



TÜRKİYE
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ
POTANSİYELİ ANALİZİ
RAPORU
2013-2015



ÖNSÖZ

Bu çalışma AVM sektöründe uzun yıllardır araştırma alanında tecrübeleri olan iki profesyonel firmanın EVA Gayrimenkul Değerleme ve AKADEMETRE Araştırma firmasının ortak projesidir. Bu sene bu çalışma Alışveriş merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)'nin katkı ve desteği ile farklı bir boyuta taşınmıştır.

Bu rapor alışveriş merkezleri (AVM) sektörünü irdelemek, gerçek birikim ve potansiyeli göstermek, Türkiye'deki potansiyel yatırım bölgelerini tespit etmek ve ihtiyaç duyulan AVM tip ve büyüklüklerini ortaya koymak, sektörün genel fotoğrafını çekmek ve gelecek öngörülerini belirlemek amacı ile yaptığı bilimsel gerçeklerle desteklenmiş üçüncü çalışmadır.

AVM yatırımcıları ve perakendeciler tarafından kapsam olarak farklı ama birbiri ile ilintili talepler gelmesi iki firmanın güçlerini birleştirerek sektör açısından faydalı ve yatırımcının önünü görmesini sağlayacak bu raporun geliştirilmesine sebep olmuştur.

Gayrimenkul sektöründe veri paylaşımı konusunda ciddi sıkıntılar bulunmaktadır. Yapılan bu teknik çalışmanın sektörle profesyonelce paylaşılmasına karar verilmiştir.

Rapor; Türkiye'de AVM enflasyonu var mı? Kronolojik olarak AVM sektörü kurulduğundan bu yana nasıl bir sayı ve alan gelişimi izledi? Kapanan ve fonksiyon değiştiren AVM'ler hangileri? Bir önceki sene fonksiyonunu yitiren ancak bu sene geri kazanılan AVM'ler nerede? Hangi illerde AVM gereksinimi var? Hangi iller doygunluğa ulaşmış? İstanbul'da durum nedir? Çalışmada dikkate alınan parametreler ve bunların neden seçildikleri, metodoloji ve varılan sonuçlar izah edilmiştir. Sektörün gelişimi ile ilgili öngörüler, dünya gelişiminde Türkiye'ye gelecekte etki etmesini beklediğimiz trendler, e-ticaret, artan sanal mağaza sayıları konusundaki gelişmelere değinilmiştir.

Çalışma sadece 2013 yılını değil, 2015 senesinde Türkiye AVM haritasının nasıl olacağını da ortaya koymaktadır. Gerçekte yatırım için uygun bölgelerin nereler olduğu, rekabetin özellikle bugün için yoğunlaştığı iller tespit edilmiştir.

Rekabetin yoğun görüldüğü ama aslında öyle olmadığı ortaya çıkan iller de göze çarpmıştır. Bugün için AVM eksiği olan ama 2015 yılında yoldaki gelişimler nedeni ile fazla AVM alanına sahip olacak iller tespit edilmiştir. Şu anda mevcut olan AVM'lere ait özellikler tek tek izah edilmiş, haritalarda yerleri ve etki alanları gösterilmiş, 2013 – 2015 projeksiyonunda geliştirilmekte olanlar da ayrıca gösterilmiştir. Bu kapsamda il bazında AVM'lerin kimler tarafından geliştirildiği, toplam kiralanabilir alanları gibi birçok detayı görmek mümkündür.

Ayrıca bugün AVM fazlası olup korkulabilecek ama 2015 senesine kadar yeni gelişim yapılmadığı takdirde ilave alana ihtiyaç duyacak iller de çalışma ile ortaya çıkarılmıştır.

Raporumuz Şubat 2013'e kadar faaliyete geçmiş ve 2015'e kadar geliştirileceği duyurulmuş AVM'leri kapsamaktadır.

Mart 2013

EVA Gayrimenkul Değerleme & Akademetre Araştırma

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği katkılarıyla.

BÖLÜM 5

METODOLOJİ

5.1 Türkiye’de Alışveriş Merkezine İhtiyaç Duyan İllerin Ve Bu İllerde İhtiyaç Duyulan Alışveriş Merkezi Metrekaresinin Belirlenmesi

5.1.1 Türkiye için Yapılan Hesaplamalar

5.1.2 İstanbul için Yapılan Hesaplamalar

BÖLÜM 6

TÜRKİYE, SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

6.1 2013 Yılı Durumu İhtiyacı

6.1.1 İhtiyaç duyulan İller ve İller Bazında İhtiyaç Metrekaresi

6.1.2 Doygunluğa Ulaşmış Olan İller

6.2 2015 Yılı Durumu

6.2.1 İhtiyaç duyulan İller ve İller Bazında İhtiyaç Metrekaresi

6.2.2 Doygunluğa Ulaşmış Olan İller

6.3 2013 ve 2015 Yıllarında İller Bazında İhtiyaç Duyulan Metrekareler

6.4 5.000 m² Altında Alan İhtiyacı Olan İllerin Listesi

BÖLÜM 7

İSTANBUL, SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

7.1 2013 Yılı Durumu İhtiyacı

7.1.1 İhtiyaç Duyulan İlçeler ve İlçeler Bazında İhtiyaç Duyulan Metrekaresi

7.1.2 Doygunluğa Ulaşmış İlçeler

7.2 2013 Yılı Genel Görünümü

7.2.1 İhtiyaç Duyulan İlçeler ve İlçeler Bazında İhtiyaç Duyulan Metrekaresi

7.2.2 Doygunluğa Ulaşmış İlçeler

7.3 2013 ve 2015 Yılları Geliştirilen Projeler Sonrası Durum

BÖLÜM 8

YÖNETİCİ ÖZETİ, GENEL GÖRÜŞ VE PROFESYONEL YORUMLAR

BÖLÜM 9

KAPANIŞ

AYD HAKKINDA:



AYD Şubat 2009 da kurulmuş olup bugüne kadar geçen süre içerisinde, kuruluş ilkesinden hareketle, AYD sektörünün sorumlu lideri olmuştur. AVM Yatırımcısı, geliştiricisi ve yöneticisi olan kurumsal üyelerinin desteği ile sektörün gelişimine katkıda bulunmak amacıyla başlattığı çalışmalar ile sektörde bir çok ilk'e imza attı.

AYD, Alışveriş Merkezlerinin, tüketicilere keyifli alışveriş imkanı veren, perakende sektörüne katma değer yaratan, kent ile bütünleşen ve dünya standartlarında mekanlar olmasını sağlamak amacı ile perakendeciler, tüketiciler ve sektörel çözüm ortaklıkları ile birlikte perakende sektörünün sağlıklı gelişimine katkıda bulunmak üzere çalışmalarını sürdürmektedir.

AVM'ler ve içerisinde çok önemli bir yer tuttuğu perakende sektörünün ihtiyacı olan bilimsel nitelikte, güvenilir bilgilerin oluşturulması için kesintisiz her ay yayınlanmakta olan AVM Ciro ve Ziyaretçi endeksi, her yıl Türkiye çapında yapılan AVM Tüketici Algı Araştırması, Türkiye'nin En Beğenilen ve Tercih Edilen Markaları Araştırması ve Ödülleri bu çalışmaların başında gelmektedir. Her yıl düzenlenmekte olan AVM Yatırımları Konferansları, Yasal Düzenlemeler ile ilgili yasama ve yürütme organları ile çalışmalar ve sektörün yeni düzenlemeler ile ilgili bilgilendirilmesi, AVM envanterinin uluslararası standartlar çerçevesinde belirlenmesi ve güncel tutulması için yürütülen Databank, AVM'lerde verilen hizmetlerin değerlendirildiği Benchmarking projesi AYD'nin başlıca faaliyetlerini oluşturmaktadır.

EVA Gayrimenkul Değerleme Hakkında:



EVA, 2008 yılında gayrimenkul sektöründe uzun yıllardır çalışan profesyonel bir ekip tarafından kurulmuş değerlendirme ve danışmanlık şirkettir.

EVA, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Lisanslı Değerleme Şirketleri listesindedir ve bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi bulunmaktadır. EVA Gayrimenkul Değerleme 16.02.2011 tarihinde, İngiltere orijinli Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tarafından Türkiye'nin ilk "Regulated by RICS" olarak kabul edilmiş kurum olmuştur. Merkez ofisi İstanbul'da olan şirketin, İzmir ve Ankara'da şubeleri bulunmaktadır.

EVA, özel sektör ve kamu kurumları için; her türlü gayrimenkulün ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların değerlendirme çalışmalarını, Gayrimenkul Sektörü Pazar ve Sektör Analiz Raporları, Gayrimenkul Projeleri Finansal Fizibilite ve Yapılabilirlik Analizleri Çalışmaları hazırlamakta, Lokasyon Analizleri, En İyi ve En Verimli Kullanım Etüdü Çalışmaları hizmetleri sunmakta Makina ve Ekipman değerlemesi hizmetleri vermektedir. Şirket 2011 senesinde İngiltere'nin en önemli yayın kurumlarından biri olan Euromoney tarafından Türkiye'nin en iyi değerlendirme şirketi seçilmiştir.

AKADEMETRE Hakkında:



Türkiye'nin yerli sermaye ile kurulu en büyük araştırma şirketlerinden biri olan Akademetre Research & Strategic Planning, yerel kodların yaklaşımıyla tasarlanan araştırma modelleri ile etkinlik alanını ülke dışına çıkararak, firma özelliklerine uygun stratejik çözümlerle müşteri ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Akademetre, kalıplaşmış yaklaşımlara son vererek, bilginin daha etkin ve yetkin kullanımına olanak tanımak, yaratıcı ve sonuç odaklı araştırma yöntemleri geliştirmek amacıyla 2000 yılında kurulmuştur. Akademetre, 26 ilde kendisine bağlı bölge ofisleri ile 81 ilde hizmet vererek yurtiçinde ve yurtdışında etkin saha alt yapısıyla müşterilerine hizmet vermektedir. Pazar ve pazarlama araştırmaları başta olmak üzere, genellikle araştırmayı isteyen firmanın pazar ortamını tanımlayabilmesi, pazarın tehditlerini ve fırsatlarını belirleyebilmesi ve rekabet avantajı yaratacak konumları tespit edebilmesini sağlayan verilerin elde edilebilmesini amaçlamaktadır. Akademetre'nin ortaya koyduğu stratejiler, çok yönlü olarak firmaların pazarla ilgili bütün davranışlarının ayrıntılarıyla ele alındığı planlamalardır. Bu doğrultuda Türkiye'de etkinlik gösteren ulusal ve uluslararası şirketlerin ihtiyaçlarını etkin bir şekilde karşılayıp, uzun süreli çözüm ortağı olarak hizmet verir. Akademik araştırma yöntemlerini yaşama geçirerek, araştırma sonuçlarını sahip olduğu know-how ile karşılaştırılabilmekte ve Türkiye ve bölgesel değerlendirmelerle desteklenmektedir.