Adası, gelişme alanı içinde yer alan Tower Halmets bölgesinde küçük bir adacaktır. Gelişme alanı için önemi, ada üzerinde 195 ha'lık kadar bir kısmın "Teşvik Bölgesi" olarak ilan edilmesinde yatmaktadır. 1982 ve 1992 yılları arasında alanın ticari yönden gelişip, bir işmerkezi haline gelmesi için belirli teşvikler sağlandı. Canary Wharf İş Merkezi Alanı da bu gelişmelerin sonucunda ortaya çıktı.

## Canary Wharf

Dogs Adası'nda teşvik bölgesinin ilanından sonra, Canary Wharf kent merkezine alternatif bir iş merkezi olarak gelişti. Alanın geçmişine bakıldığında, Credit Suisse First Boston (CSFB) şirketinin yöneticisi Michael Von Clemm'in ziyaretinin önemli bir dönüm noktası olduğu görülmektedir. Von Clemm, gıda sektöründe faaliyet gösterecek fabrikası için ucuz ve yeterli büyüklükte bir arsa aramaktayken, o zamanlar kötü durumda bulunan rıhtım bölgesini ziyaret eder. Fakat, alandaki terkedilmiş depolama alanlarını gördükten sonra aklına CSFB'nin Boston'daki ofisleri gelir. Boston'da benzer bir şekilde, liman bölgesinde yer alan depolama yapıları CSFB **bankasının geri hizmetlerinin yürütüldüğü ofisler** olarak kullanılmaktadır. Von Clemm konuyu gayrimenkul danışmanı G. Ware Travelstead ile görüşür ve Travelstead daha agresif bir yaklaşımla, liman bölgesini geri hizmetlerin yürütüldüğü ofislerin yer aldığı bir alan olarak kullanmak yerine, CSFB'nin **merkez ofisini** buraya taşımaya teklif eder. Böylelikle, sonradan bölgenin ilk ofis binası olacak "**One Canada Square'in**" adımı atılmış olur.

Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM) bölge için bir master plan hazırlar (Tablo 4). Ofis ve alışveriş merkezi alanlarının yanı sıra, net bir yol sistemi, meydanlar, yeşil alanlar gibi detaylar ile iş merkezi alanı içinde sağlıklı bir kamusal alan yaratılmaya çalışılır (Grafik 9).

Ne varki, tüm iyi niyetlere rağmen projenin aksayan ve en çok da elıştırilen yönü iş merkezi alanı olarak seçilen bölgenin yeterli altyapıya sahip olmayışıdır. Şehirden uzak, izole bir halde bulunan alanda ulaşım bağlantıları oldukça yetersizdir. 1981 yılında kurulduktan sonra, geliştirme kurulu bir takım iyileştirmeler yapmaya çalışır fakat Dockland Hafif Metrosu'nun kurulması 1987'yi, alandaki en önemli ve besleyici hat olan Jubilee hattının açılması ise 1999 yılını bulur.

Ulaşım altyapısında ve projenin planlanmasında yaşanan sıkıntılara ek olarak, Londra ekonomisi de 1990'larda iyi bir durumda değildi. Tüm bu sebeplerden dolayı, zaten izole bir alanda, ekonomik koşulların da iyi olmadığı bir dönemde geliştiricilerin gayrimenkullerini satmaları oldukça zorlaşmaktaydı. Sonuç olarak, Canary Wharf adıyla anılan iş

Tablo 4

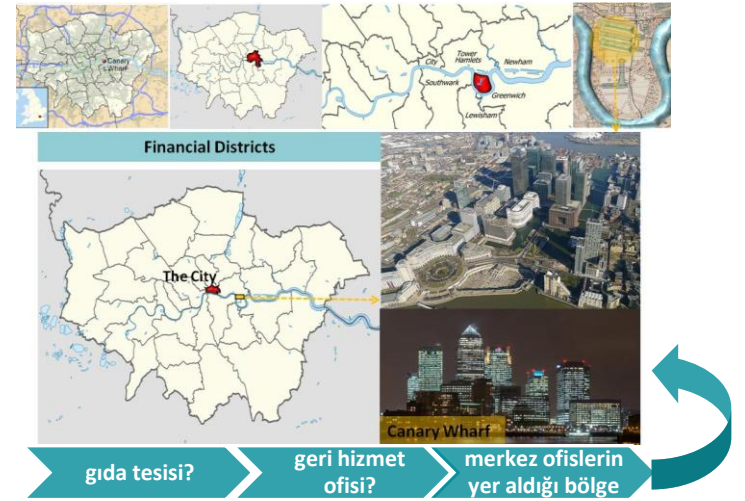
## Canary Wharf Master Planı, SOM

Proje Detayları	
Proje başlangıç	1985
Tamamlanma	1993
Proje Alanı (ha)	28.8
Fonksiyon	Karma kullanım-finans ve iş merkezi
Detaylar	4 bölgeden 20'den fazla yapı adası

Kaynak: Canary Wharf Master Plan by SOM. [http://www.som.com/projects/canary\\_wharf\\_master\\_plan](http://www.som.com/projects/canary_wharf_master_plan) indirilmiştir. 1 Kasım 2014

Grafik 9

## Canary Wharf, günümüz



Kaynak: The Map of Greater London by Ordnance Survey'den uyarlanmıştır. Görseller Wikipedia'dan indirilmiştir.

Grafik 9

## Canary Wharf, geçmiş ve bugün



Kaynak: <http://group.canarywharf.com/portfolio/canary-wharf/> indirilmiştir. 5 Kasım 2014



# Türkiye 2014 3.Çeyrek

ve finans merkezinin gelişimi ilk ofis binası One Canada Square'in 1991'de açılmasından 10 yıl sonra, 2000'li yıllarda gerçekleşti. Diğer taraftan, yerel halkın da projeye tepkisi, gelişmelerin lüks yapıları destekleyip, elitist bir yaklaşım takındığı yönündeydi.

## Mevcut Durum ve Beklentiler

Mevcut durumda, proje dahilinde toplam 1,3 milyon m<sup>2</sup> ofis alanı ve 105.000 civarında çalışan var. İş açıkları daha çok finans ve işletme bölümlerinden gelen işgücüne hitap ediyor ve yerel halka göre daha çok dışarıdaki nüfusa hizmet ediyor. Son istatistiklere göre, çalışanların %10'u Tower Halmets bölgesinden. Yerel halkın olumsuz tavrını kırmak amacıyla Canary Wharf Grup gibi oluşturulan diğer gruplar, yerel toplum ile geliştirilen projeler arasında bağ kurmaya çalışıyorlar.

Bölgenin fiziksel yapılanmasına bakıldığında 60 metre üzerinde 15 tane ofis binası, proje halinde önemli bir arz, perakende üniteleri, alışveriş merkezleri ve gösteri merkezleri görülüyor. Projenin diğer bölgelerinde konut alanları bulunsa da, Canary Wharf kısmında 566 ünitelik konut projesi 2018 yılında tamamlanacak. 30 bloktan oluşan bu yapılaşma, inşaatı süresince 3.500'ünün yerel halk tarafından oluşturulduğu 17.000 kişilik bir iş gücü yaratacak. Financial Times'ın Ağustos 2013'teki bir röportajına göre, yaratılan iş fırsatlarının olumlu etkisi ile ilk tepkilerden sonra yerel halkın gelişmelere olan yaklaşımı pozitif yönde değişiyor.

## Canary Wharf ve İstanbul Finans Merkezi

Benzer bir fikir ile bir finans ve işmerkezi yaratmak için İstanbul'da da bir takım çalışmalar 2009 yılından bu yana sürdürülüyor. Geliştirilen alan, Asya yakasında, Ataşehir ve Ümraniye bölgelerini bağlayan yolların kesiştiği bölgede bulunuyor. Mevcut durumda proje komşuluğunda konut alanları ve gelişmekte olan ofis bölgesi bulunuyor. Toplam 700.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde yükselmekte olan projede emsal 2.5. Ofis, perakende, otel, rekreasyon, eğitim gibi karma kullanımları bulduran proje 4 farklı bölümden oluşuyor. Kazı çalışmalarının neredeyse tamamlandığı finans merkezinin 2018'de hayata geçmesi planlanıyor. Projenin geliştiği bölgenin güneyinden metro hattı geçse de, mevcut durumda projenin bulunduğu bölgeyi besleyen bir metro hattı henüz yok. Çevre konut ve ofis alanlarının iş giriş ve çıkış saatleri trafiği bölgede önemli bir yoğunluk yaratıyor. Bundan dolayı, bütünleşmiş bir ulaşım sistemi olmadan geliştirilecek bir finans ve iş merkezinin süreci sağlıklı ilerlemeyebilir. Bunun önüne geçmek için, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Bölümü'nün planları arasında proje alanından geçen ve proje alanın kuzey ve güney bölgeleri ile bağlantısını sağlayan bir metro hattının 2018-2019 yıllarında tamamlanması yer alıyor. Canary Wharf

örneğinde gerek ekonomik, gerekse ulaşım problemlerinden dolayı istenen gelişmeler ancak uzun bir zaman aralığında elde edilebilmişti. Geliştirme kurumunun 1981'de kurulmasından çok sonraları 1990'ların sonu gibi alan bir finans ve iş merkezini andırmaya başladı. Benzer bir durumun, İstanbul Finans Merkezi'nde de yaşanmaması için altyapı, özellikle ulaşımaya gereken önem verilmelidir.

## Bir Değişim Hikayesi

### Meatpacking Bölgesi, New York, Amerika

Londra liman bölgesi ile benzer konum özelliklerine sahip olsa da Meatpacking Bölgesi, dönüşüm süreci bakımından farklı bir örnek sunuyor. Bir zamanlar endüstri bölgesi olan Londra limanı, farklı kurumlar tarafından dışarıdan yapılan müdahaleler ile dönüştürülürken, Meatpacking Bölgesi'nin dönüşümü daha çok kendi enerjisi ile gerçekleşmiştir. Bu anlamda, bölgenin dönüşümü bir proje olmaktan ziyade bir değişim hikayesi olarak nitelendirilebilir.

Meatpacking Bölgesi, Manhattan'da iş merkezi ile kent merkezinin arasında Hudson Nehri kıyısında yer almaktadır (Harita 4). Bölgede yaşamış olan ve onu çok iyi tanıyan fotoğrafçı Brian Rose, konumunun da getirmiş olduğu özellikler sonucu, bir çok farklı aktiviteyi barındırmış olan alanın 1985-2013 yılları arası dönemini kitabında bir metamorfoz dönemi diye niteler.

## Genel Bakış

### Konut Alanından Pazar Alanına

Meatpacking Bölgesi'nin geçmişi yazlık konut bölgesi Greenwich'in uzantısı olduğu yıllara kadar dayanmaktadır. 19.yüzyılın ilk yarısında varlıklı ve hatırı sayılır ailelerin yaşadığı bir yerken, bölge 1851'de Hudson Demiryolu'nun açılmasıyla bir endüstri ve iş merkezi alanına dönüştü. Bunun sonucu olarak, yerleşim yerinin varlıklı sakinleri şehrin kuzeyine, daha sakin bölgelere yerleşmeye başlayarak yavaş yavaş alanı terketti. Endüstri faaliyetleri de çeşitlenerek artış gösterdi. Bir zamanların lüks sayılabilecek konutları apartmanlara dönüştürülürken, bölgenin karakteri mavi yaka işçilerin çoğunlukta olduğu bir işçi mahallesine doğru kaymaya başladı. 1869'da başka bir demiryolunun açılışla endüstriyel ve ticari faaliyetler daha da artış gösterdi.

Tüm bu gelişmelere ek olarak, güneyde, şehrin iş merkezi kalabalıklaşıyor ve sokak satıcıları, ticaretle uğraşanlar daha da kuzeye Meatpacking bölgesine kayarak, buraya yerleşiyorlardı. Alanın çok sayıda satıcıya ev sahipliği yapması ile 1884'te Gansevoort Market açıldı. Açık hava bir market olan Gansevoort Market'e ek olarak, 1889 yılında et, kümes hayvanı ve günlük ürünlerin satışının yapıldığı West Washington Market açıldı. Gansevoort Market Et Merkezi

# Türkiye 2014 3.Çeyrek

denen bölge, zincir süpermarketlerin aksine, düşük katlı, tuğla yapılardan oluşan kendine ait karakteri olan bir pazar yeri olarak gelişti.

Gelişmelere paralel olacak şekilde, ulaşım sisemini de geliştirmek için, burada bulunan demiryolu hattı, yükseltilmiş bir hat haline getirildi. Bugün bu hat, High Line Park'ın ilk bölümünü oluşturmaktadır. 1959'da New York Times, bölgeyi "dünyadaki en büyük et merkezi" olarak tanımlamaktadır. Fakat, 1930'larda 250 tane kadar et kesim dükkanı varken, 1960 ve 1970'lere gelindiğinde bu sayı 100'lere kadar indi. Su kıyası alanlarının bu yıllardaki düşüşü dükkan sayısındaki azalmaya sebep olarak gösterilebilir. Bunun yanı sıra, konteynırlı taşımacılığın gelişmesi, gıda taşımacılığının değişen yapısı, donmuş gıdaların ve soğutma sistemleriyle donanımlı araçların ortaya çıkışı gibi gelişmeler de daha çok özgürlük sağladıkları için su kıyasındaki zorunlu yer seçimini ortadan kaldırdılar.

## Pazarın Düşüşü

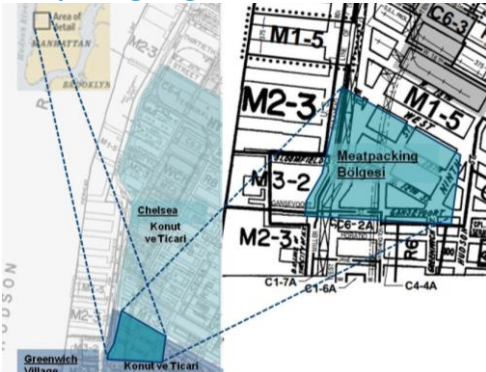
Sonuç olarak, 1990'lara gelindiğinde işletmelerin neredeyse yarısı bölgeyi terkederek, gayrimenkul değerlerinin daha ucuz olduğu alanlara taşındı. 1995'te New York Times'ta yayınlanan bir makaleye göre;

*"bölgede bir takım değişimler meydana gelmekte...kasaplar, dükkan sahipleri bölgeyi; alanın uzaklığından, dar caddelerinden ve girilmesi cesaret isteyen sokaklarından istifade eden insanlarla paylaşmaya başlamaktadır. 1970'lerde ortaya çıkan gece hayatı önce gaylerin ilgisini çeker, sonra da kitlesini genişleterek daha geniş bir çevreye hitap etmeye başlar."*

1980'ler bu yılların uzantısı olarak uyuşturucu satışının ve yasal olmayan aktivitelerin tavan yaptığı yıllar oldu. 1990'lara gelindiğinde ise, alandaki kasaplar ve et işletmecileri için pahalı olmaya başlayan gayrimenkuller; restoran, lüks butik işletme sahiplerinin dikkatini çekti. Alanın tarihi dokusunu ve görece düşük gayrimenkul değerlerini avantaj olarak gören işletmeciler, Meatpacking Bölgesi'nde dükkan açmaya başladı. Böylelikle bölgenin yükselişi de başlamış oldu.

Harita 4

## Meatpacking Bölgesi, Manhattan



Kaynak: New York City Planning Commission Zoning Map'ten uyarlanmıştır.

## Bölgenin Yükselişi

Meatpacking Bölgesi'nde yaşanan değişimi anlamak için, çevresine de bakmak gerekmektedir. Bölgenin konumu ve çevresindeki komşuluk birimleri, yükselmesinde önemli bir rol oynadı. Kuzeyinde Chelsea, güneyinde de Greenwich Villages vardır. Konut kullanımlarının ve ticari aktivitelerin yer aldığı bu komşulukta, Meatpacking için değişim zamanla kaçınılmaz oldu.

1990'larda SOHO'dan yüksek kiralar nedeniyle taşınmak isteyen sanat galerileri kendilerine yer olarak Chelsea'nin görece düşük kiralı batı bölgesini seçmişlerdi. Burayı seçmelerindeki bir diğer sebep de bölgedeki geniş ve ferah alanlı depolama yapılarıydı. Diğer taraftan, Meatpacking Bölgesi'nin güneyinde bulunan West Village, 2014 Ekim'de Forbes'ta yayınlanan "Amerika'nın en pahalı posta kodları" makalesine göre gayrimenkul değerlerinin en pahalı olduğu bölgelerden arasında yer aldı.

Etrafında bu türden değişimler olurken, Meatpacking Bölgesi için değişim kaçınılmazdı. Gece hayatına bir takım düzenlemelerin getirilmesi, yasal olmayan aktivitelerin ortadan kaldırılması ile bir zamanların suç ortamı yerini yükselişe geçen bir bölgeye bırakmaya başladı. 1990'ların sonunda, geniş bir kitleye hitap eden gece hayatı ve eğlence anlayışı, gurme restoran ve lüks butikler bölgeye olan ilgiyi arttırdı.

2009 yılına gelindiğinde ise High Line Park'ın açılışı Meatpacking'in çevresi ile etkileşiminde önemli bir katalizör etki yarattı. "Meatpacking, Geçmiş-Şuan-Gelecek" belgeselinde, bölgedeki ilk barlardan birinin sahibi olan Michelle Dell, Meatpacking'in dönüşümünü şöyle anlatmaktadır;

*"...kadınlar et atıklarıyla kaplı sokaklar üzerinde birden bire Jimmy Choo ve Guccileri ile dolaşmaya başladı..."*

Bu türden gelişmeler yaşanırken, yerel halk ile geliştiriciler arasında sorunlar çıkmaya başladı. Alanın karakterini ve dokusunu kaybetmesini istemeyen yerel halk, bölgenin koruma alanı içine dahil edilmesi için çalışmalara başladı.

## Koruma ve Planlama Çalışmaları

Bugün, Meatpacking diye adlandırılan bölge Gansevoort Market Tarihi Bölgesi içinde, koruma alanında kalmaktadır. 2003 yılında New York Yerel Yönetimi tarafından tanınan alan, 2007'de ulusal koruma alanı ilan edildi. Amaç, bölgenin tuğla yapılardan oluşan düşük katlı, tarihi yapısını ve "Belgian Block" türü taşlar ile kaplı caddelerini korumaktır. Fakat, bölgede koruma alanı düzenlemesi dışında yer alan iki otel bulunmaktadır; Otel Gansevoort ve Standart Otel.

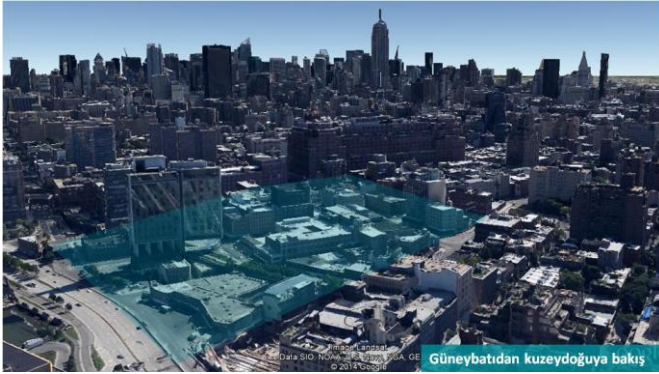
# Türkiye 2014 3.Çeyrek

New York Şehir Planlama bölümü planlarına göre, Meatpacking hafif endüstri ve ticari kullanımlara izin veren "M1-5" bölgesi içinde yer almaktadır. Bu kullanımlara ek olarak, ofis binaları, oteller, perakende fonksiyonları da izin verilen diğer kullanımlardır. Emsalin 5 olduğu bölgede, plan kararları ve koruma alanı düzenlemeleri ile Meatpacking Bölgesi karakterini koruyabilmektedir (Grafik 10).

Konut alanından, endüstri bölgesine, pazar alanına, suç mahallinden, modanın kalbine ve lüks restoranlara Meatpacking Bölgesi şimdi de ofis alanına dönüşme yolunda ilerlemektedir.

Grafik 10

## Meatpacking Bölgesi, görünüm



Kaynak: Google Earth'ten indirilmiştir. 12 Kasım 2014.

Grafik 11

## Washington Caddesi, Meatpacking, geçmiş ve bugün



Kaynak: <http://www.businessinsider.com/photos-of-nycs-meatpacking-district-in-1985-and-2013-2014-8?op=1> indirilmiştir. 5 Kasım 2014.

## Mevcut Durum ve Beklentiler

High Line Park'ın 2009'da açılmasından sonra, bölgedeki yaya trafiği önemli bir ölçüde artış gösterdi. Lüks butik ve restoranlara, gece kluplerine ek olarak, geliştirilmekte olan ofis binalarının bölgedeki çeşitliliği arttırması bekleniyor. Meatpacking bölgesi şimdi de "hip" bir çalışma bölgesine dönüşme yolunda ilerliyor. Knight Frank'ın Mart 2014 raporuna göre, bölgedeki boşluk oranı %1'den azdı ve kira değerleri 70 ABD\$ /m<sup>2</sup>/ay - 100 ABD\$ /m<sup>2</sup>/ay arasında değişim gösterdi (Aurora Capital, Mart 2014).

Planlama aşamasında 6 proje bulunuyor. Bölgenin tam ortasında bulunan ve Samsung tarafından kiralanmış olan yapı tamamlanmak üzere. Meatpacking'in karakterine zarar vermemek açısından, geliştirilen proje yenilenmiş tarihi binanın üzerine konumlandırılmış şekilde yükseliyor (Grafik 11). Samsung tarafından kira değeri açıklanmamış olsa bile, kiralara zemin katlar için 460 ABD\$/m<sup>2</sup>/ay ve üst katlar için 111 ABD\$/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu tahmin ediliyor.

Alandaki bir diğer önemli gelişme de, Whitney Amerikan Sanatları Müzesi'nin 2015 baharda açılması planan projesi (Grafik 12). Ticari ve sanatsal aktivitelerin dengeli bir dağılımı için proje bölgenin önemli bir parçası olarak görülüyor.

Sanat, tasarım, teknoloji gibi farklı dünyalardan bir çok insanın biraraya geldiği bölgenin, çeşitlenen kullanımı ile bu özelliğini koruyacağını, dahada güçlendireceğini öngörmek yanlış olmaz. Şimdiye dek kendi enerjisi ile beslenen bölgede bu evrim ve değişim hikayesi daha uzun yıllar sürecek gibi duruyor.

Grafik 12

## Meatpacking Bölgesi, gelecek projeler



Kaynak: "The Meatpacking district puts on a white collar" <http://online.wsj.com/articles/SB10001424052702303325204579465481878410864> indirilmiştir. 12 Kasım 2014.



# Türkiye 2014 3.Çeyrek

yararlanabilecektir. Meatpacking örneğinde olduğu gibi, Bomonti'nin de çevresinden gelebilecek kullanıcılara açık olması, caddelerinin ve mevcut yapı stoğunun çekici olması değer artışı sağlamak açısından gereklidir. Meatpacking Bölgesi geçmişteki fonksiyonlarının dönüştürülmesiyle gelişmekte olan bir bölgedir. Bölgedeki yaya ve kullanıcı nüfusu artarken, sosyal yapı da zamanla iyileşme kaydetmektedir. Yeni gelişmelerin, dikeyde yükselmiş konut ve ofis projeleri olduğu Bomonti'nin bu anlamda Meatpacking örneğinden yararlanacağı noktalar vardır.

Bu anlamda, bölgenin simgelerinden biri olan tarihi Bomonti Fabrikası uzun zamandır beklenen katalizör etkisini yaratabilir (Grafik 14). Yapı, 1998'den beri kültürel miras olarak tespit ve tescil edildi ve koruma altında. Mevcut durumda, yenilenerek bir kültür, sanat ve eğlence merkezine dönüştürülmesi çalışmaları sürüyor.

Grafik 14

## Bomonti Bira Fabrikası



Kaynak: Yazar tarafından çekilmiştir.

# Türkiye 2014 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 kiralanen 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:

Gayrimenkül 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:

#### Kentiçi AVM:

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

#### Bölgesel AVM:

Kent merkezi dışında banliyöde 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.

# DTZ Araştırma Raporları

Diğer DTZ araştırma raporları websitesinden yüklenebilir : [www.dtz.com/research](http://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  
Occupier Perspective - User Guide to The Americas  
Occupier Perspective - User Guide to Asia Pacific  
Occupier Perspective - User Guide to EMEA  
Occupier Perspective - Global User Guide  
Global Office Review  
India Office Demand and Trends Survey 2013-14  
Sweden Computer Games Developers November 2013

## Property Times

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

Coverage includes Asia Pacific, Baltics, Bangkok, Barcelona, Bengaluru, Berlin, Brisbane, Brussels, Budapest, Central London, Chennai, Chicago, Delhi, East China, Europe, Frankfurt, Geneva, Guangzhou & Central China, Hamburg, Helsinki, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Hyderabad, Jakarta, Japan, Kolkata, Kuala Lumpur, Los Angeles, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manhattan, Melbourne, Milan, Mumbai, North China, Paris, Poland, Prague, Pune, Rome, San Francisco, Seoul, Singapore, South & West China, Stockholm, Sydney, Taipei, Toronto, Ukraine, UK, Warsaw, Washington.

## 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.**

Insight European Nursing homes -July 2014  
Insight GB Retail Property Health Index (RPHI)- July 2014  
Insight Beijing TMT Office Occupier Survey- June 2014  
Insight European Transaction Based Index Q1 2014  
Net Debt Funding Gap - May 2014  
China Insight Office Pipeline and Dynamics May 2014  
Deflation and Commercial Property - March 2014  
Tokyo Retail Market 2014  
Great Wall of Money – March 2014  
German Open Ended Funds – March 2014  
China Investment Market Sentiment Survey - January 2014  
China The Technology Sector - January 2014  
Czech Republic Green buildings - December 2013

## DTZ Araştırma Hizmetleri

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

### Chief Executive, EMEA

**John Forrester**

Phone: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

### Araştırma

**Özlem Atalay**

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

Email: atalayo@dtz.com.tr

### 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

### 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 Atcı**

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

Email: atcif@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 2014

