

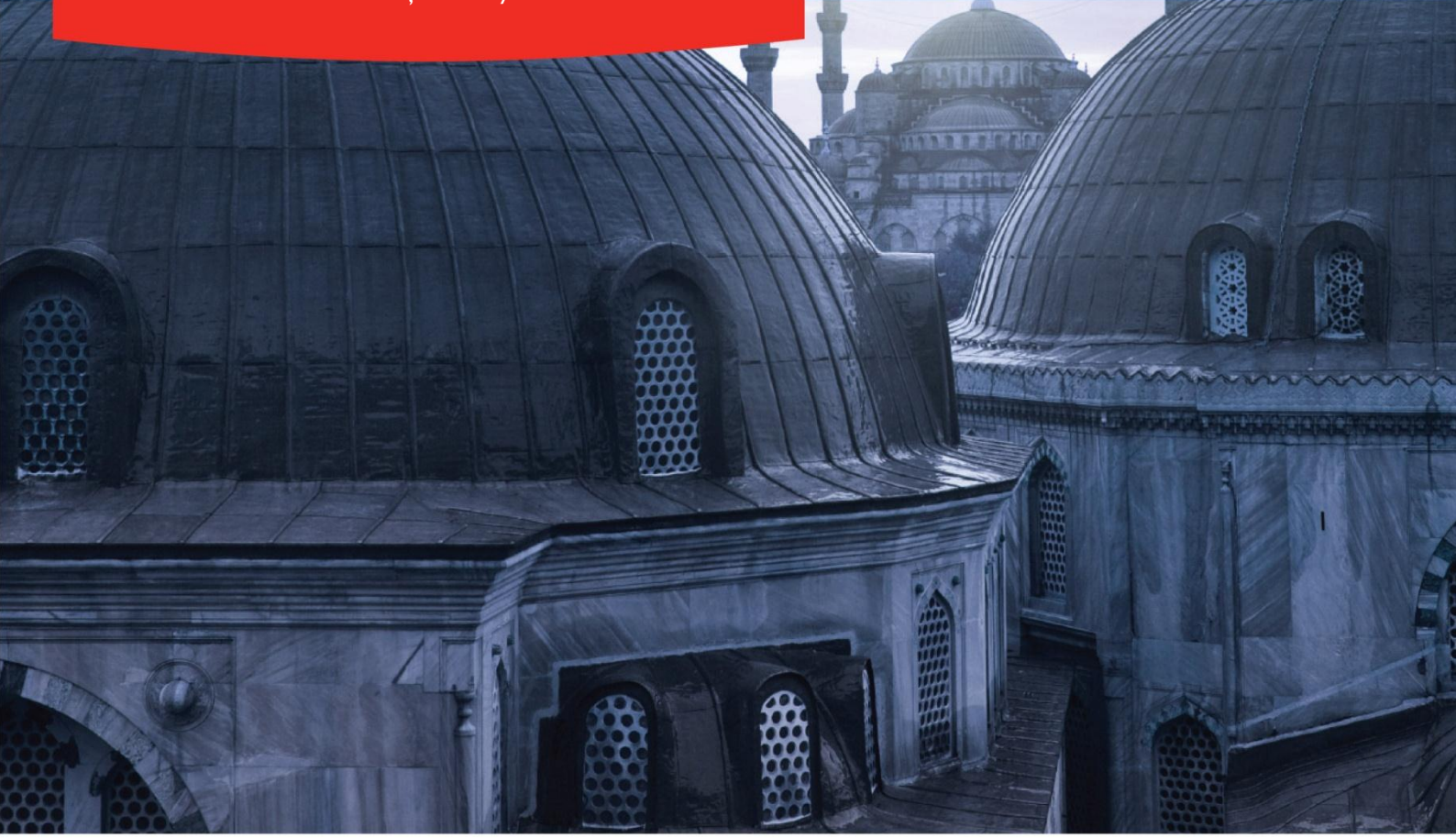
PAZAR ANALİZİ GAYRİMENKUL PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayını

2014 2. ÇEYREK



LÜTFEN İLGİLENDİĞİNİZ PAZAR RAPORUNU GÖRÜNTÜLEMEK İÇİN TIKLAYINIZ

EKONOMİ

OFİS PAZARI

PERAKENDE PAZARI

SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARI

İLETİŞİM

PAZAR ANALİZİ EKONOMİYE BAKIŞ



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

2014 2. Çeyrek



YENİDEN DENGEME

Türk ekonomisi 2014 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,5 ve çeyrek bazda %1,7 büyüyerek yıla güçlü bir başlangıç yaptı. Ancak, Ocak ayından bu yana süregelen sıkı mali politikaların yanı sıra kredi hacminin

daralması ve yüksek enflasyon nedeniyle yurtiçi talebin azalmasıyla oluşan mevcut koşullar bu yıl yavaşlama sinyali vermektedir. İlk çeyrekte %2,4 küçülen ithalata karşılık %7,7 büyüme ile sıçrama yapan ihracat ekonomide yeniden dengelenmeyi sağlamaya devam edecektir. Tüm bu gelişmeler, mevcut cari açığın 2013 yılında GSYİH'nın %7,9 olan payının 2014 yılında %3,3'e yaklaşmasını sağlayacak denge unsurları olarak olumlu karşılanmaktadır.

İHRACAT TOPARLANIYOR

FED'in parasal genişleme programındaki yavaşlama beklentisi ile tetiklenen sermaye çıkışları nedeniyle daha rekabetçi olan Türk Lirası ve Türkiye'nin ana ticaret ortaklarının, özellikle AB ve Orta Doğu ülkelerinin, artan talebi son iki çeyrekte güçlü ihracat gelişimini olumlu etkileyen ana unsurlar oldu. Bunun sonucu, uzun süredir ülkenin ekonomik itibarını bozan dış ticaret açığı, devlet tahvili getirilerindeki keskin düşüşle birlikte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında Mayıs ayında %39 azaldı.

TÜKETİM VE YATIRIMLARDA YAVAŞLAMA

Hareketli geçen 2013 yılından sonra, yüksek enflasyon, kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan güven ortamı nedeniyle tüketim ve sabit yatırımlarda yavaşlama beklenmektedir. Mayıs ayında %9,7 ve Haziran ayında %9,2 olan yüksek enflasyona rağmen, büyük olasılıkla büyümeyi desteklemek amaçlı politik baskı sonucu TCMB Mayıs ve Temmuz ayları arasında üç kez faiz indirimine giderek politikalarını gevşetme kararı almıştır. Gösterge faiz oranının %8,25'e indirilmesinin, kredi koşullarındaki iyileşmeye gecikmeli etkisi 2015 birinci çeyreğinde beklenmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

2013 yılında güçlü büyüme sergileyen ekonominin bu yıl yavaşlaması ve 2015 yılında yeniden ivme kazanması beklenmektedir. Kredi koşullarının sıkılaşması ve yüksek enflasyon nedeniyle iç talebin zayıflamasına karşın, artan yurtdışı talep ve zayıf Türk Lirası ile ihracatın büyümesi öngörülmektedir. Ancak, tüketici harcamaları ve yatırımların 2014 sonuna doğru iyileşmesi ve 2015 yılında sağlıklı koşullara kavuşması beklenmektedir. Yüksek enflasyon (gevşeyen mali koşulların da ek baskı yaratmasıyla), dış finansmana bağlılık ve hızlı kredi artışı, ayrıca kutuplaşan politik koşullar süregelen risklerdir. Ancak bu risklerden kaçınıldığı sürece Türkiye'nin uzun vadeli görünümü parlaktır.

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

GSYİH:	2014 yılında daha yavaş, fakat güçlü büyümenin 2015 yılında hız kazanarak artması bekleniyor.	▼
Enflasyon:	2014 yılı sonunda azalması bekleniyor.	▲
Faiz Oranı:	Sabit kalması bekleniyor.	▶
İstihdam:	Sabit, ancak düşme riski bulunuyor.	▶

EKONOMİK ÖZET

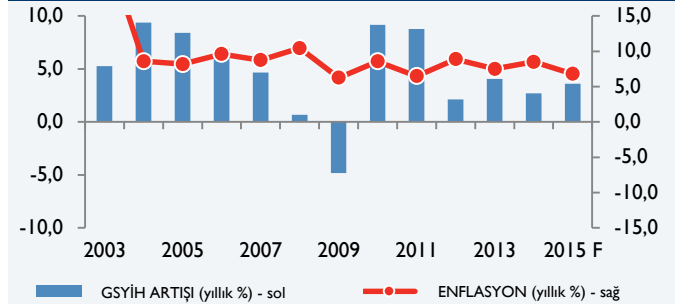
EKONOMİK GÖSTERGELER *	2011	2012	2013	2014 ^T	2015 ^T
GSYİH Artış Oranı	8,8	2,1	4,0	2,7	3,6
Tüketici Harcamaları	7,7	-0,5	4,6	1,9	3,2
Endüstriyel Üretim	10,1	2,5	3,0	3,6	4,4
Yatırım	18,0	-2,7	4,3	0,2	4,2
İşsizlik Oranı (%)	9,8	9,2	9,1	9,5	9,1
Enflasyon	6,5	8,9	7,5	8,5	6,8
TL/€ (ortalama)	2,32	2,30	2,53	2,90	2,78
TL/US\$ (ortalama)	1,67	1,79	1,90	2,13	2,10
Kısa Vadeli Faiz Oranları (%)	8,6	8,7	6,8	10,3	9,3
5 Yıllık Faiz Oranları (%)	9,3	8,5	7,8	9,3	8,8

NOT: *Aksi belirtilmedikçe * yıllık % büyüme oranı. T tahmin
Kaynak: Oxford Ekonomiks Ltd., Consensus Ekonomiks Inc

EKONOMİK VE SİYASİ VERİLER

Nüfus	75,0 milyon (2013)
GSYİH	820,7 milyar \$ (2013)
Kamu sektörü dengesi/GSYİH	-1,2% (2013)
Kamu sektörü borcu/GSYİH	40,6% (2013)
Cari işlemler dengesi/GSYİH	-7,9% (2013)
Hükümet	Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) Hükümeti
Cumhurbaşkanı	Abdullah Gül
Başbakan	Recep Tayyip Erdoğan
Gelecek Seçim Dönemleri	Ağustos 2014 (Cumhurbaşkanlığı) Haziran 2015 (Genel Seçimler)

EKONOMİK FAALİYETLER



Kaynak: Cushman & Wakefield

PAZAR ANALİZİ

OFİS PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

2014 2. ÇEYREK



GENEL BAKIŞ

Türkiye ofis pazarında güven ve istikrar algısının artmasıyla birlikte kullanıcı işlem hacmi de artış kaydetmeye devam ediyor. Yabancı yatırımcı ilgisi artsa da, uluslararası kurumsal yatırım yapılabilir ürün eksikliğinin yanı sıra alıcı ve satıcıların fiyat beklentisi farklılığı işlem hacmini sınırlandırıyor.

KULLANICI ODAĞI

Yılın ilk yarısında, toplam kiralama işlem hacmi 140.500 m²'ye ulaşarak, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında %6 artış kaydetmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde yaklaşık 34.000 m² kiralama işlemi gerçekleşmiş olup, geçen çeyreğe göre düşük olması yaklaşan yaz ayları nedeniyle genellikle sakin geçen döneme bağlanabilir. Özellikle Ataşehir, Levent ve Maslak gibi birincil bölgelerde tamamlanan belli başlı projelerden fayda sağlayan mal sahibi kullanıcılar 11.225 m² işlem gerçekleştirmiştir.

2014 yılının ikinci çeyreğinde yaklaşık 470.000 m² yeni arz pazarı girmiş, ancak bu arzın bir kısmında geçen çeyreklerde ön kiralama yapılmıştır. Genel boşluk oranı %17,6'ya ulaşmıştır, fakat yeniden geliştirme potansiyeli taşıyan düşük kaliteli eskiyen stokun kiralınması zordur. İstanbul A sınıfı ofis stoku 3,9 milyon m²'ye erişmiştir ve inşası devam eden projeler ile gelecek arzın güçlü kiralama işlemlerini desteklemesi bekleniyor.

YATIRIM ODAĞI

Hem yerel hem de uluslararası yatırımcı ilgisi artış kaydetse de henüz sağlıklı bir yatırım seviyesine dönüşmemiş ve 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir yatırım işlemi gerçekleşmemiştir. Öte yandan, ofis sektörünün artan olumlu performansı ile birlikte geliştirme faaliyetlerinin de zaman içinde daha güçlü bir yatırım pazarını teşvik etmesi beklenmektedir. Yeni projeler hala mal sahibi kullanıcı anlaşmaları için alternatifler sunmaya devam etse de, orta vadede yatırım anlaşmalarına dönüşmesi öngörülmektedir. Bu çeyrek boyunca kiralarda ve getirilerde önemli bir değişiklik görülmemiştir.

GENEL GÖRÜNÜM

Türkiye ofis sektörü İstanbul'da odaklanmış olup, özellikle rağbet gören birincil bölgelerde kiralanabilir alanı artışı sağlayan yeni projelerden yararlanmaya devam etmesi öngörülmektedir. Ancak tamamlanması beklenen projelerin kullanıcılara seçenek sunması, kiralaları istikrarlı hale getirebilir. Eskiyen stok, finansal olarak proje geliştirebilecek sermayeye sahip ve istekli geliştiricilere yeniden geliştirme fırsatı sunmaya devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde yatırımcı ilgisinin artması ve bazı işlemlerin yılsonuna doğru tamamlanması bekleniyor.

PİYASA GÖRÜNÜMÜ

Birincil Kiralar:	Artan arz kullanıcılar için fırsatlar sunarken kiralaların sabit kalmasına neden olabilir.	▶
Birincil Getiriler:	Alıcı ve satıcılar arasındaki fiyat beklentisi farklılığı yatırım faaliyetlerini sınırlıyor.	▶
Arz:	Tamamlanan projeler ile arz artışına rağmen, hala eskiyen stokun yenilenmesi ihtiyacı bulunuyor.	▶
Talep:	Yeni alan gereksinimleri ve genişleme odaklı yeni kiralamarlar kullanıcı aktivitelerini destekliyor.	▶

BİRİNCİL OFİS KİRALARI – HAZİRAN 2014

PAZAR (ALT PAZAR)	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	45,0	394	50,2	2,3	6,4
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	34,0	298	37,9	0,0	3,2
İstanbul (Maslak)	30,0	263	33,4	0,0	6,4
İstanbul (Ümraniye)	23,0	202	25,6	0,0	3,4
İzmir	17,0	149	19,0	0,0	-1,1
Ankara	23,0	202	25,6	0,0	0,9

BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI – HAZİRAN 2014

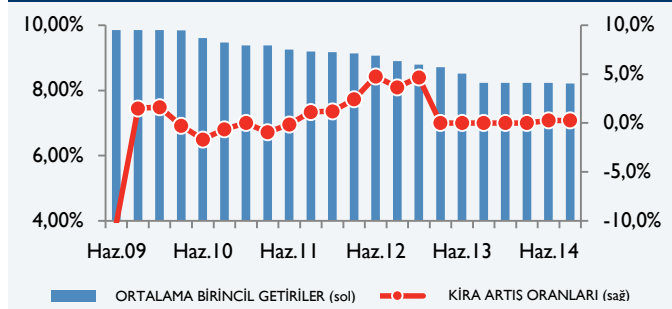
PAZAR (ALT PAZAR) (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2014 2.	2014 1.	2013 2.	10 YIL	
	ÇEYREK	ÇEYREK	ÇEYREK	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,00	7,00	7,25	16,30	7,00
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	7,25	7,25	7,50	16,30	7,25
İstanbul (Maslak)	7,50	7,50	8,00	16,30	7,50
İstanbul (Ümraniye)*	8,00	8,00	8,25	9,50	8,00
İzmir	9,50	9,50	9,65	17,00	9,00
Ankara	9,25	9,25	9,50	17,00	9,00

NOTLAR:

* 5 yıllık verilere göre

Sunulan getiri verileri bakımından, Avrupa'nın birçok bölgesindeki mevcut karşılaştırılabilir piyasa kanıtının eksikliğine ve piyasanın değişim yapısına ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlere bağlı olarak, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

MEVCUT PERFORMANS



Kaynak: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield Türkiye
River Plaza, Büyükdere Cd., Bahar Sk., No:13, Kat:15
Levent, İstanbul, 34394, Türkiye
www.cushmanwakefield.com.tr

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmıştır. Bu rapor Cushman & Wakefield LLP tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiğini garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. Cushman & Wakefield LLP bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamen veya kısmen çoğaltılması için Cushman & Wakefield'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. Cushman & Wakefield LLP ya da ilgili herhangi bir şirketi tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e-posta gönderebilirsiniz. ©2014 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

PAZAR ANALİZİ PERAKENDE PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayıdır

2014 2. ÇEYREK



GENEL BAKIŞ

Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) verilerine göre, 2014 yılı Mayıs ayında alışveriş merkezlerindeki perakende satışlar yıllık bazda %6,8 artış kaydetmiştir. Kredi kartı taksit sınırlaması ile

ilgili yeni düzenlemenin yürürlüğe girmesinden sonra azalmaya devam eden elektronik alt kategorisi haricinde, diğer tüm alt kategorilerde perakende satışları artmıştır. Bankalararası Kart Merkezi (BKM), kredi kartıyla taksitli ödemelerde Şubat ayından itibaren başlayan azalmanın devam ederek, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17 azaldığını bildirmiştir.

KULLANICI ODAĞI

Yılın ikinci çeyreğinde yeni alışveriş merkezi projeleri perakendecilere alternatifler sunmaya, pazara giriş ve büyüme stratejilerini desteklemeye devam etti. Perakende caddeleri uluslararası perakendeciler için çekiciliğini sürdürse de mal sahipleri ile perakendeciler arasındaki kira değeri beklentisi farklılıklarından dolayı kullanıcı işlem hacmi düşük kalmaktadır. Yerel perakendeciler rakiplerinden pazar payı alabilmek için daha yüksek kira bedelleri ödemeye hazır olsalar da, uluslararası perakendeciler daha tedbirli davranmaktadır. Bu çeyrek önemli işlemlerden biri Nişantaşı'nda mağaza açarak Türkiye pazarına yeniden giriş yapan Versace oldu.

Yılın ikinci çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre daha yüksek, yaklaşık 278.600 m² yeni arz piyasaya sunuldu. Önemli açılışlar Diyarbakır Ceylanpark Karavil (65.000 m²), Podium Kırıkkale (25.930 m²), Novada Tokat (27.300 m²) ve Bursa Carrefour'un büyütülmesi projesi (5.000 m²) oldu. Hem Türkiye hem de İstanbul'un en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan Mall of İstanbul'un (155.000 m²) açılışı, bazı perakendecilerin en büyük mağazalarını açmaları ve bazılarının da yeni konseptlerini getirecek olması, örneğin H&M'in ilk ev konsepti gibi, ilgi odağı oldu.

YATIRIM ODAĞI

İkinci çeyrekte herhangi bir işlem gerçekleşmemiş ve yatırım pazarı durgun geçmiştir. Ancak yerel perakendeciler pazar konumlarını güçlendirmeye ve pazar paylarını arttırmaya devam etti. Geçen yıl İspanyol Dia'nın çıkışı ve Carrefour'un kontrolü Türkiye'deki ortaklarına devri sonrası, Metro Group 12 hipermarketi kapsayan Türkiye'deki Real portföyünü satmak için anlaşma imzaladı.

GENEL GÖRÜNÜM

Yılın ikinci yarısında belirsizliklerin azalmasına paralel olarak yurt dışı talebin de iyileşmesi öngörülmektedir. Ağustos ayında gerçekleşecek Cumhurbaşkanlığı seçiminden sonra kullanıcı talebinin ve yatırım aktivitelerinin, özellikle uluslararası kullanıcılar açısından, artan güven ortamı ile beraber hız kazanması bekleniyor.

PİYASA GÖRÜNÜMÜ

Birincil Kiralar:	Birincil kiralarda artış bekleniyor.	▲
Birincil Getiriler:	Birincil getirilerde değişim öngörülüyor.	▲
Arz:	İnşası devam eden önemli miktarda arzın gelecek yıllarda tamamlanması bekleniyor.	▲
Talep:	Pazara yeni giren markaların yanı sıra mevcut perakendecilerin genişleme stratejileri talep yaratıyor.	▼

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – HAZİRAN 2014

CADDE MAĞAZALARI	ABD\$ M ² /AY	€ M ² /YIL	ABD\$ FT ² /YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul	280	2,454	312	24.4	8.6
İzmir	155	1,358	173	3.3	16.6
Ankara	175	1,534	195	2.9	18.5

Not: Yukarıda belirtilen kiralar tipik olarak 120-140 m² birimler içindir.

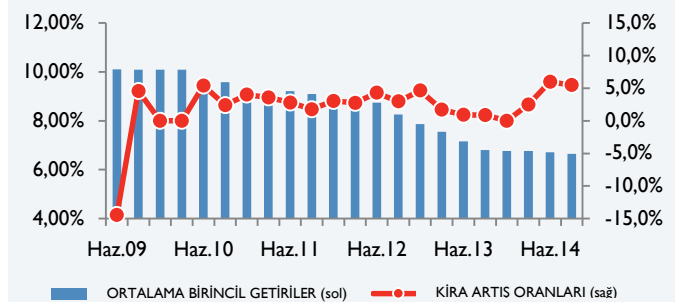
BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – HAZİRAN 2014

CADDE MAĞAZALARI (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2014 2. ÇEYREK	2014 1. ÇEYREK	2013 2. ÇEYREK	YÜKSEK DÜŞÜK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	5,80	5,90	6,25	11,50	5,80
İzmir	7,50	7,50	7,50	14,50	7,50
Ankara	7,00	7,00	7,00	15,50	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2014 2. ÇEYREK	2014 1. ÇEYREK	2013 2. ÇEYREK	YÜKSEK DÜŞÜK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	7,00	7,00	7,00	14,50	7,00

Sunulan getiri verileri bakımından, Avrupa'nın birçok bölgesindeki mevcut karşılaştırılabilir piyasa kantarının eksikliğine ve piyasanın değişen yapısına ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlere bağlı olarak, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik klavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

MEVCUT PERFORMANS



Kaynak: Cushman & Wakefield

PAZAR ANALİZİ SANAYİ PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayınıdır

2014 2. ÇEYREK



GENEL BAKIŞ

2014 yılında yavaşlamaya rağmen ekonomik büyümenin güçlü kalması öngörülmüyor. Ancak, zayıf Türk Lirasından faydalanan dış talep nedeniyle ihracatın önümüzdeki 12-18 aylık dönemde büyümenin ana lokomotif olması bekleniyor. Sanayi sektörüne ilgi yavaş artmasına rağmen, hem kullanıcı hem de yatırımcılar açısından elverişli ve kaliteli stok eksikliği en büyük zorluktur.

KULLANICI ODAĞI

Yılın ikinci çeyreğinde kullanıcı işlemleri bir önceki döneme göre nispeten yavaş kalmıştır. Mart ayında gerçekleşen yerel seçimler ve Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçiminden kaynaklanan siyasi belirsizlik ortamı uluslararası kullanıcılar üzerinde ek baskı yaratmıştır ve bu durum karar verme süreçlerinde gecikmelere neden olmaktadır. Kullanılabilir kaliteli arz eksikliği devam etmekte ve en büyük pay hala mal sahibi kullanıcılar tarafından tutulmaktadır. Buna rağmen spekülasyon işlemlerde hızlanma görülmektedir. Özellikle İstanbul'da 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul-İzmir Otoyolu ve İzmit Körfez Köprüsü projeleri ile yeni alanların gelişime açılması beklenmektedir.

Perakendeciler, özellikle de hipermarketler aktif kullanıcılar olarak ön plana çıkmaktadır ve genellikle ihtiyaca özel yapım modeliyle kendi bölgesel dağıtım/depo merkezlerini inşa etmeyi tercih etmektedirler. 2014 yılı ikinci çeyrekte önemli bir işlem ise Kim hipermarkete ait 26.000 m² kapalı alana sahip deponun İstanbul Hadımköy'de açılmasıdır, ayrıca yılsonuna kadar 4.000 m² ilave alanın tamamlanması planlanmaktadır.

YATIRIM ODAĞI

Yatırım yapılabilir ürün ve elverişli kiralanabilir alan eksikliği nedeniyle henüz olgunluğa erişmemiş sektörde mevcut yatırım faaliyetleri oldukça sınırlıdır. İşlemlerin çoğu mal sahibi kullanıcılar tarafından ya da geliştirme fırsatları için arsa alımı şeklinde gerçekleşmektedir.

GENEL GÖRÜNÜMÜ

Mart 2014 yerel seçimleri sonrasında siyasi belirsizlik azalmıştır. Bu durumun önümüzdeki çeyrekte hem iç talebi hem de uluslararası güveni beklenenden daha fazla güçlendireceği tahmin edilmektedir. Ayrıca zayıf Türk Lirasının, yılın geri kalan döneminde ekonomik büyümenin ana lokomotif olması öngörülen ihracatı desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, tamamlanan ve devam eden altyapı proje yatırımlarının da Türk sanayi sektörünün gelişimine katkısı olacaktır.

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

Birincil Kiralar:	Kısıtlı talep nedeniyle kiralar sabit seyretse de yeni arz sunulmaması durumunda artış olabilir.	▶
Birincil Getiriler:	Destekleyici kesin veriler sınırlı olsa da birincil getiriler sabit seyrediyor.	▶
Arz:	Arz artışına rağmen, yeni arz çoğunlukla mal sahibi kullanıcı tarafından geliştiriliyor.	▶
Talep:	Talep görece sabit olsa da elverişli arz eksikliği nedeniyle gereksinimler karşılanamıyor.	▶

I. SINIF SANAYİ ALANLARI KİRALARI – HAZİRAN 2014

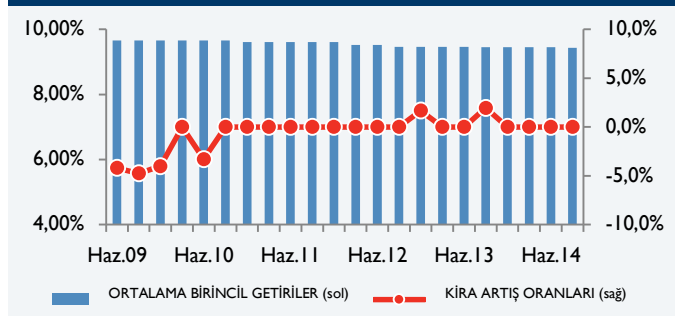
LOJİSTİK LOKASYONLARI	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /YIL	F ² /YIL	I YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	7,70	67,5	8,58	0,0	-0,1
Ankara	4,50	39,4	5,02	0,0	-3,0

I. SINIF SANAYİ ALANLARI GETİRİ ORANLARI – HAZİRAN 2014

LOJİSTİK LOKASYONLARI (DEĞERLER BRÜT TÜRÜNDE %)	2014 2.	2014 1.	2014 2.	YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
	ÇEYREK	ÇEYREK	ÇEYREK		
İstanbul	9,00	9,00	9,00	20,00	9,00
Ankara	10,25	10,25	10,25	20,00	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.

MEVCUT PERFORMANS



Kaynak: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield Türkiye

River Plaza, Büyükdere Cd., Bahar Sk., No:13, Kat:15

Levent, İstanbul, 34394, Türkiye

www.cushmanwakefield.com.tr

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılacaktır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmıştır. Bu rapor Cushman & Wakefield LLP tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgileri içerdiğini garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. Cushman & Wakefield LLP bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamen veya kısmen çoğaltılması için Cushman & Wakefield'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. Cushman & Wakefield LLP ya da ilgili herhangi bir şirketi tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e-posta gönderebilirsiniz. ©2014 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayını

ARAŞTIRMA HİZMETLERİMİZ

Araştırma grubu, müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek amacıyla stratejik pazar analizleri sağlamaktadır. Küresel ve yerel uzmanlarımızın görüşlerini harmanlayarak detaylı analiz ve değerlendirmeler sağlamaktadır:

- Güvenilir ve karşılaştırılabilir pazar bilgisi
- Kullanıcı ve yatırımları hedefleyen lokasyon analizleri
- Mevcut arz/rekabet ve gelecek geliştirme projelerinin analizi
- Ofis/Perakende/Sanayi sektörleri için pazar araştırması ve talep analizi
- Kira analizi, tahmin&yatırım ve portföy stratejileri



ARAŞTIRMA RAPORLARIMIZ İÇİN WEBSİTEMİZİ ZİYARET EDİN...

...Uluslararası Araştırma Raporları

Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul stratejilerini yönlendiren sanayi, ofis ve perakende sektörlerindeki küresel eğilimler hakkında bilgiler

...Ulusal Pazar Raporları

Tüm dünyadaki pazarları kapsayan ofis, sanayi ve perakende sektörlerindeki yerel gayrimenkul eğilimler hakkında bilgiler

...Özel Konulu Raporlar

Ticari gayrimenkul pazarlarında gerçekleşen faaliyetlere ilişkin yetkin yorumlar ve analizler

...Ekonomik Raporlar

Finans, yatırım, iş ve gayrimenkul pazarlarını etkileyebilecek küresel olaylar ve yeni eğilimlere ilişkin güncel bilgiler

... Cushman & Wakefield küresel gayrimenkul blogu

Küresel pazar eğilimleri hakkında görüşlerimiz ve gayrimenkul karar verme süreçlerine olası etkileri

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

Bizi Twitter'dan takip etmek için: [@cushwakeinsight](https://twitter.com/cushwakeinsight)

Araştırma raporlarımız hakkında daha fazla bilgi için lütfen iletişim kurunuz:

Dr. Dilek Pekdemir

Direktör, Araştırma

Istanbul, TR

+90 212 334 7815

dilek.pekdemir@eur.cushwake.com

Istvan Toth

Araştırma Analisti

Avrupa Araştırma Grubu

Budapeşte, Macaristan

+36 1 484 1302

istvan.toth@eur.cushwake.com

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 milyar 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 bilgilerin doğruluğu, tamlığı tarafımızca garanti edilmemektedir.

©2014 Cushman & Wakefield, Inc. Her hakkı saklıdır.

Cushman & Wakefield, LLP
43-45 Portman Square
London W1A 3BG
www.cushmanwakefield.com