

Gayrimenkul Haberleri Türkiye 2013 1. Çeyrek durağan piyasa, belirsiz beklentiler

Temmuz 2013

İçerik

Ekonomik Gelişmeler	2
İstanbul Ofis Pazarı	3
Türkiye Perakende Pazarı	4
Avrupa Sürdürülebilirlik Rehberi	5
Tanımlar	8

Yazar

Dr. Dilek Pekdemir

Araştırma
+90 (212) 231 5530 x 126
pekdemird@dtz.com.tr

İletişim

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+33 (0)1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Nigel Almond

Global Head of Strategy Research
+44 (0)20 3296 2328
nigel.almond@dtz.com

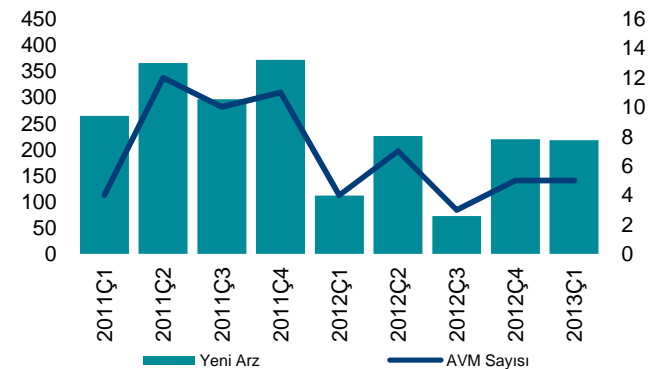
Hans Vrensen

Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- 2013 yılının ilk çeyreğinde GSYİH %3 büyüyerek, geçen üç çeyreğe göre daha yüksek bir büyüme kaydetti. Benzer şekilde, özel tüketim harcamaları da son iki yılın en yüksek artışı ile %3 büyüdü. Güncel göstergeler yurtiçi talebin bu yıl daha fazla toparlanacağına işaret ediyor. Uzun vadede ekonomik güvenin güçlü kalması öngörülüyor. 2013 ve 2014 yılları için GSYİH'da sırasıyla %4 ve %5 büyüme bekleniyor. Yılın ikinci yarısında para politikalarının sıkılaşması ile birlikte iyileşmenin daha belirgin olması bekleniyor. Ancak, hem kısa hem de uzun vadeli öngörülerdeki belirsizlikler de hala devam ediyor.
- Geçen yılın ikinci yarısı ile karşılaştırıldığında, özellikle artan kiralanabilir alan arzı nedeniyle talep görece güçlü kaldı. 2013 yılının ilk çeyreğinde yaklaşık 40.000 m² yeni arz pazara girdi. Özellikle MİA bölgelerinde, yılsonuna kadar pazara girmesi beklenen önemli miktarda yeni arzın kiralari dengede tutması bekleniyor. 2013 yılı ilk çeyrekte, ana ofis bölgelerinde önemli bir kira değişimi gözlenmedi. İstenen en yüksek kiralar Levent – Etiler bölgesinde 45 ABD\$/m²/ay seviyelerinde kaldı.
- 2013 yılı ilk çeyrek itibariyle, toplam AVM stoku 305 AVM'de 8,4 milyon metrekareye erişti. Türkiye'de 1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı ortalaması 111 m²'ye yükseldi. Ankara 255 m²/1.000 kişi ile ilk sırayı alırken, İstanbul 226m²/1.000 kişi ile onu takip etti. Yılın ilk çeyreğinde yaklaşık 220.000 m² yeni arz pazara girdi. Bu rakam geçen üç yıla bakıldığında, daha sağlam bir çeyrek dönemlik yeni arz görünümü sergiliyor (Grafik 1). İstanbul'da büyük ölçekli ulaşım projelerinin tamamlanması ile birlikte önümüzdeki yıllarda yeni perakende alanları oluşması bekleniyor. Özellikle Kazlıçeşme, Yenikapı, Sirkeci, Üsküdar ve Ayrılıkçeşme gibi "aktarma merkezleri" yeni çekim alanları olabilir.
- DTZ, Avrupa gayrimenkul pazarı sürdürülebilirlik uygulamaları hakkında kullanıcı, yatırımcı ve geliştiricilere bilgi sağlamak üzere Avrupa Sürdürülebilirlik Rehberi'nin- 'European Sustainability Guide' ilk baskısını yayınladı.

Grafik 1

Yeni AVM arzı, '000 m²



Kaynak : DTZ Pamir & Soyuer

Türkiye 2013 1.Ç.

Ekonomik Gelişmeler

2013 yılının ilk çeyreğinde GSYİH %3 büyüyerek, geçen üç çeyreğe göre daha yüksek bir büyüme kaydetti. Benzer şekilde, özel tüketim harcamaları da son iki yılın en yüksek artışı ile %3 büyüdü (Grafik 2). Güncel göstergeler yurtiçi talebin bu yıl daha fazla toparlanacağına işaret ediyor. Uzun vadede ekonomik güvenin güçlü kalması öngörülüyor. 2013 ve 2014 yılları için GSYİH'da sırasıyla %4 ve %5 büyüme bekleniyor.

Yıllık enflasyon beklentilerin biraz üzerinde kalarak %7,3'e yükseldi. Bu artış daha çok işlenmemiş gıda fiyatlarından kaynaklanırken, kısa vadede enerji fiyatları nedeniyle bir dalgalanma olacağı tahmin ediliyor.

Merkez Bankası'nın sıkı ve kararlı politika uygulamaları ile politika faizi düşmeye devam etti (Grafik 3). Merkez Bankası'nın faiz oranlarını düşük seviyede tutmak için uygulamalarını devam ettirmesi bekleniyor.

Yılın ikinci yarısında para politikalarının sıkılaştırılması ile birlikte iyileşmenin daha belirgin olması bekleniyor. Ancak, hem kısa hem de uzun vadeli öngörülerdeki belirsizlikler de hala devam ediyor.

Tablo 1

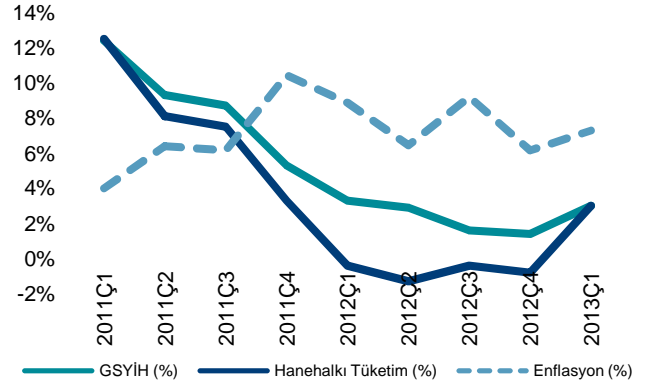
Ekonomik göstergeler, 2013 1.Ç.

	2011	2012	2013 ^{Q1}
GSYİH (%)	8.8	2.2	3.0
GSYİH, kişi başı (ABD\$)	10,444	10,504	na
Nüfus (milyon)	74.7	75.6	76.5 ^e
Hanehalkı harcamaları büyüme oranı (%)	7.7	-0.7	3.0
Enflasyon (%)	10.5	6.16	7.3
İşsizlik oranı (%)	9.8	9.2	10.1
UDY (milyon ABD\$)	16,047	12,421	2,043
UDY artış oranı (%)	74.1	-22.8	-55.2
Politika Faizi (haftalık repo, %)	6.25	5.5	5.5
İMKB endeksi (XU100)	51,267	78,208	85,899
Döviz kuru (TRY/EUR)	2.32	2.30	2.35
Döviz kuru (TRY/USD)	1.67	1.79	1.78

Kaynak: TÜİK, DPT, TCMB

Grafik 2

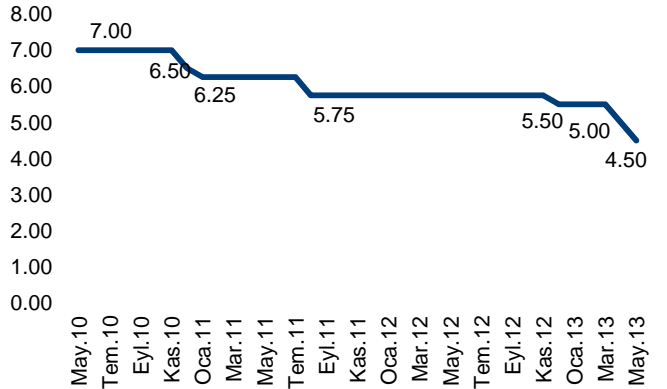
Türkiye ekonomisi, 2011 1.Ç. – 2013 1.Ç.



Kaynak: TÜİK

Grafik 3

Politika faizi, 2010 Mayıs – 2013 Mayıs



Kaynak: TCMB

Türkiye 2013 1.Ç.

İstanbul Ofis Pazarı

Talep ve arz

Geçen yılın ikinci yarısı ile karşılaştırıldığında, özellikle artan kiralanabilir alan arzı nedeniyle talep görece güçlü kaldı (Grafik 4). 2013 yılının ilk çeyreğinde yaklaşık 40.000 m² yeni arz pazara girdi. Ana ofis bölgelerinde toplam A sınıfı ofis arzı hafif artış kaydederek, Avrupa yakasında 1,4 milyon m²'ye ve Asya yakasında ise 810.000 m²'ye erişti. İkincil ofis alanları ile birlikte toplam arzın yaklaşık 3 milyon m² olduğu tahmin ediliyor.

Gelecek arz

İnşası devam eden ofis projelerinin çoğunluğu MİA bölgesinde yer alıyor. Toplam gelecek arzın 620.000 m²'si Avrupa ve 180.000 m²'si Asya yakasında bulunuyor. Gelecek dört yıl içinde, ana ofis bölgelerindeki toplam A sınıfı ofis arzının 3 milyon metrekareyi aşacağı tahmin ediliyor. Ayrıca, planlama aşamasındaki yaklaşık 740.000 m² arzın gelecek beş yıl içinde pazara girmesi bekleniyor (Grafik 5). Ana MİA bölgeleri Levent ve Maslak yeni projeler açısından hala cazip bölgeler olmaya devam ediyor.

Kiralar

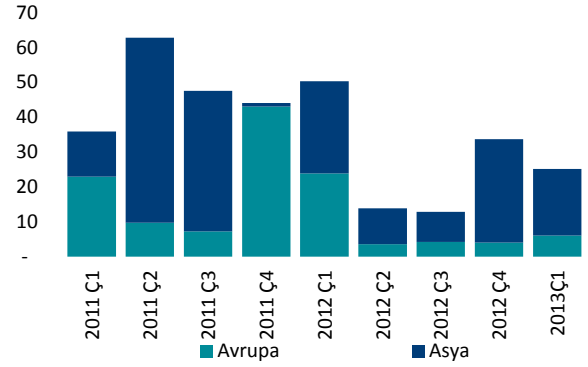
2013 ilk çeyrekte, ana ofis bölgelerinde önemli bir kira değişimi gözlenmedi. Levent – Etiler bölgesinde istenen en yüksek kiralar 45 ABD\$/m²/ay seviyelerinde iken, boşluk oranı %1,3'e düştü. Öte yandan yeni arz girişiyle beraber boşluk oranları Maslak ve Şişli – Zincirlikuyu – Beşiktaş bölgelerinde hafif arttı. Maslak bölgesinde istenen en yüksek kiralar 30 ABD\$/m²/ay iken boşluk oranı %8,3 oldu. Şişli – Zincirlikuyu – Beşiktaş bölgesinde ise kiralar 40 ABD\$/m²/ay ve boşluk oranı %8,5'e yükseldi. Kozyatağı bölgesinde istenen en yüksek kira kiralar 25 ABD\$/m²/ay ve boşluk oranı %10 seviyelerinde kaldı. Ümraniye'de ise kiralar 22 ABD\$/m²/ay iken boşluk oranı %14'e düştü (Grafik 6).

Beklentiler

Özellikle MİA bölgelerinde, yılsonuna kadar pazara girmesi beklenen önemli miktarda yeni arzın kiraları dengede tutması bekleniyor. İnşa halindeki yeni ofis projeleri, Türkiye'de yatırıma uygun ürün bulmakta sorun yaşayan yatırımcılar açısından cazip bir ürün pazarı oluşturuyor. Ayrıca bu projelerin "kat satışı" yöntemi ile ön satışının yapılması özellikle küçük bireysel yatırımcılar ve/veya kullanıcı/yatırımcılar için alternatif bir ürün sunuyor. Böylece yatırımcılar inşa aşamasında ön satış ile daha düşük fiyat avantajından da faydalanabiliyorlar. Ancak, "kat satışı" yöntemi kurumsal yatırımcıların stratejileri ile örtüşmüyor. Bu yatırımcılara uygun kaliteli kiracıya ve sürdürülebilir kira seviyesine sahip ofis portföylerinin yaratılması da ofis yatırım pazarı açısından büyük önem taşıyor.

Grafik 4

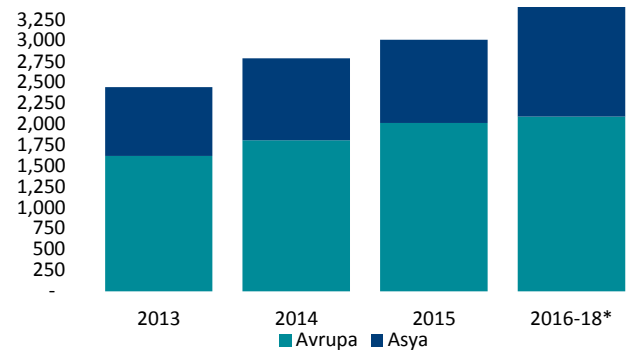
İstanbul A sınıfı ofis alanı net emilim, '000 m²



Kaynak : DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 5

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

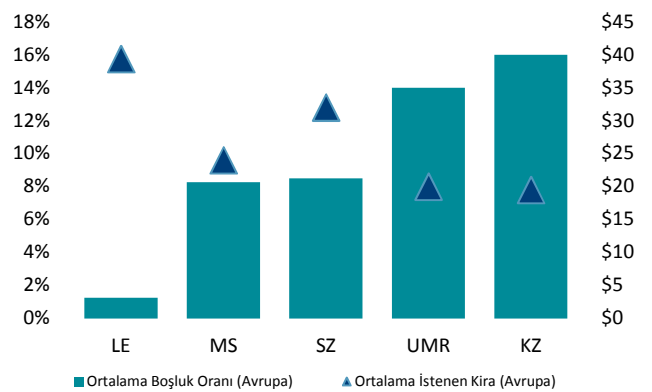


Kaynak : DTZ Pamir & Soyuer

Not : (*) Planlama aşamasındaki projeler dahil edilmiştir.

Grafik 6

İstanbul A sınıfı istenen en yüksek ofis kiraları (ABD\$/m²/ay) ve boşluk oranı (%)



Kaynak : DTZ Pamir & Soyuer

Türkiye 2013 1.Ç.

Türkiye Perakende Pazarı

Talep

Güncel göstergeler yurtiçi talebin toparlandığına işaret ediyor. 2013 yılı ilk çeyreğinde hanehalkı tüketimi %3 büyüdü. Geçen yılın aynı çeyreği ile karşılaştırıldığında perakende harcamaları ise %2,4 artış gösterdi (Grafik 7).

Arz

2013 yılı ilk çeyrek itibariyle, toplam AVM stoku 305 AVM'de 8,4 milyon metrekareye erişti. Mevcut AVM arzının çoğu hala büyük metropolitan şehirlerde bulunuyor. İstanbul, Ankara, Bursa, İzmir ve Antalya en büyük beş pazar olarak arz liderliklerini korurken, toplam arzın %66'sını oluşturuyor.

Türkiye'de 1.000 kişiye düşen kiralanabilir AVM alanı ortalaması 111 m²'ye yükseldi. Ankara 255 m²/1.000 kişi ile ilk sırayı alırken, İstanbul 226m²/1.000 kişi ile onu takip etti (Grafik 8).

Yeni arz

Yılın ilk çeyreğinde yaklaşık 220.000 m² yeni arz pazara girdi. Bu rakam geçen üç yıla bakıldığında, daha sağlam bir çeyrek dönemlik yeni arz görünümü sergiliyor (Grafik 13).

İstanbul'da Brandium ve Novada Ataşehir, Erasta (Antalya), Samsun Piazza ve Sultan AVM (Kütahya) ilk çeyrekteki önemli açılışlar oldu.

Devam eden projeler

Yıl sonuna kadar yaklaşık 1 milyon m² yeni arz girişi ile birlikte, toplam AVM arzının 9 milyon m²'ye erişeceği tahmin ediliyor. Ayrıca, inşası devam eden 2 milyon m² yeni AVM projesinin de gelecek üç yıl içinde tamamlanması bekleniyor. Bu projelerin çoğu özellikle metropolitan şehirlerdeki büyük ölçekli AVM'lerden oluşuyor.

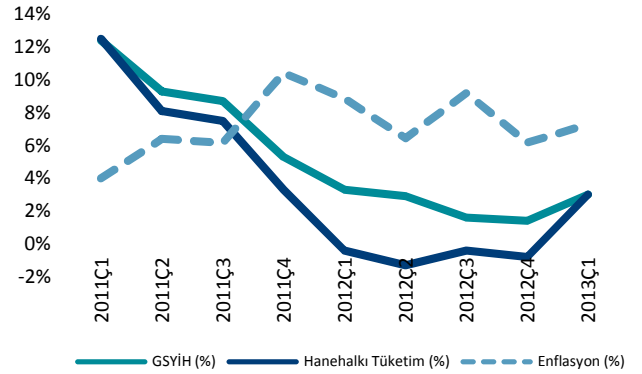
Beklentiler

İstanbul'da büyük ölçekli ulaşım projelerinin tamamlanması ile birlikte önümüzdeki yıllarda yeni perakende alanları oluşması bekleniyor. Özellikle Kazlıçeşme, Yenikapı, Sirkeci, Üsküdar ve Ayrılıkçeşme gibi "aktarma merkezleri" yeni çekim alanları olabilir. Bu aktarma merkezleri yeni perakende alanları için uygun yüksek yaya hareketliliği yaratabilir.

Yeni oluşacak "ulaşım perakendeciliği"nin alışveriş merkezlerine ve cadde perakendeciliğine karşı çeşitlilik yaratacağına ve metropoliten şehirlerde perakende faaliyetlerinin artmasına yardımcı olacağına inanıyoruz.

Grafik 7

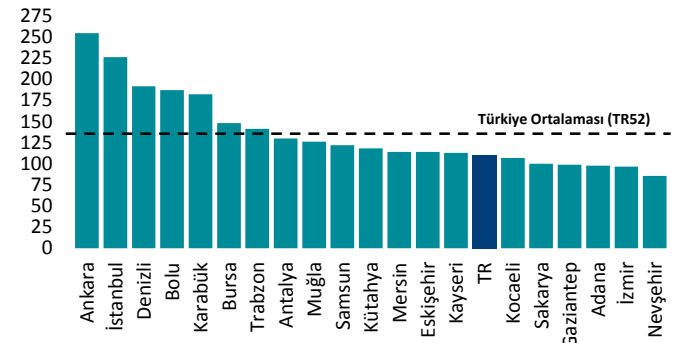
Perakende göstergeleri



Kaynak: TÜİK

Grafik 8

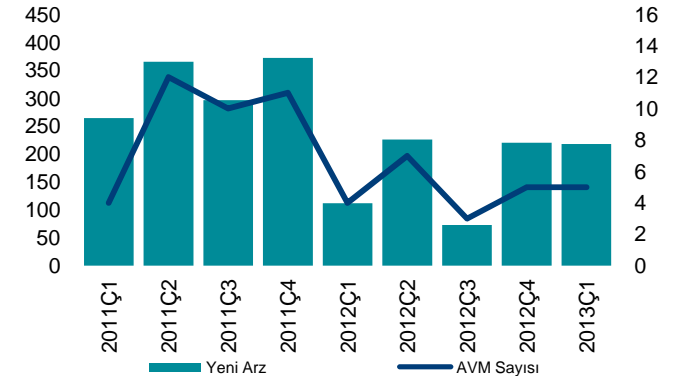
1.000 kişiye düşen AVM arzı, 1.000 kişi/m²



Kaynak : DTZ Pamir & Soyuer

Grafik 9

Yeni AVM arzı, '000 m²



Kaynak : DTZ Pamir & Soyuer

Türkiye 2013 1.Ç.

Avrupa Sürdürülebilirlik Rehberi

Giriş

DTZ, Avrupa gayrimenkul pazarı sürdürülebilirlik uygulamaları hakkında kullanıcı, yatırımcı ve geliştiricilere bilgi sağlamak üzere Avrupa Sürdürülebilirlik Rehberi'nin- 'European Sustainability Guide' ilk baskısını yayınladı.

Talep

Dünyada nüfus artışı ve ekonomik gelişmelere bağlı olarak büyüyen ekonomi ve gelişen sanayi nedeniyle enerji talebi artıyor. Ancak enerji verimliliği konusunda teknolojik gelişmeler ve bunların artan kullanımı enerji tüketimini azaltan bir etkiye sahip olsa da, enerji tüketim ihtiyacı artmaya devam ediyor. Avrupa genelinde son beş yılda ortalama %25 oranına varan ve sürekli artan elektrik fiyatları da bu savı güçlendiriyor.

Enerji tüketimi ve kullanım maliyetlerinin baskısı, sürdürülebilir ya da düşük enerji performanslı binalara daha proaktif bir yaklaşım konusunda katalizör görevi yapıyor. Ayrıca yerleşik halkların enerji tüketiminin ve fiyatlarının artması nedeniyle düşük enerjili bina düzenlemelerinin uygulanmasında daha fazla baskı olması bekleniyor.

Avrupa bölgesinde, İskandinav ülkeleri en yüksek elektrik enerjisi tüketimine sahip olmasına rağmen düşük fiyatlar ile denge sağlıyor. Belçika, Fransa ve Hollanda'da da benzer bir durum var. Gelişmiş ekonomiler içinde en yüksek elektrik fiyatı, Avrupa ortalamasının %17 üzerinde olan Almanya'dır. Macaristan, Polonya ve Türkiye ise bölge içerisinde en az elektrik tüketen ülkelerdir. Ancak gelecek yıllarda GSYİH büyüme beklentisi ile enerji tüketiminin artması ve daha fazla talep yaratması bekleniyor. Polonya ve Türkiye düşük elektrik fiyatlarından faydalanırken, Macaristan zaten Avrupa ortalamasının oldukça altında yer alıyor.

Sertifika sistemleri

Sertifika sistemleri iki farklı yaklaşım açısından ele alınıyor: zorunlu ve gönüllü sistemler.

İlki Avrupa Birliği'nin Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin - *Energy Performance of Buildings Directive* yerel seviyede uygun bina uygulamalarında benimsenmesi ile ilgili tüm üye ülkelerde zorunlu olan sistemdir. İkincisi ise, BREEAM, DGNB, LEED and HQE gibi puanlama aracı olarak kullanılan gönüllü sertifika sistemleridir.

Zorunlu Sertifikalar – Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Enerji Performans Sertifikası

Avrupa Birliği, 2002 yılında bölge içerisindeki binaların enerji performansını geliştirmeyi amaçlayan bir yasal düzenlemeyi, (Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği), uygulamaya koydu. Bu yönetmelik, tüm AB ülkelerinde Enerji Performansı Sertifikası'nı (EPS) yaygınlaştırmayı ve bina standartlarını geliştirmeyi amaçlıyor. EPS bina sertifikası, binaları sıcak su, ısıtma, soğutma, havalandırma, aydınlatma kategorilerinde enerji performansına göre puanlıyor. Yeni bir binanın inşa edilmesi, satılması ya da kiralanması sırasında belgelenmesi gerekiyor. Ancak, EPS sadece bina enerji performansını değerlendirmek üzere oluşturulmuş bir sistem olup binanın sürdürülebilirliğini değerlendiremiyor.

EPS puanlaması ülkeler göre değişiklik göstermesi nedeniyle yatırımcı ve kiracılar açısından binaların enerji performansını değerlendirmede karşılaştırılabilir yaygın bir araç değildir. Binalar genellikle 7 ile 9 arasında puan verilerek kategorilere ayrılıyor, ancak Avrupa genelinde puanlamada uyumlu bir sistem olmaması nedeniyle, aynı puana sahip iki bina farklı enerji verimliliğine sahip olabiliyor.

Gönüllü Sertifikalar

Avrupa'da yaygın olarak kullanılan sertifika sistemleri şunlardır (Tablo 2) :

–BREEAM (*The Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*)

Dünyada kullanılan en eski ve en yaygın sistemdir. 1990 yılında İngiltere'de başlayan bu sertifika 50'den fazla ülkere kullanılıyor. Bugüne kadar yaklaşık 250.000 bina sertifikalandırıldı.

–HQE (*The Haute Qualité Environnementale*)

1996 yılında Fransa'da geliştirilen bu sistem genellikle Fransızca konuşulan ülkelerde uygulanan daha yerel bir sertifikadır.

–LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*)

1998 yılında Amerika'da U.S Green Building Council (USGBC) tarafından geliştirildi. Dünyada en yaygın kullanılan ikinci sistem olan LEED ile sertifikalandırılan 11.000 binanın yaklaşık 300'ü Avrupa'da yer alıyor.

–DGNB (*Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*)

2008 yılında Almanya'da *German Sustainable Building Council* tarafından geliştirilen ve Avrupa'da yaygın kullanılan sistemlerden biridir. Genellikle yerel projelerde kullanılmakla birlikte uluslararası bir ivme kazanmaya başladı. Bugüne kadar sertifika alan 500 binanın yaklaşık yarısı Almanya'da yer alıyor.

Türkiye 2013 1.Ç.

Yeşil ofis bina piyasası

Avrupa ticari gayrimenkul piyasalarında, “yeşil bina” değeri üzerine tartışmalar bir süredir devam ediyor. Binaların enerji performans seviyesini dikkate alan “en kaliteli bina”nın (*prime*) yeni tanımı gündemin en üst sırasında yer alıyor. Avrupa’da 22 ülkenin 7’sinde (özellikle İskandinav ülkeleri, Fransa ve İngiltere), bu yeni tanım ile yaşanan bir değişim gözlemlenmeye başladı. Bölgesel düzeyde henüz kaliteli binalar “yeşil” yada “enerji verimliliği” olan binalar olarak tanımlanmasa da, yakın gelecekte yeşil bina sertifikasyon sistemlerinin öneminin artması ve bu kavramların daha fazla sayıda pazara entegre olması bekleniyor.

Avrupa genelinde, 24 milyon metrekare sertifikaya sahip “yeşil ofis binası” arzı olup, toplam ofis arzının yalnızca %5’ini oluşturuyor. Tablo 3’te yeşil sertifikaları yaygın kullanan ülkeler özetleniyor.

Avrupa’da henüz düşük enerji tüketimi olan binalar ile olmayanlar arasında kiralar açısından net bir farklılık görülüyor. Piyasada yeşil binaların daha yüksek fiyatı olması gerektiği beklentisi olsa da, bu binaların bir “yeşil katma değer” yarattığına ilişkin kanıtlar oldukça zayıf kalıyor. Ancak Finlandiya, Almanya ve Romanya gibi bazı ülkelerde fiyat artışına ilişkin kanıtlar artıyor.

Enerji Performans Sertifikası ve yeşil sertifika boyutunun dışında, yeşil binaların ortaya çıkışı malsahibi ve kiracılar arasındaki ilişkiyi gelecekte daha fazla etkileyebilir. Avrupa ülkelerinin yarısında, binaların sürdürülebilir kullanımı kira kontratlarında bazı yeni düzenlemeler gerektiriyor. “Yeşil kontratlar”ın içeriği, koşulları veya kiracı ve/veya malsahiplerine getirdiği yükümlülükler değişiklik gösteriyor. Yeni yada mevcut kontratların bu değişikliklere uyarlanmaya başlaması ile, gelecekte gayrimenkul piyasalarının daha fazla etkileneceği tahmin ediliyor.

Tablo 2

Sertifika sistemleri

	Ülke	Toplam Maliyet (€)*	Seviye
LEED	A.B.D.	Kayıt: 700 € Denetim: 10,000 € Toplam: 10,700 €	Platinum: Gold Silver Certified
BREEAM	İngiltere	Kayıt: EUR 900 Denetim: EUR 2,700 Total Cost: EUR 3,600	Outstanding Excellent Very good Good Pass
HQE	Fransa	Kayıt: EUR 1,900 Denetim: EUR 23,800 Total Cost: EUR 25,700	Very good Good Basic
DGNB	Almanya	Sertifika maliyeti 3,000-18,000 € Denetim: 50,000-100,000€	Gold Silver Bronze

Kaynak : DTZ Research
Not: Ortalama 20.000 m2 yeni ofis binası için maliyetler

Tablo 3

Avrupa’da yaygın kullanılan sertifika sistemleri

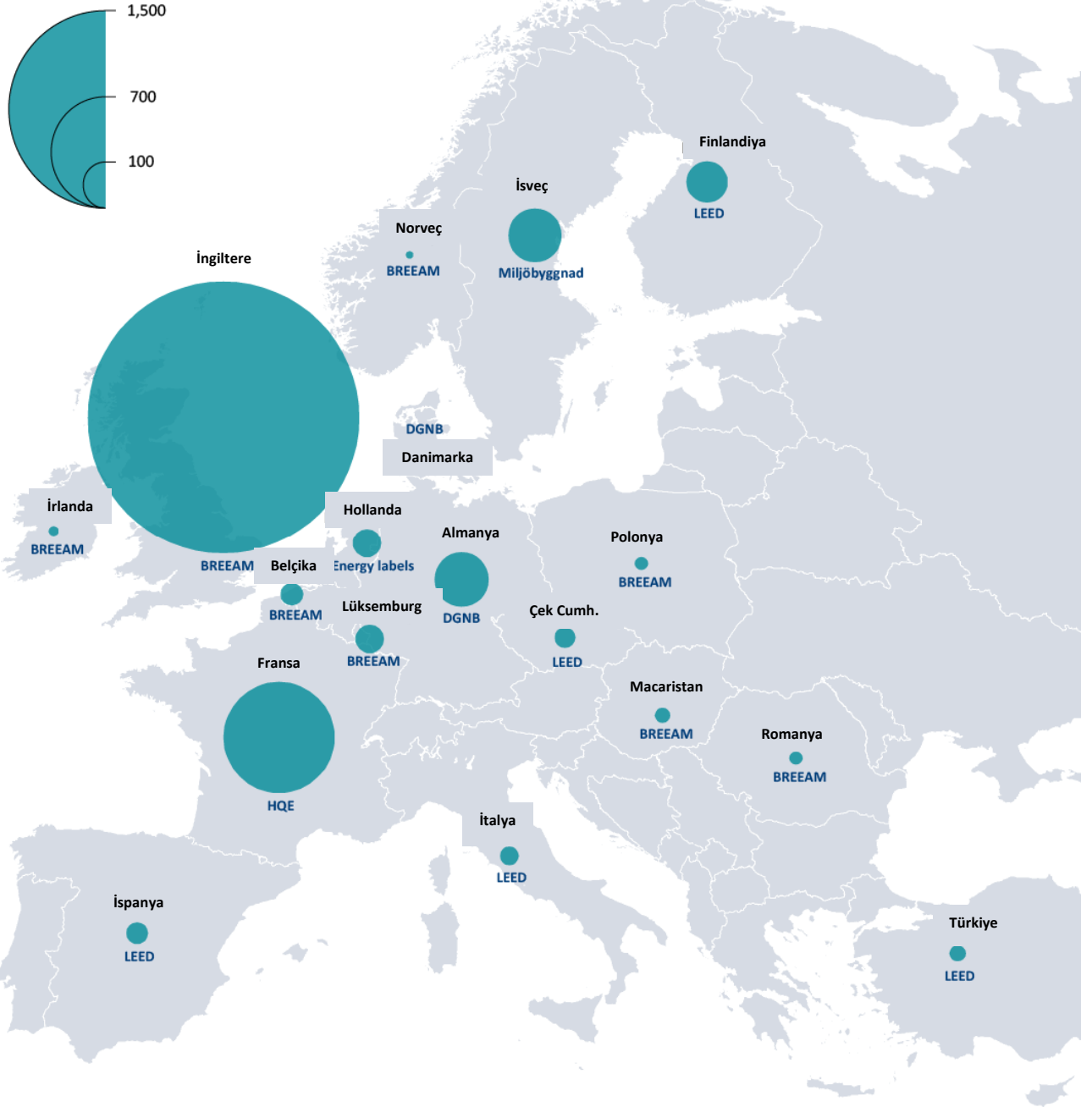
	En yaygın sertifika	Diğer	Sertifikalı ofis binaları (sayı / m ²)
Finlandiya	LEED	BREEAM	100 / 700,000 m ²
Fransa	HQE	BREEAM, LEED	704 / 9,4 milyon m ²
Almanya	GGNB	LEED, BREEAM	172 / 3 milyon m ²
İsveç	Miljöbyggnad	LEED, BREEAM	140 / 480,000 m ²
Türkiye	LEED	BREEAM	16 / 275,000 m ²
İngiltere	BREEAM	No	4,200 / 6 milyon m ²

Kaynak : DTZ Research
Not: (*) 2012 Ekim itibarıyla.

Türkiye 2013 1.Ç.

Grafik 10

Sertifikalı ofis binası sayısı



Kaynak : DTZ Research

Türkiye 2013 1.Ç.

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 ve Ümraniye) 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, dönem boyunca toplam kiralanabilir ofis alanlarını temsil eder.

Yeni arz

Tamamlanarak operasyonel hale 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

Gayrimenkulün 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 yada ek alanların eklenmesi veritabanına yeni arz olarak eklenir.

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

Şehir içi AVM

Şehrin ana merkezi yada MİA'sında yer alan alışveriş merkezidir.

Bölgesel AVM

Şehir 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 1.Ç.

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 2012
Obligations of Occupation Americas 2012
Obligations of Occupation Asia Pacific 2012
Obligations of Occupation EMEA 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 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 and UK. 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 2012
Property Market Correlations – October 2012
J-Reit – October 2012
Rise of City Clusters– September 2012
Singapore luxury condominiums – September 2012
China Hongqiao Transportation Exchange – June 2012
Global Debt Funding Gap – May 2012

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

İletişim

Genel İletişim

DTZ Pamir&Soyuer

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

Tel : + 90 (212) 231 55 30

Email: admin@dtz.com.tr

Araştırma

Dr. Dilek Pekdemir

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 126

Email: pekdemird@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Sedef Uğurlaş

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 122

Email: ugurlass@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Fadime Çoban

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 120

Email: cobanf@dtz.com.tr

Kurumsal Temsilcilik Hizmetleri

Doğan Akçura

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 124

Email: akcurad@dtz.com.tr

Yatırım

Ali Pamir

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 114

Email: pamiraz@dtz.com.tr

Danışmanlık Hizmetleri

Dr. Özlem Şahin

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 113

Email: sahino@dtz.com.tr

Kurumsal Temsilcilik Hizmetleri

Hazal Seher Özkan Bali

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 119

Email: ozkanh@dtz.com.tr

Kurumsal Temsilcilik Hizmetleri

Halil İbrahim Anasoy

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 116

Email: anasoyh@dtz.com.tr

Yatırım

Firuz Soyuer

Tel : + 90 (212) 231 55 30 x 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 Temmuz 2013

