

PAZAR RAPORU TÜRKİYE

2013 GENEL DEĞERLENDİRME & 2014 BEKLENTİLERİ

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır



MART 2014



İÇERİK

EKONOMİ	2
GSYİH'DA GÜÇLÜ BÜYÜME	2
İSTİHDAM	2
DIŞ TİCARET VE YATIRIM	2
SIKI BÜTÇE POLİTİKALARI	3
BİRLEŞME VE SATINALMALAR	4
GENEL GÖRÜNÜM	4
OFİS PAZARI	5
GENEL BAKIŞ	5
KULLANICI ODAĞI	5
YATIRIM ODAĞI	6
BOŞLUK ORANLARI VE KİRA SEVİYESİ	7
GELECEK ARZ	7
GENEL GÖRÜNÜM	7
PERAKENDE PAZARI	8
TALEP	8
ARZ	9
PERAKENDECI ODAĞI	9
YATIRIM ODAĞI	10
GELECEK ARZ	10
GENEL GÖRÜNÜM	10
SANAYİ PAZARI	11
KULLANICI ODAĞI	11
YATIRIM ODAĞI	12
GENEL GÖRÜNÜM	12
İLETİŞİM	13

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

YÖNETİCİ ÖZETİ

TÜRKİYE TÜM GELİŞEN PİYASALAR GİBİ KÜRESEL EĞİMLERİNE KARŞI KÜREK ÇEKİYOR

Diğer pek çok gelişen piyasalarda gözlemlendiği üzere, 2013 yılında değişen küresel dengeler ve siyasi gerilimin yarattığı baskılar Türkiye ekonomisinin sürdürülebilirliği açısından bir sınav oldu. Yavaşça toparlanan Avrupa ve ABD piyasaları ve FED'in parasal genişleme programındaki yavaşlama yatırımcıları kendi yerel piyasalarına geri dönmelerini ve kısmen gelişen piyasalardan çekmelerini teşvik etti.

Ancak, gayrimenkul sektöründeki doğrudan yabancı yatırımlar düşük seviyede olsa da artış eğilimini korudu. Ayrıca Türk yatırımcıları ve özel sermaye şirketlerinin ağırlığı olsa da birleşme ve satın alma işlemleri ivme kazanmaya devam etti ve sürdürülebilir bir seviye yakaladı.

Döviz kuru dalgalanmaları açısından ise Türkiye gelişen piyasalarda süregelen genel eğilimin dışında kalamadı. Bu durum, Merkez Bankası'nın gösterge faizi ve kısa vadeli faiz oranlarını beklentilerin üzerinde arttırmasına neden oldu.

Tüm bu zorluklara rağmen, yılın ilk dokuz ayında ekonomi beklenenden güçlü kaldı. Bahsedilen gösterge faiz artışının harcamalar ve ekonomik büyüme üzerinde kısa vadeli baskı yaratması beklense de, 2014 yılının ikinci yarısı için orta ve uzun vadeli beklentilerin güçlü kalması öngörülmüyor.

KİRALAMA İŞLEM HACMİ 2013 YILINDA REKOR SEVİYESİNE ULAŞTI

Ofis pazarında kiralamalarının yanı sıra kullanım amaçlı satın alma işlemlerinin de yoğun olduğu en yüksek işlem seviyesi kaydedildi. İnşa halindeki projeler kullanıcı ve yatırımcılara ön kiralama ve ön satış avantajlarından yararlanma fırsatı sundu.

Özellikle son zamanlarda pek çok projenin hayata geçtiği Kağıthane, Kavacık ve Ümraniye gibi gelişen pazarlarda boşluk oranı büyük ölçüde azaldı. Nüfus büyüklüğü açısından kıyaslanabilecek diğer şehirlere göre İstanbul A sınıfı ofis stokunun hala düşük olduğu dikkate alındığında, bu gelişmeler yeni proje geliştiriciler için yüksek seviyedeki gelecek yeni arzın hızlı tüketileceğine dair sağlıklı işaretlerdir.

Geçtiğimiz yıl geciken işlemler ve şirketlerin taşınma planlarından dolayı işlem hacminin güçlü kalacağı ve özellikle bankacılık ve finansal hizmetler sektörlerinin aktif ofis pazarı oyuncularını kalmaya devam etmesi öngörülmüyor.

OLDUKÇA REKABETÇİ TÜRK PERAKENDECİLERİ KENDİNDEN SÖZ ETTİRDİ VE YABANCILARA ZOR ANLAR YAŞATTI

Türk perakendecilerinin belki her zamankinden daha rekabetçi olmaları pek çok uluslararası perakendeci için rekabetçi bir ortam yaratıyor. 2013 yılında bazı uluslararası markaların pazardan çıkışına ve bazılarının operasyonlarının güçlü yerel perakendeciler tarafından devralmasına tanık olduk.

Ancak, gelecek yeni alışveriş merkezleri arzı açısından Avrupa'da Rusya'dan sonra ikinci sırada yer alan Türkiye'nin hala yeni perakendecilere potansiyel sunması göz ardı edilmemelidir. Rusya gibi pazarlarla karşılaştırıldığında, yakın zamandaki pek çok yeni girişe rağmen uluslararası perakendeci sayısı hala oldukça az.

Yeni çekim merkezi yaratan perakende caddeleri, şekil değiştiren cadde mağazaları ve alışveriş merkezi genişletme çalışmaları ile pazar kendini yeniden keşfediyor. Halen yeni alışveriş merkezleri inşası olarak süregelen pazar eğilimini takiben, mevcut merkezlerin konseptleri ve kiracı karmasının yeniden gözden geçirilmesi ve eski nesil merkezlerin yenilenmesinin bir sonraki eğilim olması bekleniyor.

ÜMİT VERİCİ AMA HALA BEKLENTİLERİN ALTINDA

Artan perakende talebi nedeniyle büyük perakendeciler, hipermarket zincirleri ve e-ticaret şirketlerinin başlıca depo kullanıcıları olarak kalmaya devam etmesi bekleniyor.

Gerçekleşen yatırım işlemlerinin çoğu kullanım amaçlı satın almalar ya da gelecek projeler için arazi alımları ile sınırlı olsa da modern lojistik merkezleri ve bazı uzmanlaşmış GYO portföyleri depo kullanıcılarına alternatif sunuyor.

Planlanan altyapı projeleri ve kentsel dönüşüm planları lojistik/depo pazarının gelişiminde önemli rol oynayacaktır. İhracat sektörünün, zayıf Türk Lirasının da etkisiyle bu yıl büyümenin ana lokomotif olması bekleniyor.

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

EKONOMİ

GSYİH'DA GÜÇLÜ BÜYÜME

Türkiye ekonomisinin özellikle 2013 yılının ikinci ve üçüncü çeyreğinde beklenenden daha güçlü bir büyüme sergilemesiyle GSYİH yılın ilk dokuz ayında %4 büyüme kaydetmiştir. Bu büyümenin tetikleyicisi üç çeyrek arka arkaya devam eden ve yılın üçüncü çeyreği itibarıyla yıllık %4,7 artış gösteren güçlü tüketici harcamaları olmuştur. Yıllık GSYİH büyüme oranının ise 2013 için %3,6 ve 2014 yılı için %4 olması öngörülmektedir.

Buna karşın yıllık tüketici enflasyonu Aralık ayında artmış ve yıllık enflasyon %7,75'e çıkmıştır. Aylık enflasyonu etkileyen faktörler arasında enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar öne çıkarken yıllık enflasyon yıl boyu artan gıda fiyatları ile şekillenmiştir. Ayrıca diğer gelişen piyasalara benzer eğilimler gözlemlenerek, uluslararası petrol fiyatları artışı ve Türk Lirasının değer kaybından dolayı benzin ve dizel fiyatlarında artış görülmüştür.

İSTİHDAM

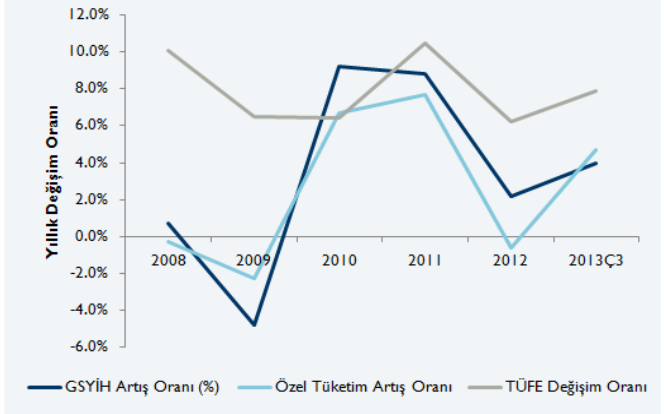
Toplam istihdam 25,5 milyona ulaşmıştır. Sektörel dağılıma bakıldığında %49,8'i hizmet sektöründe, %7,6'sı inşaat sektöründe ve %19,1'i ise sanayi sektöründe istihdam edilmektedir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında hizmet ve sanayi sektörünün payı artarken tarım ve inşaat sektörünün azalmıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında, 2013 sonu itibarıyla işsizlik oranı %9,5'den %9,9'ye çıkmıştır.

DIŞ TİCARET VE YABANCI YATIRIMLAR

2013 yılında toplam dış ticaret hacmi 403,6 milyar ABD Doları'na erişirken; dış ticaret açığı %18,7 aratarak 99,8 milyar ABD Doları'na ulaşmıştır. Bununla beraber zayıf Türk Lirası ve artan yurtdışı talebinden fayda sağlayacağı öngörülen ihracat sektörünün bu yıl büyümenin ana lokomotif olması bekleniyor.

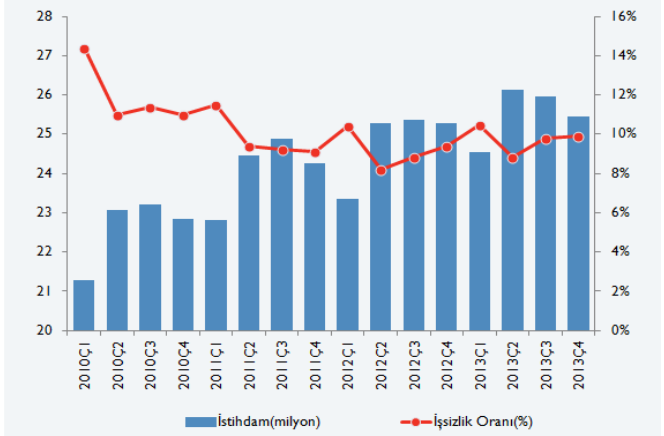
Toplam doğrudan yabancı yatırım hacmi 2013 yılsonu itibarıyla 12,7 milyar ABD Doları'na ulaşmıştır, bu rakamın 2,4 milyar ABD Doları ise gayrimenkul sektöründe gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında toplam yatırımlar %4 azalsa da, gayrimenkul yatırımları %16 büyüme kaydetmiştir. Gayrimenkul yatırım hacmi düşük oranda olsa da son iki yıldır artış göstermektedir.

SEÇİLMİŞ EKONOMİK GÖSTERGELER



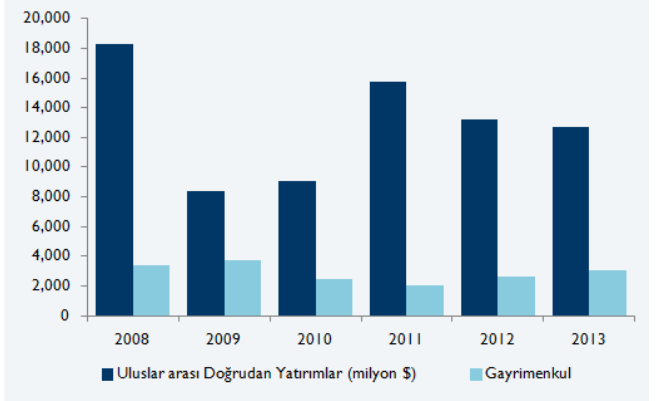
Kaynak: TÜİK

İŞGÜCÜ YAPISI



Kaynak: TÜİK

DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR



Kaynak: Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu (YOİKK)

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

SIKI BÜTÇE POLİTİKALARI

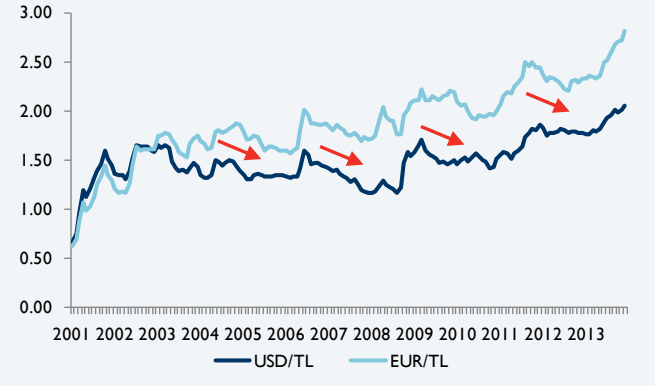
2013 yılına hızlı bir girişten sonra yılın ikinci yarısında yaşanan olumsuz finansal koşullar nedeniyle ekonomide yavaşlama görülmüştür. Küresel para politikalarında artan belirsizlikler döviz kurları dahil tüm finansal varlıkların yeniden fiyatlandırılmasına ve Türkiye'nin de dahil olduğu gelişmekte olan piyasalardan sermaye çıkışlarına neden olmuştur. Gelişmekte olan piyasalarda risk alma konusundaki isteksiz yaklaşım döviz kurlarındaki dalgalanmaları arttırmıştır. Türk Lirasının yılın ikinci yarısında değer kaybetmesinin etkileri kendini göstermeye devam ederken, ABD Doları yıllık %20, Avro ise yıllık %25 değer kazanmıştır. Merkez Bankası, yıl boyunca pazara 14,3 milyar ABD Doları likidite enjeksiyon ederek sıkı para politikası izlemeye başlamıştır.

Türkiye'de yaşanan 2001 bankacılık krizi sonrası Merkez Bankası fiyat istikrarını sağlamak amacıyla dalgalı kur rejimini benimsemiştir. Yurtiçi ve küresel piyasalardaki değişimler karşısında döviz kurlarının kademeli olarak artış gösterdiği, ancak her ani yükseliş sonrası bir düşüş eğilimi gözlemlenmektedir. Yakın zamanda yaşanan olumsuz gelişmeler karşısında döviz kurlarının yeni bir denge oluşana kadar dalgalanmaya devam etmesi beklenmektedir.

Son aylarda yaşanan yurtiçi ve yurtdışı gelişmeler risk algısını olumsuz etkileyerek Türk Lirasında önemli oranda değer kaybına ve risk primlerinde belirgin artışlara neden olmuştur. TCMB, bu gelişmelerin enflasyon ve makroekonomik istikrar üstündeki olumsuz etkilerini frenlemek için sıkı politikalar izlemeye karar vermiştir. Bu kapsamda 2014 yılının başında gösterge faiz oranı %4,5'ten %10'a ve kısa dönem faiz oranı da %7,75'ten %12'ye çıkarılmıştır.

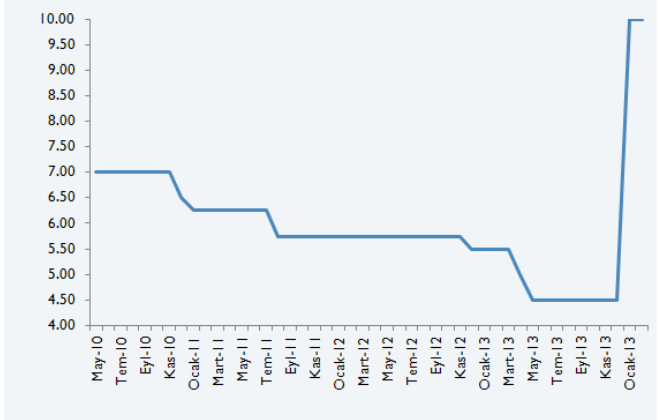
2013 yılının ilk yarısında kredi derecelendirme kuruluşlarının Türkiye'nin kredi notunu arttırması yabancı yatırımcı ilgisi arttırmıştır. Ancak Şubat 2014'te S&P'nin Türkiye'nin görünümünü "durağan"dan "negatif"e çekmesi sonrasında sermaye çıkışı konusunda bazı endişeler yaşanabilir. FED'in parasal genişleme programındaki yavaşlama ve bunun Türkiye'den daha fazla sermaye çıkışına neden olması Türkiye'nin yurtdışından sağlanan finansmana ne kadar bağımlı olduğu göz önünde bulundurulduğunda ülkenin büyümesi açısından büyük risk oluşturabilir.

DÖVİZ KURLARI (2001 – 2013)



Kaynak: TCMB

GÖSTERGE FAİZİ



Kaynak: TCMB

TÜRKİYE KREDİ NOTLARI

KURUM	NOT	YATIRIM DERECESESİ	GÖRÜNÜM
Fitch	BBB-	Düşük / Orta	Durağan
Moody's	BAA3	Düşük / Orta	Durağan
JCR	BBB-	Düşük / Orta	Durağan
S&P	BB+	Spekülatif	Negatif

Kaynak: Fitch, Moody's, JCR, S&P

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

BİRLEŞME VE SATINALMALAR

Deloitte tarafından hazırlanan 2013 raporuna göre, yaşanan siyasi gerilim ve yabancı ilgisinin azalmasına rağmen bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında 2013 yılında Türkiye 17,5 milyar ABD Doları işlem hacmi ile sürdürülebilir bir birleşme ve satın alma seviyesi yakalamayı başardı.

Türk yatırımcılar toplam işlem hacminin çoğunluğunu oluştururken, yabancı yatırımcıların katkısı %30 ile sınırlı seviyede kaldı.

Avrupalı yatırımcılar tüm yabancı yatırımcılar içinde en aktifi oldu. Piyasada gerçekleşen en büyük özel sektör işlemi olan Allianz'ın Yapı Kredi Sigorta'yı Yapı Kredi Bankası'ndan satın alması Alman yatırımcıları Avrupalı alıcılar arasında liderliğe çıkardı, onu Fransa ve İngiltere izledi. Uzakdoğulu yatırımcılar ise 1,4 milyar ABD Dolar işlem ile tüm yabancı işlem hacminin %31'ini oluşturarak iyi bir performans sergiledi.

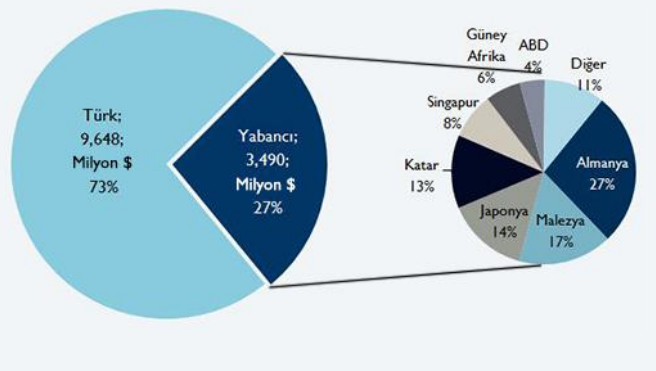
Finans sektörü yatırımcılarının birleşme ve satın alma işlem değeri 2,1 milyar ABD Doları ile 2013 yılında kriz öncesi zirveye erişti. Bu durum küresel özel sermaye şirketlerinin Türkiye yatırım koşullarına olan uzun vadeli güveni kanıtladı. İmalat sanayi, yeme&içme ve perakende özel sermaye şirketleri için en çekici sektörler oldu.

2014 yılı başında yaşanan olumsuz ekonomik ve sosyo-politik işaretlere rağmen, birleşme ve satın alma işlemleri uzun vadede büyüme vaat etmektedir. Özellikle özel sermaye şirket işlemlerinin 2014 yılında ağırlık kazanması öngörülmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

Risk primlerinde ve kur oranlarında son zamanlarda görülen büyük artış 2014 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebi üzerinde baskı oluşturabilir. Ocak ayında hazırlanan geçici tüketici güven endeksi tüketicinin mevcut ekonomik koşullar ve gelecek algısındaki olumsuz eğilimlere işaret etmektedir. Küresel ekonomik belirsizlikler ve yurtiçindeki siyasi gelişmeler gelecek dönemde yatırım ve istihdamdaki büyümeyi kısıtlayıcı faktörler olabilir. Fakat 2013 yıl ortasından itibaren finansal koşullarda yaşanan değişikliklere rağmen, ekonominin uzun vadeli görünümündeki olumlu beklentilerin bir yansıması olarak, daha düşük bir oranda olsa da ekonominin büyümesi öngörülmektedir.

BİRLEŞME VE SATINALMA İŞLEMLERİ



Kaynak: Deloitte

EKONOMİK ÖZET

EKONOMİK GÖSTERGELER	2011	2012	2013	2014T	2015T
GSYİH Artış Oranı	8,8	2,2	4,2	3,1	4,3
Tüketici Harcamaları	7,7	-0,6	4,9	2,4	4,0
Endüstriyel Üretim	10,1	2,5	3,1	3,6	5,0
Yatırım	18,0	-2,7	4,7	2,7	5,9
İşsizlik Oranı (%)	9,8	9,2	9,8	9,5	9,1
Enflasyon (%)	6,5	8,9	7,5	7,2	6,3
TL/€ (ortalama)	2,32	2,30	2,53	2,81	2,62
TL/ABD\$ (ortalama)	1,67	1,79	1,90	2,18	2,10
Kısa Vadeli Faiz Oranları(%)	8,6	8,7	6,8	8,3	9,0
5 Yıllık Faiz Oranları(%)	9,3	8,5	7,8	9,3	9,2

NOT: Aksi belirtilmedikçe * yıllık % büyüme oranı. T tahmin

Kaynak: Oxford Economics Ltd ve Consensus Economics Inc

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

GSYİH	2014 yılında daha yavaş fakat pozitif büyüme bekleniyor.	▶
Enflasyon:	Yükselme eğiliminin devam ederek, yüksek bir seviyeden düşüş bekleniyor.	▶
Faiz oranı:	Ocak ayında duyurulan önemli sıkılaştırma politikaları nedeniyle değişim öngörülmüyor.	▶
İstihdam:	Sabit, az da olsa iyileşme bekleniyor.	▶

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

OFİS PAZARI

GENEL BAKIŞ

İstanbul ofis pazarı, olumlu ekonomik dinamiklerin kiralama ve satın alma aktivitelerini desteklemesiyle iyi bir performans sergilemiştir. Bu durum zaman içinde, mevcut koşullarda en azından yabancı yatırımcıları bakımından yatırıma uygun gayrimenkul açısından sınırlı kalan pazara daha güçlü yatırımcı aktivitesi getirecektir. Bununla beraber güçlü geliştiricilerin proje planlarını harekete geçirmesi teşvik edilmiştir.

Toplam A Sınıfı ofis stoku 3,3 milyon m²'ye ulaşmış ve bunun yaklaşık 1,2 milyon m²'si MİA'da yer almaktadır. Ayrıca iki yıl içinde piyasaya girmesi beklenen yeni arz ile birlikte özellikle MİA bölgesinde arz artışı öngörülmektedir.

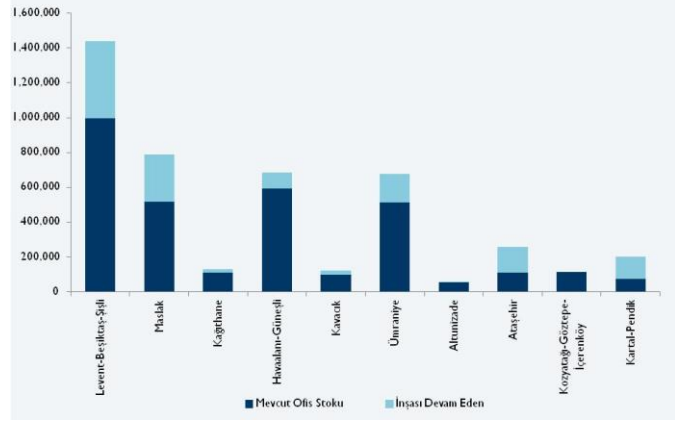
KULLANICI ODAĞI

Bu yıl içerisinde pazarda büyük ön kiralama ve ön satış aktiviteleri yaşanmıştır. Toplam ofis işlem hacmi yaklaşık 250,000 m²'ye ulaşmıştır ve bu rakamın yaklaşık yarısını kullanım amaçlı satın almalar oluşturmuştur. Birincil ve ikincil bölgelerdeki yeni geliştirme projeleri hem alan gereksinimlerini karşılamaları açısından kullanıcılara, hem de yatırım fırsatları arayan yatırımcılara alternatifler sunmaktadır.

İşlemlerin çoğu MİA bölgelerinde gerçekleştirilmiştir ve toplam işlem hacminin %36'sını oluşturmuştur. Boşluk oranının düşük olduğu MİA bölgesinde, özellikle inşa halindeki projeler kullanıcılara alternatifler sunmuş ve ön satış avantajından yararlanmışlardır. Görece daha fazla kiralanabilir boş alan varlığı ve uygun kira fiyatları nedeniyle MİA dışı bölgelerde gelişmekte olan alt pazarlar kullanıcıların ilgisini çekmiştir. Özellikle geçtiğimiz iki yıl içinde dikkate değer oranda yeni arz girişi olan Ümraniye bölgesinin, gerçekleşen yoğun kiralama işlemleri ile tüm işlemler içindeki payı %15 olmuştur. Benzer şekilde, Kağıthane bölgesi de Avrupa yakasında ilgi çeken gelişen alt pazarlardan biridir.

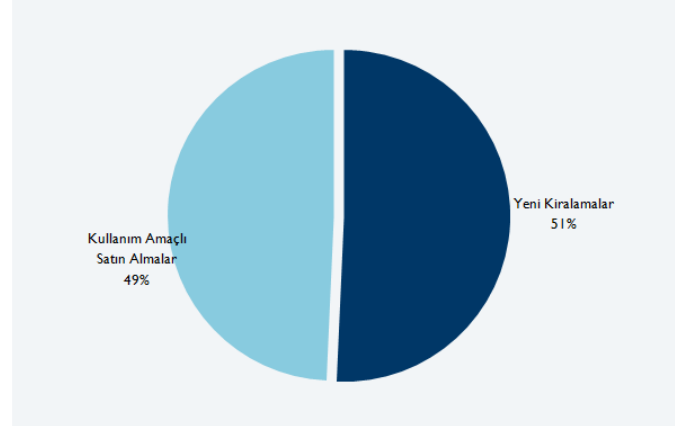
Bazı büyük kurumsal şirketler ise alan gereksinimlerini kaliteli B sınıfı ofis binalarında çözmeyi tercih etmiş ve yaklaşık 50,000 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirmiştir. Böylece toplam ofis işlemlerine katkıda bulunarak, 2013 yılında toplam ofis pazarı kullanıcı işlemlerini yeni bir zirveye taşımıştır.

İSTANBUL A SINIFI OFİS STOĞU (BÖLGELERE GÖRE)



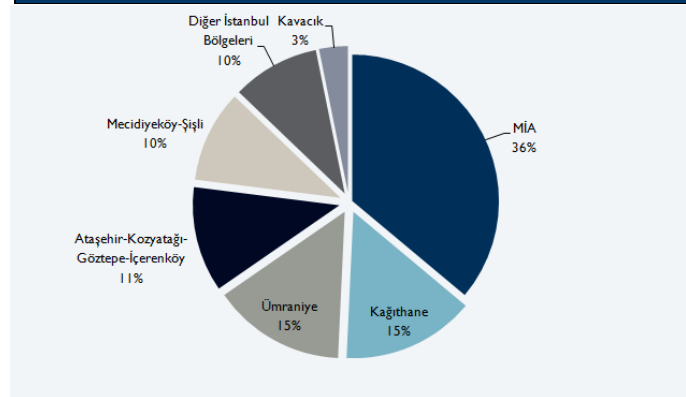
Kaynak: Cushman & Wakefield

OFİS KULLANICI İŞLEMLERİ (TÜRLERİNE GÖRE)



Kaynak: Cushman & Wakefield

TOPLAM İŞLEMLER (BÖLGELERE GÖRE)



Kaynak: Cushman & Wakefield

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

Talebin büyük bir bölümü bankacılık, sigortacılık, teknoloji ve tüketici hizmetleri sektörlerinden gelmiştir. Özellikle bankacılık sektörü yeni lisans alan ve agresif büyüme stratejisi benimseyen yeni bankalar nedeniyle en aktif sektör olmuştur. Toplam ofis kiralama ve satın alma işlemlerinin yaklaşık %42'si bankacılık ve finans sektörlerinde gerçekleşmiştir. Tüketici ürün ve hizmet sektörünün payı %11 ve teknoloji şirketlerinin payı ise %10 olmuştur. Bunları %8'lik payları ile sigortacılık, yaşam bilimleri ve perakende sektörleri izlemektedir.

2013 yılı toplam ofis işlemlerinin yarısını oluşturan büyük kullanıcı işlemleri nedeniyle en çok talebi 10.000 m²'den büyük ofisler görmüştür. 2.000 – 5.000 m²'lik ofisler ise toplam işlemlerin %30'unu oluşturmuştur. 500 – 1.000 m² arası orta ölçekli ofislerin payı %11 iken 500 m²'den küçük ofislerin payı ise sadece %4'tür.

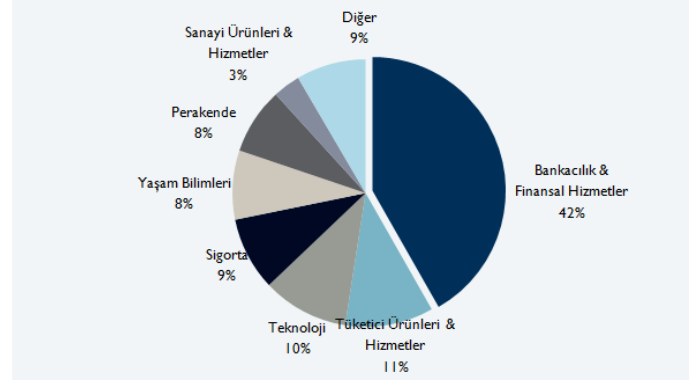
YATIRIM ODAĞI

2013 yılında, yerli ve yabancı şirketlerin yatırım ilgisi belirgin ölçüde artmıştır. Türkiye'de ofis pazarına olan yatırımcı ilgisinin odak noktası İstanbul olmak üzere 2013 yılında daha da güçlenmiştir. Ancak yatırım yapılabilir ürün eksikliği yanı sıra alıcılar ve satıcılar arasındaki fiyatlandırma açısından farklı öngörüler, özellikle kurumsal yatırımcıların faaliyetlerini sınırlandırmaktadır. Mevcut ürünlerin büyük bir bölümü yerli yatırımcılar tarafından tutulmakta olup, düşük borçlanma oranları sayesinde fiyat konusunda talepleri karşılanıncaya kadar ürünlerini ellerinde tutabilmektedirler.

2013 yılında kullanım amaçlı satın almaların yanı sıra yatırım amaçlı satın almalar da gerçekleşmiştir. Toplam ofis satın alma işlemlerinin yaklaşık %44'ünü kullanım amaçlı satın alma işlemleri oluşturmuştur. Bunların arasındaki en önemli işlemler inşa halinde projelerin ön satışı olmuştur: Mapfre Genel Sigorta (Torun Center), Eren Holding (Metropol İstanbul) ve Finansbank (Kristal Kule). Diğer önemli bir işlem ise Fiba Holding'in Ofishane'yi satın almasıdır. Önemli yatırım amaçlı satın alma işlemleri ise Jumbo ve Telpa binalarının Pakmaya tarafından alınmasıdır. Pazarda uluslararası kurumsal yatırımcılar için yatırım yapılabilir ürün eksikliği olsa da giderek artan sayıda yeni projeler yatırımcılara alternatifler sunmaktadır. Buna rağmen gereksinimlerini karşılayacak büyüklükte alanlar bulmakta zorlanan birçok yatırımcı ise kullanım amaçlı satın alma anlaşmasını tercih etmektedir.

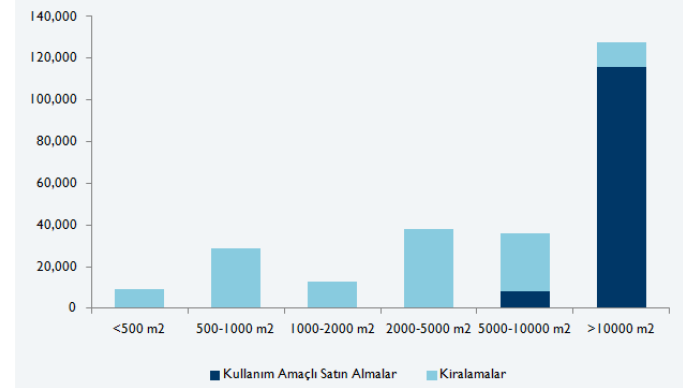
Birincil getiri oranları yıl boyunca sabit seyretse de geçtiğimiz yıllarda sürekli daralarak İstanbul MİA bölgesinde %7 seviyesine inmiştir.

TOPLAM İŞLEMLER (SEKTÖRLERE GÖRE)



Kaynak: Cushman & Wakefield

TOPLAM İŞLEMLER (BÜYÜKLÜĞE GÖRE)



Kaynak: Cushman & Wakefield

BAŞLICA OFİS İŞLEMLERİ

BİNA	ALAN (M2)	MAL SAHİBİ	ALICI	AMAÇ
Torun Center	8.246	Torunlar REIC	Mapfre	Kullanım amaçlı
Metropol İstanbul	20.000	Varyap-Gap	Eren Holding	Kullanım amaçlı
Ofishane	21.000*	Eroğlu	Fiba Holding	Kullanım amaçlı
Kristal Kule	49.00	Soyak	Finansbank	Kullanım amaçlı
Telpa Binası	7.220	Telpa	Pakmaya	Yatırım
Jumbo Binası	15.000	n.a.	Pakmaya	Yatırım

Kaynak: Cushman & Wakefield
Not: 12,243 m² Yapı Market alanı içerir.

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

BOŞLUK ORANLARI VE KİRA SEVİYELERİ

2013 yılı boyunca pazara yaklaşık 130.000 m² yeni arz sunulmuştur. Bu alanlardan bazılarında ön kiralama yapılırken, bazıları spekülasyon olarak ya da şirketlerin ofislerini yenileme amaçlı taşınmaları amaçlı kiralanmıştır. 2013 sonunda toplam kiralanabilir boş ofis alanı 312.375 m²'ye ve boşluk oranı % 9,6'ya çıkmıştır. MİA bölgelerinde boşluk oranı düşük olsa da inşa halindeki projelerde ön kiralama faaliyetleri görülmüştür.

Sadece MİA bölgesi değil, özellikle son zamanlarda tamamlanan projelerden dolayı elverişli kiralanabilir alanların daha fazla olduğu Kağıthane, Kavacık ve Ümraniye gibi gelişen alt pazarlar da ilgi görmüştür. Böylece, bu alt pazarlarda boşluk oranı büyük ölçüde azalmıştır. Boşluk oranları Avrupa yakasında Kağıthane'de %65'ten %40'a düşerken, Asya yakasında Ümraniye'de %11'den %1'e, Kavacık'ta ise %18'ten %6'ya düşmüştür.

Birincil kiralar MİA bölgesinde 44 Dolar/m²/ay, Asya yakasında ise 24 Dolar/m²/ay seviyelerindedir.

GELECEK ARZ

2014 yılsonuna kadar yaklaşık 1 milyon m² ek ofis alanının pazara sunulması beklenmektedir. İnşa halindeki ve planlama aşamasındaki projeler göz önüne alındığında, 2016 yılına kadar A sınıfı ofis arzının 5 milyon m²'yi geçeceği tahmin edilmektedir.

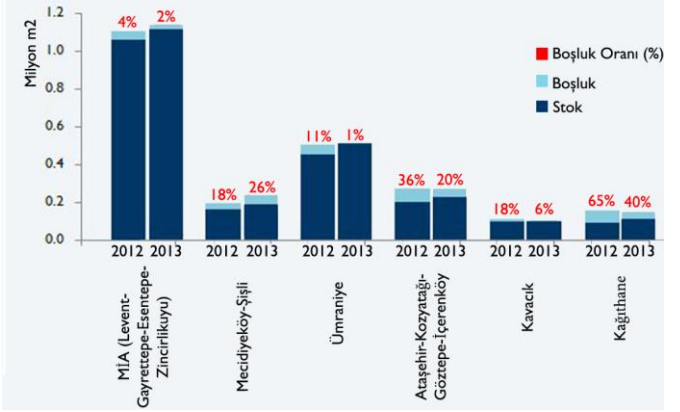
İnşa halindeki projelerin çoğunluğu boşluk oranının oldukça düşük olduğu MİA'da ve Avrupa yakasında yeni gelişen alt pazarlardan biri olan Kağıthane'de yer almaktadır. Asya yakasında ise devam eden İstanbul Finans Merkezi projesi nedeniyle Ataşehir cazibesini arttıran bir bölge haline gelmiştir.

GENEL GÖRÜNÜM

Geçtiğimiz yıl ertelenen işlemler ve şirketlerin yeni binalara taşınma planlarından dolayı 2014 yılının ilk yarısında kullanıcı aktivitelerinin güçlü olması öngörülmüyor. Döviz kurlarında son aylarda yaşanan dalgalanmalar ile Türk Lirasının ABD Doları ve Avro karşısındaki değer kayıpları, yeni kiralama veya kontrat yenileme işlemlerini etkileyebilir.

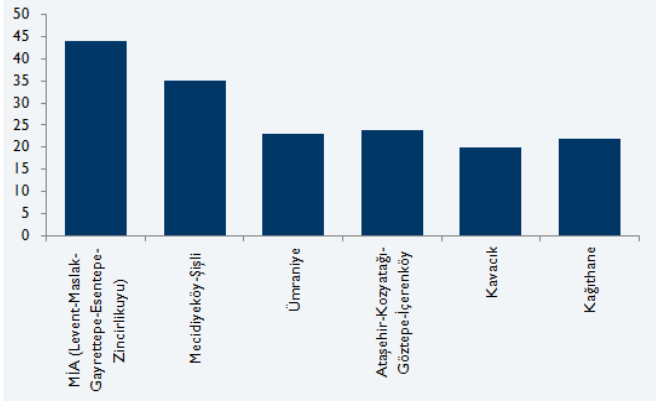
İstanbul Türkiye'nin ana ofis pazarı olmaya devam etse de, Ankara ve İzmir'e de ilginin artması bekleniyor. Planlı altyapı projeleri ve kentsel dönüşüm programları İstanbul piyasasını yönlendiren ve güçlendiren ana unsurlar olacaktır.

STOK VE BOŞLUK ORANLARI (BÖLGELERE GÖRE)



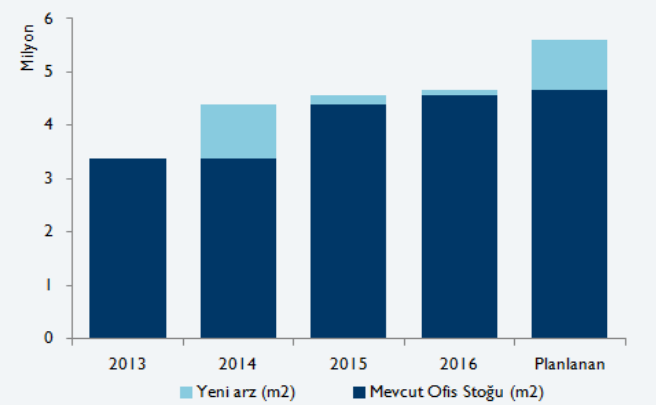
Kaynak: Cushman & Wakefield

BİRİNCİL KİRALAR (BÖLGELERE GÖRE)



Kaynak: Cushman & Wakefield

OFİS ALANI ARZ TAHMİNİ (2014 – 2016)



Kaynak: Cushman & Wakefield

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

PERAKENDE PAZARI

Perakende pazarı için 2013, gerek talep gerekse arz açısından oldukça canlı geçen yıllardan biri olmuştur. Özel tüketim harcamaları artmaya devam ederek arka arkaya üç çeyrek büyüme göstermiştir. Türkiye Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'ne (AYD) göre 2013 yılında alışveriş merkezlerindeki yıllık toplam cironun yaklaşık 60 milyar TL'ye (yaklaşık 20 milyar Avro) ulaşması bekleniyor. Arz tarafında ise yıl boyunca yaklaşık 1 milyon m² yeni arz piyasaya sürülmüştür.

TALEP

2013 yılı boyunca özel tüketim harcamaları büyüme kaydetmiş ve yılın 3. çeyreğinde %5,1 büyüyerek yılın ilk dokuz ayında yıllık %4,7 büyüme sağlamıştır. Yılbaşı ile perakendecilerin indirim kampanyalarının etkisiyle tüketim harcamalarının yılsonunda arttığı tahmin edilmektedir.

2013 yılının ilk dokuz ayında perakende harcama tutarının 223 milyar ABD Doları'na ulaşarak geçen yılın aynı dönemine göre artış kaydettiği tahmin edilmektedir. Yukarıda değinildiği üzere, yılın son çeyreğinde de bu artış eğiliminin sürmesi beklenmektedir.

TÜİK Hanehalkı Tüketim Araştırmasına göre, hane başına ortalama tüketim harcaması 2.366 TL/ay (1.320 Dolar/ay) seviyesine ulaşarak kriz öncesi seviyeyi geçmiştir.

Türkiye Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) endeksine göre, 2013 yılsonu itibariyle perakende satışları geçtiğimiz yıla oranla %2,4 artış göstermiştir. Ayrıca yıllık ziyaretçi sayısı da aynı dönemde %5 oranında artmıştır.

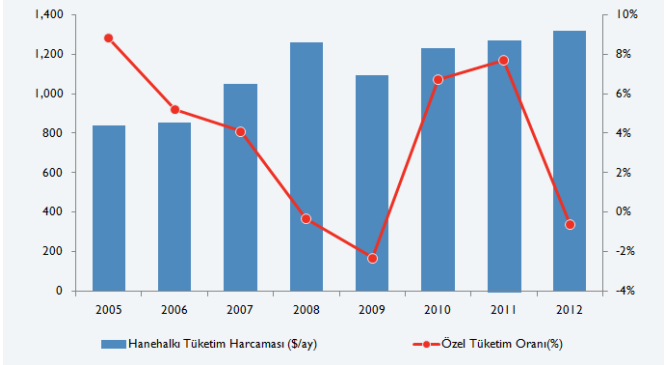
AYD sonuçlarına göre, İstanbul alışveriş merkezlerinde 2012 yılında 7.043 TL/m² (3.910 Dolar/m²) olan yıllık ciro, 2013 yılında 7.812 TL/m²'ye (4.100 Dolar/m²)'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde Anadolu'daki alışveriş merkezleri yıllık cirosu ise 5.488 TL/m²'den (3.062 Dolar/m²) 6.210 TL/m²'ye (3.258 Dolar/m²) çıkmıştır.

PERAKENDE HARCAMASI (MİLYAR ABD DOLARI)



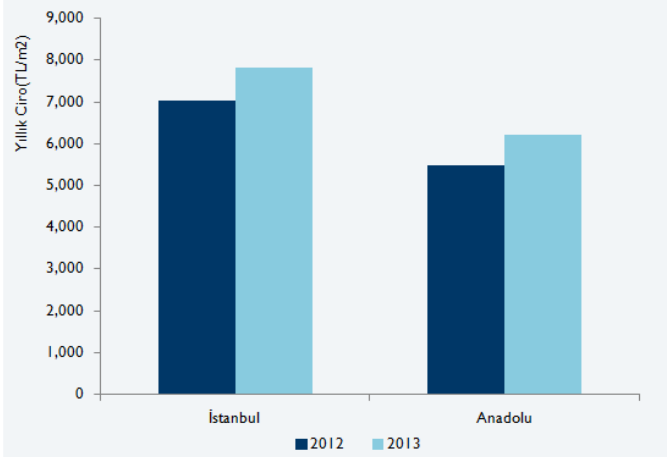
Kaynak: Veri TÜİK'ten derlenmiştir.

HANEHALKI TÜKETİM HARCAMALARI



Kaynak: TÜİK

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNİN YILLIK CİROSU (TL/M²)



Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcılar Derneği (AYD)

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

ARZ

2013 yılsonu itibariyle toplam alışveriş merkezi arzı 336 AVM'de 9,4 milyon m²'ye ulaşarak yıllık bazda %10 artış kaydetmiştir. Bazı büyük açılışlar 2014 yılına ertelense de, yıl boyunca pazara yaklaşık 1 milyon m² yeni arz sunulmuştur. Geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yeni açılış hacmi yaklaşık iki katına erişmiştir.

2013 sonu itibariyle Türkiye'de 1.000 kişiye düşen brüt AVM alanı 122 m²'ye çıkmıştır. Ankara 260 m²/1.000 kişi ile lider iken, İstanbul 243 m²/1.000 kişi ile onu takip etmektedir.

PERAKENDECI ODAĞI

Uluslararası perakendecilerin ilgisi yıl boyunca devam etmiştir. Perakende pazarında yeni girişler yaşanırken mevcut markalar da büyümeye gitmiştir. Kullanıcı talebi alışveriş caddelerine ve başarılı alveriş merkezlerine odaklanmaya devam etmiştir.

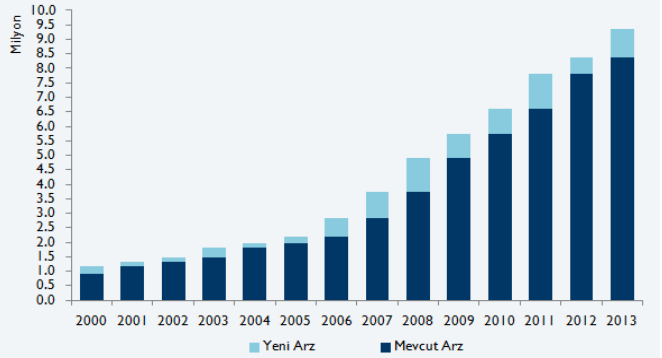
İstanbul'da Mall of Istanbul, Zorlu Center ve Akasya Acıbadem ile Ankara'da Next Level gibi yeni alışveriş merkezleri 2013 ve 2014 yıllarında yeni girişlere ve büyümelere ev sahipliği yapmıştır. 2013 yılında Jamie Oliver Restaurant, Eataly, COS açılışları yanı sıra Apple, Cheese Cake Factory, American Eagle, Hamleys ve Victoria Secret markaları da 2014 ve 2015 yıllarında pazara giriş yapacak önemli markalardır.

İstanbul alışveriş caddeleri uluslararası markalar için cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. Yeni marka girişleri yanı sıra mevcut markaların büyüme aktivitelerine de ev sahipliği yapmaktadırlar. Önemli açılışlar arasında Bağdat Caddesi'nde Zadig&Voltaire ve Aldo, Nişantaşı'nda Tom Ford, Alexander McQueen, Ermenegildo Zegna ve Paul&Shark, İstiklal Caddesi'nde ise Shake Shack, Hard Rock Cafe ve H&M sayılabilir.

Kentsel dönüşüm ve ulaşım projeleri ile özellikle erişebilirliğin yüksek olduğu merkezi bölgelerde yeni alışveriş caddeleri oluşmaya başlamıştır. Karaköy ve Beşiktaş, özellikle kafe ve restoranlar için yeni çekim merkezi yaratmaktadır.

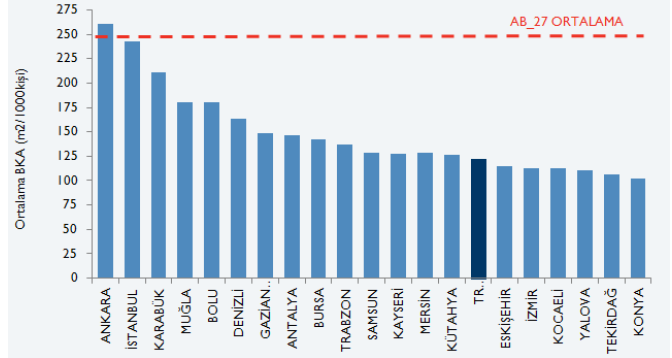
2013 yılında gerçekleşen büyük açılışlar ile İstanbul baskın pazar olmaya devam etse de, Gaziantep, Şanlıurfa ve Kahramanmaraş gibi büyük Anadolu şehirlerinde de önemli oranda arz pazara sunulmuştur. Yeni açılışların yanı sıra İstanbul Carrefour Maltepe Park ve Ankara Armada gibi genişletme projeleri de tamamlanmıştır. Toplam arz içinde genişletme projelerinin payı düşük kalsa da (%7), özellikle merkezi bölgelerde yer alan başarılı alışveriş merkezlerinde bu eğilimin artacağı öngörülmektedir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ ARZI



Kaynak: Cushman & Wakefield

1.000 KİŞİYE DÜŞEN ALIŞVERİŞ MERKEZİ ALANI



Kaynak: Cushman & Wakefield

2013 YILI BAŞLICA AÇILIŞLARI (> 45.000 M²)

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	İL	BKA (M ²)
Vialand	İstanbul	140.000
Piazza Samsun	Samsun	65.936
Zorlu Center	İstanbul	60.000
Prime Mall	Gaziantep	56.000
Brandium Ataşehir	İstanbul	54.000
Piazza Kahramanmaraş	Kahramanmaraş	52.270
Markantalya	Antalya	52.000
Taurus Ankara	Ankara	49.800
Forum Gaziantep	Gaziantep	45.000
Piazza Şanlıurfa	Şanlıurfa	45.000

Kaynak: Cushman & Wakefield

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

YATIRIM ODAĞI

Kurumsal yabancı yatırımcılar açısından yatırım yapılabilir ürünler sınırlı olsa da uluslararası geliştirici ve yatırımcıların ilgisi ile perakende yatırım hacmi artış göstermektedir. 2013 yılında toplam alışveriş merkezleri yatırım hacmi yaklaşık 310 milyon ABD Doları'na ulaşmıştır.

2013 yılında gerçekleşen önemli alışveriş merkezi yatırımları arasında 165 milyon ABD Doları değeri olan Ankara Optimum Outlet'in %50'sini Singapur merkezli GIC Real Estate'in ve Metro Asset Management'a ait olan MI Meydan Ümraniye'nin Gülaylar Grup tarafından 230 milyon ABD Doları karşılığında satın alınmıştır. Bunun yanı sıra Türkiye portföyünde 7 adet faaliyette ve 6 adet inşa halinde/planlanan alışveriş merkezinin de yer aldığı Multi Corporation'ın Blackstone Group tarafından alımı da pazarda büyük ses getirmiştir. Böylece, geçen yıl Redevco'dan satın aldığı üç proje ile birlikte, Blackstone Türkiye'nin en büyük AVM yatırımcı şirketi olmuştur.

GELECEK ARZ

Planlanma aşamasındaki projeler de dahil olmak üzere gelecek beş yıl içinde 440 AVM ile toplam alışveriş merkezi arzının 12 milyon m²'yi geçmesi öngörülmektedir. Arz artışına paralel olarak Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen AVM alanının da 2018 yılına kadar 160 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

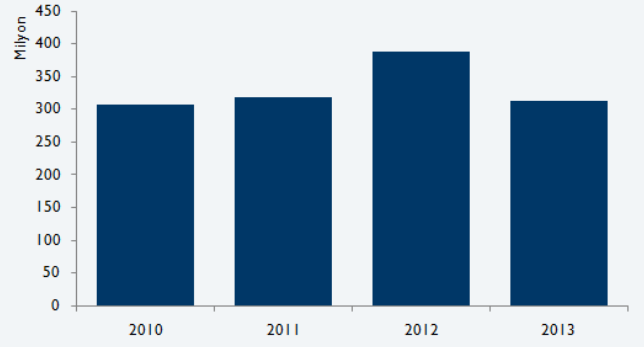
İnşası devam eden projelerin toplam arzı içinde İstanbul %58'lik oranla en büyük pazar olmaya devam ederken, Ankara ve İzmir sırasıyla %9 ve %8'lik paylarla İstanbul'u takip etmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

Küresel piyasalardaki belirsizlikler bazı uluslararası markaların stratejilerini etkilese de, Türkiye hala en cazip pazarlardan biri olmaya devam etmesi beklenmektedir. Hem perakendeciler hem de yatırımcılar gelecek dönemlerde beklenen yeni açılışlardan fayda sağlayacaklardır.

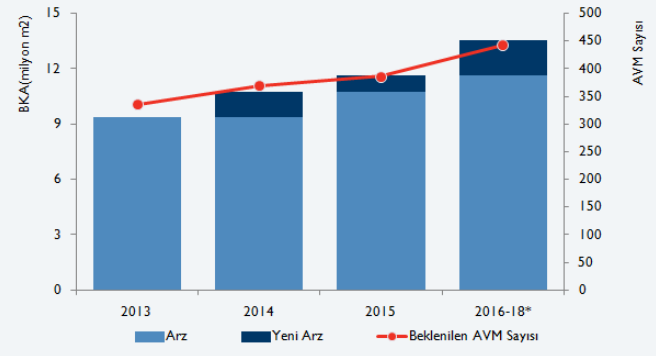
Yıl boyunca talep gücünü korusa da, kredi kartları ile ilgili kısıtlayıcı yeni düzenlemeler kısa ve orta vadede perakende sektörünü etkileyebilir. Sektörü etkilemesi beklenen diğer bir faktör ise kira bedelleri açısından perakendeciler üzerinde ek baskı oluşturan döviz kuru artışlarıdır. Yakın zamanda hızla artan kurlar karşısında perakendecilere sabit kiradan ciro kirasına geçiş veya kur sabitleme gibi yeniden yapılandırılmalar önerilmeye başlanmıştır.

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ SATINALMA İŞLEM HACMİ



Kaynak: Cushman & Wakefield

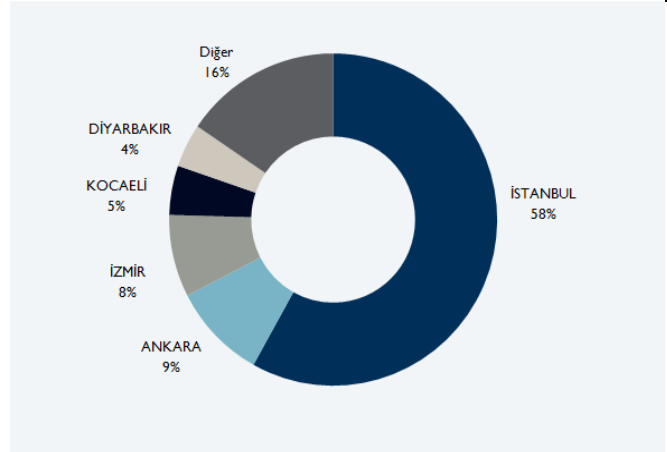
ALIŞVERİŞ MERKEZİ ARZ TAHMİNİ



Kaynak: Cushman & Wakefield

Not: (*) Plan aşamasındaki atılımları içerir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ ARZ TAHMİNİ (İLLERE GÖRE)



Kaynak: Cushman & Wakefield

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARI

Türk sanayi pazarı 2013 yılında oldukça iyi bir performans sergilemiştir. Toplam sanayi üretim endeksi yılsonu itibarıyla yıllık bazda % 7,1 oranında büyüme göstermiştir. Sektörün lokomotifi olan imalat sanayi ve tekstil sektörleri sırasıyla %7,4 ve %6,4 büyüme kaydetmiştir. Bununla beraber üretici fiyat endeksi (ÜFE) özellikle yılın ikinci yarısında artarak yılsonunda yıllık %6,97 artış oranına erişmiştir.

Faiz ve döviz kurlarındaki artışlardan dolayı maliyetlerde beklenen yükselişler 2014 yılının ilk aylarında talepte daralmaya neden olabilir. Fakat ihracat sektörünün zayıf Türk Lirası ve artan yurtdışı talepten fayda sağlayarak bu yıl büyümenin ana lokomotifi olması bekleniyor.

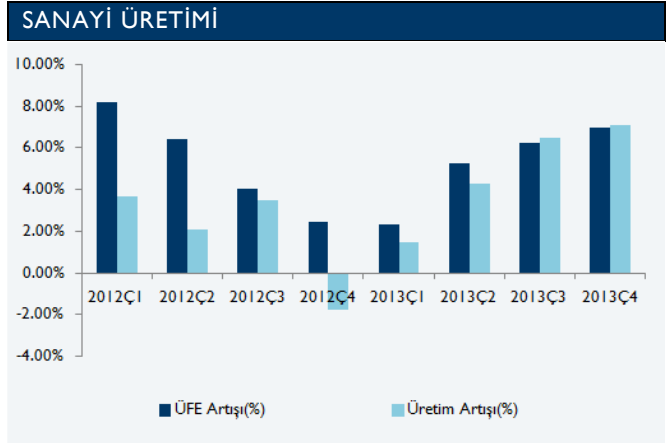
KULLANICI ODAĞI

Nakliyat ve dağıtım/depolama şirketleri lojistik sektörünü desteklemeye devam etti. Yıl boyunca lojistik şirketleri ve perakendeciler en aktif kullanıcılar oldu. Üçüncü parti lojistik (3PL) hizmet sağlayıcıları, e-ticaret ve imalat sektörü nihai kullanıcılarından kaynaklanan talep de artış göstermiştir. Talebin büyük bir bölümü büyümeekte olan bu sektörlerden ve ilgili dağıtım/depolama gereksinimlerinden gelmektedir.

Mevcut arz çoğunlukla mal sahibi-kullanıcılara ait binalar, bazı bağımsız üniteler ve yarı endüstriyel binalardan oluşmaktadır. Sınırlı arz ve yetersiz altyapı çoğu zaman kullanıcıları gereksinimlerini karşılamak için kendi binalarını geliştirmek ya da "ihtiyaca özel yapım – built-to-suit " için arsa sahipleri ve geliştiriciler ile işbirliğine gitmek zorunda bırakmaktadır.

Ana depo/lojistik alanları, havaalanları, limanlar ve ana kavşaklar gibi kilit dağıtım merkezleri çevresinde odaklanmıştır. Serbest Ticaret Bölgeleri ve Organize Sanayi Bölgeleri de (OSB) daha iyi altyapı olanakları ve hükümet teşvikleri nedeniyle alternatif alanlar sunmakla birlikte, çoğunlukla depolama amaçlı kullanıma yönelik bazı sınırlamalar mevcuttur.

Lojistik alanında uzmanlaşmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) portföyleri de, arz eksikliği olan pazarda depo kullanıcılarına alternatif alanlar sunmaktadır. Fakat bu GYO'ların ana faaliyet alanları nakliyat ve/veya lojistik olması nedeniyle kendi depo alanlarını rakip firmalara kiralama konusunda isteksiz davranmaktadırlar.



Kaynak: Cushman & Wakefield

Not: Önceden Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) olarak kullanılan değerler yerine 2014 Ocak ayından itibaren Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) kullanılacaktır.

BAŞLICA SERBEST BÖLGELER (SEKTÖRLERE GÖRE)

SERBEST BÖLGELER	SEKTÖRLER
İstanbul Atatürk Havalimanı	Hizmetler, Yazılım
Antalya	Yat inşası, Medikal aletler
Kocaeli	Gemi yapımı
Mersin	Tekstil
Bursa	Otomotiv yan sanayi
İzmir	Deri
TÜBİTAK	AR-GE faaliyetleri
Adana-Yumurtalık	Gemi onarım ve bakım

GYO'LARIN DEPO PORTFÖYLERİ

GYO	BÖLGE	BKA (M ²)
Reysaş	İstanbul, Kocaeli, Adana, Bursa, Eskişehir	183,000
Kiler	İstanbul	77,730
Özak	İstanbul	77,290
Servet	İstanbul	8,430

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

YATIRIM ODAĞI

Sanayi ve lojistik alt sektöründeki yatırım aktiviteleri, kurumsal yabancı yatırımcılar açısından yatırım yapılabilir ürün eksikliğinden dolayı oldukça sınırlı kalmıştır. Mevcut koşullarda kurumsal yatırımcılar sanayi sektöründen uzak durup ofis ve perakendeye odaklanmıştır.

Gerçekleşen işlemlerin çoğu endüstriyel kullanımdan ticari kullanıma dönüşüm fırsatı sağlayan yatırım amaçlı endüstriyel arazi satışlarıdır. Genel olarak yatırım işlemleri, kullanım amaçlı satın almalar ya da gelecek projeler için arazi alımları ile sınırlıdır. Benzer şekilde, bazı uzmanlaşmış GYO portföylerinde yer alan endüstriyel ürünler ve işlemler de çoğunlukla yeni geliştirme projeleri için arazi alımları ile ilişkilidir. Sanayi sektöründeki diğer yatırımlar biri de nakliyat/lojistik şirketlerinin birleşme ve satın alma işlemleridir.

Ülke çapındaki lojistik yatırım pazarındaki getiri oranlarının 2013 boyunca sabit kalsa da, bunu destekleyecek kesin veriler sınırlıdır. Birincil getiri oranları %9 civarında seyretmektedir. Sınırlı arzın kiralari sabit tutacağı öngörülmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

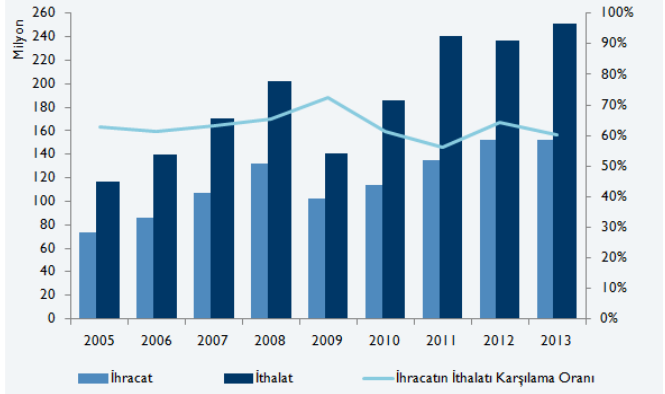
Döviz kurlarında son zamanlarda yaşanan dalgalanmalar kısa ve orta vadede dış ticaret üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Buna rağmen zayıf Türk Lirasından faydalanacak olan ihracat sektörünün sanayi pazarında büyümeye katkı sağlaması bekleniyor. Ayrıca küresel ekonomik iyileşme ivme kazandıkça dış ticaretin de güçlenmesi olasıdır.

Buna ek olarak, büyüyen Türkiye ve bölge pazarının talebini karşılamak için çeşitli çokuluslu üreticilerin üretim kapasitelerini hâlihazırda değiştirmeleri ya da değiştirme planları yapmaları doğrudan yabancı yatırımı etkileyen dikkate değer bir faktör olacaktır.

Artan perakende talebi nedeniyle büyük perakendeciler, hipermarket zincirleri ve e-ticaret şirketlerinin başlıca depo kullanıcıları olarak kalmaya devam etmeleri öngörülmektedir. Gelecek yıllarda ise kişisel depolama faaliyetlerinin de önem kazanması beklenmektedir.

Planlanan altyapı projeleri ve kentsel dönüşüm planları lojistik/depo pazarının gelişiminde önemli rol oynayacaktır. Kentsel dönüşüm projeleri ile depo tesislerinin merkez alanlardan çıkarak çeper bölgelere dağılmasına neden olacağı öngörülmektedir.

DIŞ TİCARET (2005 – 2013)



Kaynak: Cushman & Wakefield

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

Birincil Kiralar:	Uzun dönemde artış potansiyeli olmakla birlikte 2014 yılında sabit kalması bekleniyor.	▶
Birincil Getiri Oranları:	Yatırım faaliyetleri ürün yoksunluğu nedeniyle sınırlı olsa da, geliştirme amaçlı arsa alımı cazibesini koruyor.	▶
Arz:	Özellikle OSB'lerde olmak üzere yeni projelerin geliştirilmesinde iyileşme bekleniyor.	▶
Talep:	Talebin artması beklense de elverişli alanların eksikliği ile sınırlıdır.	▶

1. SINIF SANAYİ ALANLARI KİRALARI- ARALIK 2013

LOJİSTİK LOKASYONLARI	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	7,70	67,1	8,58	0,0	-0,1
Ankara	4,50	39,9	5,02	0,0	-7,1

1. SINIF SANAYİ ALANLARI GETİRİ ORANLARI- ARALIK 2013

LOJİSTİK LOKASYONLARI (DEĞERLER BRÜT %)	2013 4. ÇEYREK	2013 3. ÇEYREK	2012 4. ÇEYREK	YÜKSEK	DÜŞÜK
	İstanbul	9,00	9,00	9,00	22,50
Ankara	10,25	10,25	10,25	22,00	9,50

Avrupa'nın birçok bölgesinden sağlanan getiri verilerinin azlığı ve ilgili pazarlara ilişkin karşılaştırılabilir bulguların olmaması ve pazarın değişen doğası ayrıca finansman türünden ticari işlemlerde ortaya çıkan örtülü maliyetler nedeniyle bu veriler yalnızca yaklaşık eğilimleri ve temel getiri düzeylerini ortaya koymak üzere hazırlanmış olup, herhangi bir mal veya işlem için mülkiyet özelliklerine bakılmaksızın bir karşılaştırma unsuru olarak kullanılmamalıdır.

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

Tüm küresel Cushman & Wakefield yayınlarına erişmek için websitemizde Araştırma bölümünü ziyaret edebilirsiniz:
www.cushmanwakefield.com.tr/research

Daha fazla bilgi için:

**Toğrul Gönden**

Genel Müdür
Cushman & Wakefield
İnönü Cad., Devres Han No: 50 2/A
Gümüşsüyü 34437 İstanbul, Türkiye
Tel: + 90 (212) 334 78 10
togrul.gonden@eur.cushwake.com

**Tuğra Gönden**

Ortak, Yönetim Kurulu Üyesi
Cushman & Wakefield
İnönü Cad., Devres Han No: 50 2/A
Gümüşsüyü 34437 İstanbul, Türkiye
Tel: + 90 (212) 334 78 11
tugra.gonden@eur.cushwake.com

**Dr. Dilek Pekdemir**

Direktör, Araştırma
Cushman & Wakefield
İnönü Cad., Devres Han No: 50 2/A
Gümüşsüyü 34437 İstanbul, Türkiye
Tel: + 90 (212) 334 78 15
dilek.pekdemir@eur.cushwake.com

Bizi takip etmek için:



facebook.com/CushmanWakefield



twitter.com/CushWakeTurkiye



instagram.com/cushwake



linkedin/company/4060



youtube.com/user/thecushmanwakefield

Cushman & Wakefield dünyanın en büyük özel sermayeli ticari gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Şirket gayrimenkul kullanımı ve yatırımlarının her alanında müşterilere danışmanlık ve temsil hizmetleri sunmaktadır. Şirket dünyanın en büyük pazarlarında rakipsiz bir konuma sahiptir. Dünyadaki en önemli gayrimenkul kiralama, satış ve devir işlemlerine aracılık etmiş olması bunun bir ispatıdır. 1917 yılında kurulan şirketin 60 ülkede 243 ofisi ve 14.000'den fazla çalışanı bulunmaktadır. Kiralama, satış ve devralma, öz sermaye, borç ve yapılandırılmış finansman, kurumsal finansman ve yatırım bankacılığı, kurumsal hizmetler, gayrimenkul yönetimi, lojistik yönetimi, proje yönetimi, danışmanlık ve değerlendirme hizmetleri dahil, tüm gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı hizmetler sunmaktadır. Firmamızın dünya çapında yönetilen varlıklarının değeri \$4 milyarı aşmaktadır.

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmıştır. Bu raporda belirtilen bilgiler pazarın veya yatırımların tam anlamıyla tanımlandığı anlamına gelmez. Bu raporun dayandığı bilgiler bizim güvenilir bulduğumuz kaynaklara dayanılarak hazırlanmıştır, ancak bu bilgiler bağımsız olarak bizim tarafımızdan doğrulanmamıştır ve bilgilerinin doğruluğu, tamlığı tarafımızca garanti edilmemektedir.