

ANA CADDELER



DÜNYA GENELİ
2022



CUSHMAN &
WAKEFIELD

İÇİNDEKİLER

01

GİRİŞ

02

TEMEL
GÖSTERGELER &
DÜNYA
SIRALAMASI

03

İZLENECEK
EĞİLİMLER



GİRİŞ

01

GİRİŞ

ÜÇ YILDA NELER DEĞİŞTİ

Son *Dünya Geneli Ana Caddeler* raporunu yayınlamamızın üzerinden üç yıl geçti. Küresel salgın ve arkasından gelen seyahat kısıtlamaları, karantinalar, tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar ve ekonomik belirsizlik ile perakende sektöründe durağanlık kaçınılmaz oldu. Pandemiden önce de, fiziksel perakendenin eski popülerliğini kaybettiği ve bir düşüş yaşadığı bazı haberlerle manşetlere taşınıyordu.

Üç yıl ileri sardığımızda ise “perakende kıyameti” sadece dönemlik popüler olan bir terim olmaktan çıkmıştı. Perakende ekonomik belirsizlikle karşı karşıya iken, müşterilerini yeni bir düzeyde anlayan ve onlarla oldukları yerde buluşup çok kanallı yöntemlerle iletişime geçen markalar başarılı olarak geleceği yakalamış oldular. Aslında bu dönemde sektörün en büyük sınavlarından birini verdiğini ve perakendenin geleneksel tarafından gelecek sadece ayakta kalmayıp aynı zamanda belirli segmentlerde her zamankinden daha güçlü bir şekilde kendini ortaya koyduğunu söyleyebiliriz.



Bu rapor, dünyanın en güçlü alışveriş caddelerindeki mağazalarına odaklanmaktadır. Bölge ve pazara göre oluşan farklılıklara rağmen bu ana konular, geçtiğimiz süreçte muazzam bir direnç göstermiştir. Bu rapordaki veriler bu dayanıklılığın altını çizmektedir. Bazı pazarlar daha yavaş toparlanırken, raporda yer alan konuların çoğunda kiralar pandeminin en düşük seviyelerine oranla toparlanmış ve özellikle lüks perakendecilerin tercih ettiği birkaç önemli konumda kiralar 2019'daki salgın öncesi seviyelerini de aşmıştır.

BİR SONRAKİ ADIM

Büyük pandemi sınavının ardından, açıkça görünen o ki perakendeciler artık oldukları yerde durmamaları gerektiğini biliyorlar. Markalar ister küçülüyor ister yeni formatlar deniyor veya yer değiştiriyor olsun, birçoğu aktif olarak portföylerini gelecek için yeniden konumlandırıyor. Örneğin, Avrupa, Orta Doğu ve Afrika Bölgesi (EMEA)'nde son 18 ayda Cushman & Wakefield'in temsil ettiği perakende işlemlerinin %75'i yeni kiralamalardan oluştu. Bu durum perakendecilerin aktif olduklarının göstergesi. Böylece küresel ekonomik tahminler önümüzdeki dönemde yine zorluklarla karşılaşılacağını gösterse de, bu faaliyetler iyimser bir tablo çiziyor. Cushman & Wakefield'in birlikte çalıştığı markaların çoğu uzun vadeli düşünerek, en iyi lokasyonları güvence altına alma fırsatını değerlendiriyor. Akıllı kararlar almak ve riski azaltmak için müşteri verilerini ve öngörülerini kullanıyorlar ve kendilerini farklı kılmak için müşterilere yeni ve çekici deneyimler sunmak istiyorlar.

Bireysel yatırımcı açısından bakıldığında ise sınıfının en iyisi ürünlerin pandemiden güçlü bir şekilde çıkmış olması dikkat çekiyor. Markalar artık daha talepkâr; ürün kalitesine ve mekânın esnekliğine daha fazla önem veriyor. Zaman gösterecektir ancak eminiz ki talep edilen esneklik ile birlikte kaliteli fiziksel ortamlar sunabilen perakendeciler geleceğine yatırım yapmış durumda.

NOMİNAL KİRA

BU RAPOR, DÜNYA GENELİNDE SINIFININ EN İYİSİ OLAN VE LÜKS SEKTÖRLERLE BAĞLANTILI OLAN MERKEZ KONUMLARDAKİ NOMİNAL KİRALARA ODAKLANMAKTADIR. BU ÖZEL SEGMENTTEKİ KİRA DEĞERLERİ, KÜRESEL OLARAK DAHA GENİŞ PERAKENDE PAZARLARINDA DAHA BELİRGİN HALE GELEN EK İNDİRİMLER, TEŞVİK PAKETLERİ VEYA PAYLAŞILAN RİSK KİRALAMA MODELLERİNE KARŞI NİSPETEN DİRENÇLİ OLMUŞTUR.

NOMİNAL KİRA & SIRALAMA DEĞİŞİKLİKLERİ



KİRA ARTIŞ TRENDLERİ

- Dünya genelindeki başlıca perakende konumlarında kiralar pandemi öncesine göre %13 oranında azalarak ortalama en düşük seviyesine indi. Ancak daha sonra toparlanarak pandemi öncesi seviyelerin sadece %6 gerisinde kaldı..
- Kıta Amerikası, büyük ölçüde ABD sayesinde, KOVİD-19 öncesi seviyelere göre ortalama %15 artış yakalayan kiralarla krize en dayanıklı bölge oldu.
- Pandemi döneminde en çok etkilenen Asya Pasifik'te kiralar, özellikle bölgedeki başlıca uluslararası turizm rotalarını etkileyen sınır kapanmaları nedeniyle ortalama %17 oranında düştü.
- Geçtiğimiz yıl boyunca küresel kiralama büyümesi ortalama %2 ancak bölgelere göre büyük farklılıklar mevcut. Örneğin, Houston'ın River Oaks bölgesi, +%90 ile spektrumun bir ucunda yer alırken, Çin'deki Shenzhen'in Luohu bölgesi -%30 ile spektrumun diğer ucunda yer alıyor.



DÜNYA GENELİ ANA CADDELER SIRALAMASI

- New York'un **Beşinci Caddesi**, dünyanın en pahalı perakende caddesi olarak birinci sırada yer aldı. Beşinci Cadde'yi Hong Kong'daki **Tsim Sha Tsui** ve Milano'daki **Via Montenapoleone** takip etmekte.
- Londra'nın **Bond Caddesi** ise 4.'lüğe düşerek ilk 3'ten çıktı ve Paris'teki **Şanzelize Caddesi** ile birlikte ilk 5'te yerini aldı.
- Oslo'da yer alan **Nedra Slottsgate** sıralamadaki en büyük yükselişi yakalayarak 27.'likten 23.'lüğe yükselirken, Varşova'da yer alan **Nowy Swiat** en büyük düşüşü yaşayarak 32.'likten 36.'lığa geriledi.



TEMEL GÖSTERGELER & DÜNYA SIRALAMASI

02

TEMEL GÖSTERGELER & DÜNYA SIRALAMASI

Pandeminin dünya genelinde bir fenomen olmasına ve hükümetlerin aldıkları aksiyonların benzer olmasına rağmen, aksiyonların büyüklükleri bölgelere göre farklılıklar gösteriyordu. Örneğin; ABD, İtalya ve Almanya'daki kamu müdahalesi GSYİH'nın %25'ini aşarken, Hindistan, Güney Kore ve Çin'deki müdahale GSYİH'nın %10'undan azdı. Avrupa'dakinden çok daha katı bir yaklaşım benimseyen Asya Pasifik'teki ülkeler 2020 ve 2021'de neredeyse tüm uluslararası seyahatlere sınırlarını kapattı. İç tüketimin gücüne güvenerek birçok bölge sınırı uzun süre tam olarak açılmadı. Bu nedenle, lüks perakende sektörü üzerindeki etkinin şiddeti ve toparlanmadaki "bahar" bölgelere göre farklılık gösteriyor.

PANDEMİ DÜŞÜŞLERİ

Küresel anlamda perakende ana cadde kiralari, pandemi öncesi seviyelerine göre (Asya Pasifik'te 2019'un 4. çeyreği ve Avrupa-Orta Doğu ve Afrika ve Kıta Amerikas'ında 2020'nin 1. çeyreği itibarıyla ölçülen) ortalama %13 düştü. Bölgelere göre ise bu düşüşler değişiklik gösterdi. Bu düşüşler Asya Pasifik'te %17 iken, Avrupa-Orta Doğu ve Afrika'da %11 ve Amerika'da sadece %7 kaydedildi.





Pazar düzeyinde bakıldığında ise farklılıklar daha keskin. Örneğin Hong Kong, 2020'de devam eden toplumsal huzursuzluk, jeopolitik belirsizlikler ve sınırların kapatılmasından dolayı turist sayısındaki azalışa paralel olarak kiralarda ortalama **%45** oranında düşüş yaşadı. Benzer şekilde, büyük ölçüde uluslararası turistlere dayanan pazarlar olan Sidney ve Seul gibi diğer Asya Pasifik pazarlarında da **%20**'yi aşan düşüşler yaşandı.

Buenos Aires'te ise **%50**'nin üzerinde keskin bir düşüş yaşandı. Burada sözleşmelerin ABD doları cinsinden yapılırken ödemelerin Arjantin pezosu ile yapılması nedeniyle yaşanan kur dalgalanmaları düşüşe büyük oranda etki eden bir diğer faktör oldu. Buna karşılık, ABD'de kiralar **%4**'ten daha az düştü.

Getirilen sınırlamaların şiddeti ülkeden ülkeye değiştiğinden, Avrupa'da durum ülkelere göre çeşitlilik gösterdi. İrlanda, Birleşik Krallık, İspanya ve Fransa'da kiralar **%28**'e kadar düşüş kaydederken; Avusturya, Slovakya ve Slovenya gibi Doğu Avrupa ülkelerinde düşüşler az oranda gerçekleşti.

TABLO 1: Bölgelere Göre Pandemi Dönemi Perakende Kira Değişimi

	Pandemi Öncesi Dönem ve Pandeminin En Düşük Seviyesi	Pandemi Dönemi ve Günümüz	Pandemi Öncesi ve Günümüz
ASYA PASİFİK	-17%	7%	-12%
KITA AMERİKASI	-7%	23%	15%
AVRUPA - ORTA DOĞU AFRİKA (EMEA)	-11%	4%	-8%
ABD	-4%	29%	25%
DÜNYA	-13%	8%	-6%

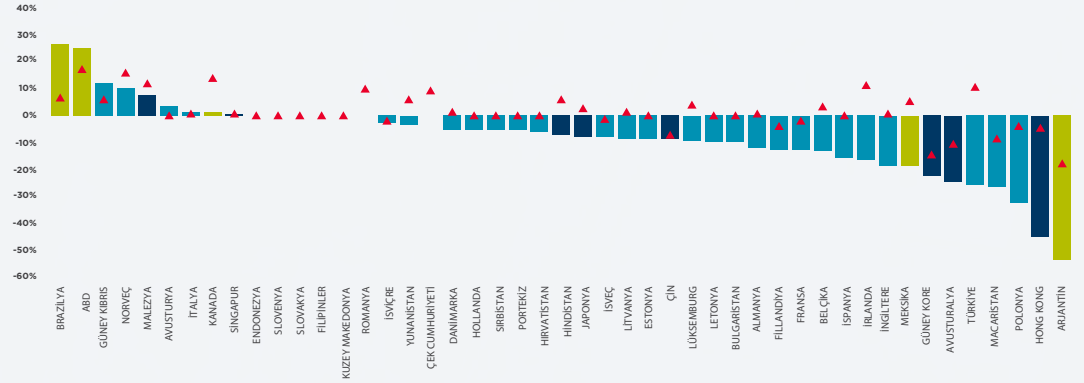
Kaynak: Cushman & Wakefield

KİRALARIN TOPARLANMASI

Pandeminin en düşük seviyesinin test edilmesinden bu yana küresel perakende piyasaları, kayıplarının neredeyse **%50**'sini telafi etti ve kiralar şu anda KOVİD-19 öncesi seviyelerinin sadece ortalama **%6** altında. 2021 ve 2022'nin başlarındaki iyileşmenin çoğu, ters ekonomik rüzgarların piyasaları olumsuz etkilemeye başladığı son altı aydan önce gerçekleşti. İyileşme hızı da bölgelere göre değişiklik gösterdi. Destekleyici mali politikaların aynı zamanda Houston ve Austin gibi pazarlarda iç göçle beraber güçlü nüfus artışına yol açması satın alım gücünü arttırdı. Dolayısıyla, bu bölgelerde kiraların ikiye katlanması şaşırtıcı olmadı. Bu pazarların ABD maliyet yelpazesinin ucuz olan kısmında yer alması yüzde büyüme rakamını daha düşük bir oranda etkiledi. Genel olarak, ABD'deki lüks perakende satış mağazalarında kiralar şu anda KOVİD-19 öncesine göre **%25** daha yüksek.

Asya Pasifik'te ise kiralar pandemi öncesi seviyelere göre ortalama **%12** daha düşük. Hindistan, yine güçlü iç tüketim sayesinde hızlı bir şekilde toparlandı. Bengaluru ve Delhi'deki kiralar geçen yıl ortalama **%15**'ten fazla arttı ve Bengaluru'daki kiralar şu anda KOVİD-19 öncesi seviyelere göre daha yüksek. Buna karşılık, kısıtlamaları hafifletmek ve sınırları açmak için daha yavaş davranan Avustralya, Singapur ve Japonya'da toparlanma da yavaş oldu. Ortalama olarak, kiralar pandeminin en düşük seviyelerine göre sadece **%2** oranında arttı. Çin'de kiralar, pandeminin büyük bölümünde sabit kaldı, ancak daha sonra geçen yıl içinde düşüş kaydetti.

ŞEKİL 1 : SALGIN ÖNCESİNE GÖRE KİRA DEĞİŞİMİ VE YILLIK DEĞİŞİM



Kaynak : Cushman & Wakefield

Avrupa'da da benzer eğilimler görüyoruz. Kiralar KOVİD-19 öncesi seviyelere göre **%8** daha düşük. Rusya-Ukrayna savaşından kaynaklanan olumsuz ekonomik rüzgarların da bazı yerlerde kiralari olumsuz etkilemesi nedeniyle 2022'de toparlanma hız kaybetti. Bununla birlikte; Roma, Oslo, Viyana ve Milano'daki bölgeler de dahil olmak üzere pazarların dörtte birinin (52 pazardan 13'ü) pandemi öncesi seviyelerde veya üzerinde kira seviyelerini yakalamış olması olumlu bir tablo çizmekte. Ancak Londra, Paris ve Münih'teki toparlanma, KOVİD-19 öncesi kira seviyelerinin altında. Londra'da Bond Caddesi'nde kiralar pandemi öncesi seviyelerin **%11** altındayken; Covent Garden'da hala **%30** altında olması, şehirler arasında da önemli farklılıklar olduğunu göstermekte. Metro istasyonları çevresindeki gibi benzer farklılıklar da diğer üst düzey şehirlerde mevcut.

Bu hakim eğilimler, dünya genelinde perakende caddelerinin sıralamalarında az da olsa değişikliğe sebep oldu.

- New York'un **Beşinci Caddesi** bir sıra yükselerek ilk sıraya yerleşti ve dünyanın en pahalı perakende caddesi haline geldi. Bu yükseliş, dünya genelinde ekonomik gerileme dönemine rağmen kiraların dayanıklılığının (kiraların pandemi öncesi seviyelerde kalması) ve rakip pazarlarda ABD dolarının diğer yerel para birimlerine karşı güçlü duruşunun bir sonucu olduğu söylenebilir.
- **Hong Kong** ise bir sıra gerileyerek ikinci sıraya düştü. Ancak **Tsim Sha Tsui**'nin 2020'de **Causeway Bay**'i geçerek Hong Kong'un en pahalı bölgesi haline gelmesiyle sıralamada değişiklik olmuştu ve bu sene de Tsim Sha Tsui sıralamada yerini korudu. Hong Kong dolarının ABD dolarına sabitlenmesi ve diğer para birimlerinin değer kaybetmesi Hong Kong'un 2022'de üst sıralarda yerini korumasına yardımcı oldu.
- Milano'daki **Via Montenapoleone** iki sıra küçüldü ve üçüncü sıraya küçüldü.
- Londra'daki **Bond Caddesi** ve Paris'teki **Şanzelize Caddesi** birer sıra gerileyerek ilk beş içerisinde yerini aldı.
- Bu caddeler dışında, genel olarak ilk 10 lokasyonun sıralamasında değişiklik olmadı.



DÜNYA GENELİNDE ANA CADDELER SIRALAMASI 2022

TABLO 2: 2022'DE ŞEHİRLERE GÖRE EN PAHALI PERAKENDE CADDE VE BÖLGELERİ

Dünya Sıralaması 2022	Kovid Öncesi Dünya Sıralaması	Ülke	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişim (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
1	2	ABD	New York	Beşinci Cadde (49'dan 60. caddeye kadar)	\$2,000	€21,076	%14	%7
2	1	Çin	Hong Kong	Tsim Sha Tsui (ana cadde mağazaları)	\$1,436	€15,134	%-41	%-5
3	5	İtalya	Milano	Via Montenapoleone	\$1,380	€14,547	%9	%7
4	3	Birleşik Krallık	Londra	Bond Caddesi	\$1,361	€14,346	%-11	%-7
5	4	Fransa	Paris	Şanzelize Caddesi	\$1,050	€11,069	%-18	%-4
6	6	Japonya	Tokyo	Ginza	\$945	€9,956	%0	%5
7	8	İsviçre	Zürih	Bahnhofstrasse	\$847	€8,927	%-3	%-1
8	7	Avustralya	Sidney	Pitt Street Mall	\$723	€7,624	%-24	%-7
9	9	Güney Kore	Seul	Myeongdong	\$567	€5,973	%-23	%-15
10	10	Çin	Şangay	West Nanjing Caddesi	\$496	€5,225	%-14	%-14
11	11	Avusturya	Viyana	Kohlmarkt	\$464	€4,888	%4	%0
12	13	Singapur	Singapur	Orchard Caddesi	\$404	€4,259	%0	%0
13	12	Almanya	Münih	Kaufinger/Neuhauser	\$353	€3,724	%-12	%0
14	15	Yunanistan	Atina	Ermou	\$304	€3,200	%-4	%6
15	14	İrlanda	Dublin	Grafton Caddesi	\$278	€2,933	%-17	%11
16	17	Çek Cumhuriyeti	Prag	Parizska Caddesi	\$258	€2,719	%0	%9
17	16	İspanya	Barselona	Passeig de Gracia	\$254	€2,677	%-16	%0
18	19	Kanada	Toronto	Bloor Caddesi	\$250	€2,634	%-3	%13
19	18	Hollanda	Amsterdam	P.C. Hoofstraat	\$244	€2,570	%-5	%0
20	21	Malezya	Kuala Lumpur	Suria KLCC	\$222	€2,340	%8	%12
21	20	Hindistan	Yeni Delhi	Khan Market	\$219	€2,309	%4	%7
22	27	Norveç	Oslo	Nedre Slottsgate	\$197	€2,080	%10	%16
23	22	İsveç	Stokholm	Biblioteksgatan	\$182	€1,918	%-8	%-1
24	23	Lüksemburg	Lüksemburg	Grande Rue	\$160	€1,687	%-9	%4

TABLO 2: 2022'DE ŞEHİRLERE GÖRE EN PAHALI PERAKENDE CADDE VE BÖLGELERİ

Dünya Sıralaması 2022	Kovid Öncesi Dünya Sıralaması	Ülke	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişim (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
25	25	Danimarka	Kopenhag	Stroget (Vimmelskafet dahil)	\$157	€1,659	%-5	%1
26	24	Belçika	Antwerp	Meir	\$147	€1,552	%-14	%3
27	29	Portekiz	Lizbon	Chiado	\$135	€1,426	%-6	%0
28	28	Finlandiya	Helsinki	Şehir Merkezi	\$130	€1,373	%-13	%-4
29	26	Macaristan	Budapeşte	Vaci Caddesi	\$121	€1,280	%-27	%-8
30	30	Türkiye	İstanbul	İstiklal Caddesi	\$111	€1,175	%-26	%11
31	31	Sırbistan	Belgrad	Kneza Mihaila	\$94	€989	%-6	%0
32	34	Meksika	Meksika	Masaryk	\$90	€948	%-19	%6
33	35	Endonezya	Cakarta	Prime	\$86	€904	%0	%0
34	33	Hırvatistan	Zagreb	Ilica Caddesi	\$83	€873	%-6	%0
35	36	Slovenya	Lübljiana	Čopova	\$66	€698	%0	%0
36	32	Polonya	Varşova	Nowy Swiat	\$62	€652	%-33	%-3
37	38	Romanya	Bükreş	Calea Victoriei	\$61	€640	%0	%10
38	40	Brazilya	Sao Paulo	Oscar Freire Jardins	\$60	€633	%39	%9
39	37	Bulgaristan	Sofya	Vitosha Bulvarı	\$57	€605	%-10	%0
40	39	Slovakya	Bratislava	Obchodna Caddesi	\$50	€524	%0	%0
41	41	Filipinler	Manila	Bonifacio Caddesi	\$46	€480	%0	%0
42	46	Güney Kıbrıs	Limasol	Anexartisisas Caddesi	\$41	€431	%12	%6
43	43	Litvanya	Vilnius	Gedimino Caddesi Pilies Caddesi Didzioji Caddesi	\$40	€425	%-9	%1
44	42	Letonya	Riga	Kalku Cd./ Valnu Cd. / Audeju Cd./ Terbatas Cd./ Kr.Barona Cd.	\$40	€419	%-10	%0
45	45	Estonya	Tallin	Viru Caddesi	\$34	€361	%-9	%0
46	47	Kuzey Makedonya	Üsküp	Makedonya Caddesi	\$31	€326	%0	%0
47	44	Arjantin	Buenos Aries	Florida Caddesi	\$21	€221	%-53	%-18

ÖNEMLİ NOKTALAR

AVRUPA ORTA DOĞU VE AFRIKA



EN PAHALI PERAKENDE LOKASYONU

Via Montenapoleone, Milano, İtalya
1.380 ABD\$/ m²/yıl



EN UYGUN PERAKENDE LOKASYONU

Makedonya Caddesi, Üsküp, Kuzey Makedonya
31 ABD\$/ m²/yıl



EN YÜKSEK KİRA ARTIŞI

(KOVİD -19 öncesinden günümüze)

Anexartisisas Caddesi, Limasol, Güney Kıbrıs
+%12 (41 ABD\$/ m²/yıl)



EN YÜKSEK KİRA DÜŞÜŞÜ

(KOVİD -19 öncesinden günümüze)

Nowy Siat, Varşova, Polonya
-%33 (62 ABD\$/ m²/yıl)

TABLO 3: AVRUPA ORTA DOĞU AFRIKA SIRALAMALARI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişim (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
1	Milano	Via Montenapoleone	\$1,380	€14,547	%9	%7.1
2	Londra	Bond Caddesi	\$1,361	€14,346	%-11	%-7
3	Roma	Via Condotti	\$1,178	€12,413	%2	%0
4	Paris	Şanzelize Caddesi	\$1,050	€11,069	%-18	%-4.3
5	Paris	Rue St. Honoré	\$915	€9,641	%-10	%0
6	Paris	Avenue Montaigne	\$881	€9,284	%-7	%3.2
7	Zürih	Bahnhofstrasse	\$847	€8,927	%-3	%-1.1
8	Paris	Rue du Faubourg St Honore	\$779	€8,213	%-15	%-5.7
9	Paris	Place Vendôme/Rue de la Paix	\$712	€7,499	%-22	%-13.9
10	Roma	Piazza Di Spagna	\$690	€7,273	%12	%0
11	Londra	Sloane Caddesi	\$607	€6,402	%-9	%16.7
12	Milano	Corso Vittorio Emanuele	\$552	€5,819	%0	%3.4
13	Floransa	Via Roma	\$552	€5,817	%-9	%-9.1
14	Londra	Covent Garden	\$550	€5,792	%-30	%-5
15	Cannes	La Croisette	\$508	€5,356	%-6	%10.3
16	Viyana	Kohlmarkt	\$464	€4,888	%4	%0
17	Floransa	Via Strozzi	\$460	€4,849	%0	%4.2
18	Roma	Via del Corso	\$460	€4,847	%-4	%0
19	Londra	Oxford Caddesi	\$442	€4,662	%-21	%0
20	Londra	Brompton Caddesi	\$434	€4,573	%-17	%3.4
21	Londra	Regent Caddesi	\$408	€4,304	%-25	%-4
22	Cenevre	Rue de Rhone	\$375	€3,956	%-3	%-2.5
23	MüniH	Kaufinger/Neuhauser	\$353	€3,724	%-12	%0
24	Viyana	Karntnerstrasse/Graben	\$342	€3,608	%3	%0
25	MüniH	Maximilianstraße	\$309	€3,258	%-10	%3.7

*3.Çeyrek 2022 | ** YPB = Yerel Para Birimi

TABLO 3: AVRUPA, ORTA DOĞU, AFRİKA SIRALAMALARI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişim (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
26	Atina	Ermou	\$304	€3,200	%-4	%5.8
27	Berlin	Taentzienstrasse	\$293	€3,083	%-15	%-1.9
28	Dublin	Grafton Caddesi	\$278	€2,933	%-17	%11.1
29	Kopenhag	Stroget (Vimmelskaftet dahil)	\$272	€2,865	%-5	%1.1
30	Prag	Parizska Caddesi	\$258	€2,719	%0	%9.3
31	Barcelona	Passeig de Gracia	\$254	€2,677	%-16	%0
32	Amsterdam	P.C. Hoofstraat	\$244	€2,570	%-5	%0
33	Prag	Na Prikope Caddesi	\$226	€2,460	%-13	%2.5
34	Oslo	Nedre Slottsgate	\$197	€2,080	%10	%15.8
35	Stokholm	Biblioteksgatan	\$182	€1,918	%-8	%-1.3
36	Lüksemburg	Grande Rue	\$160	€1,687	%-9	%3.6
37	Antwerp	Meir	\$147	€1,552	%-14	%3.2
38	Lizbon	Chiado	\$135	€1,426	%-6	%0
39	Helsinki	Şehir Merkezi	\$130	€1,373	%-13	%-4.1
40	Budapeşte	Vaci Caddesi	\$121	€1,280	%-27	%-8.3

TABLO 3: AVRUPA, ORTA DOĞU, AFRİKA SIRALAMALARI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişim (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
41	İstanbul	İstiklal Caddesi	\$111	€1,175	%-26	%11.1
42	Belgrad	Kneza Mihaila	\$94	€989	%-6	%0
43	Zagreb	Ilica Caddesi	\$83	€873	%-6	%0
44	Lübllyana	Çopova	\$66	€698	%0	%0
45	Varşova	Nowy Swiat	\$62	€652	%-33	%-3.4
46	Bükreş	Calea Victoriei	\$61	€640	%0	%10
47	Sofya	Vitosha Bulvarı	\$57	€605	%-10	%0
48	Bratislava	Obchodna Caddesi	\$50	€524	%0	%0
49	Limasol	Anexartisisas Caddesi	\$41	€431	%12	%5.7
50	Vilnius	Gedimino Ave./Pilies Cd. Didzioji Cd.	\$40	€425	%-9	%1.4
51	Riga	Kalku Cd./Valnu Cd./Audeju Cd./Terbatas Cd./Kr.Barona Cd.	\$40	€419	%-10	%0
52	Tallin	Viru Caddesi	\$34	€361	%-9	%0
53	Üsküp	Makedonya Caddesi	\$31	€326	%0	%0

*3.Çeyrek 2022 | ** YPB = Yerel Para Birimi

ÖNEMLİ NOKTALAR

KITA AMERİKASI



EN PAHALI PERAKENDE LOKASYONU

New York Beşinci Cadde (49.' dan 60. caddeye kadar) , ABD
2.000 ABD\$/ m²/yıl



EN UYGUN PERAKENDE LOKASYONU

Florida Caddesi (Cordoba Cd. - Corrientes Cd.), Buenos Aires, Arjantin
21 ABD\$/ m²/yıl



EN YÜKSEK KİRA ARTIŞI

(KOVİD- 19 öncesinden günümüze)
River Oaks Bölgesi, Houston, ABD
+%122 (200 ABD\$/ m²/yıl)



EN YÜKSEK KİRA DÜŞÜŞÜ

(KOVİD-19 öncesinden günümüze)
Florida Caddesi, Buenos Aires, Arjantin
-%53 (21 ABD\$/ m²/yıl)

TABLO 4: AMERİKA SİRALAMASI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişim (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
1	New York City	Beşinci Cadde (49.'dan 60. caddeye kadar)	\$2,000	€21,076	%14	%7
2	Los Angeles	Rodeo Drive (Beverly Hills)	\$900	€9,484	%13	%3
3	San Francisco	Union Meydanı	\$495	€5,216	%-18	%0
4	Las Vegas	Las Vegas Bulvarı	\$425	€4,480	%1	%0
5	Chicago	North Michigan Caddesi	\$425	€4,479	%42	%10
6	Boston	Newbury Caddesi	\$400	€4,215	%33	%7
7	Toronto	Bloor Caddesi	\$250	€2,634	%-3	%13
8	Miami	Lincoln Caddesi	\$225	€2,371	%5	%13
9	Palm Beach	Worth Caddesi	\$200	€2,110	%29	%18
10	Austin	South Congress (SoCo)	\$200	€2,109	%100	%45
11	Houston	River Oaks Bölgesi	\$200	€2,108	%122	%90
12	Montreal	Saint-Catherine West	\$170	€1,791	%-5	%17
13	Washington, DC	Georgetown	\$160	€1,686	%-20	%12
14	Vancouver	Robson Caddesi	\$150	€1,581	%12	%12
15	San Diego	Del Mar Heights Bulvarı	\$95	€1,001	%-14	%6
16	Mexico City	Masaryk	\$90	€948	%-19	%6
17	Seattle	MIA/Merkez	\$80	€843	%14	%10
18	Sao Paulo	Oscar Freire Jardins	\$60	€633	%39	%9
19	Rio de Janeiro	Garcia D'avilla (Ipanema)	\$60	€632	%14	%4
20	Buenos Aires	Florida Caddesi	\$21	€221	%7	%22

*3. Çeyrek 2022 | ** YPB = Yerel Para Birimi

ÖNEMLİ NOKTALAR

ASYA PASİFİK



EN PAHALI PERAKENDE LOKASYONU

Tsim Sha Tsui (Ana Cadde), Hong Kong, Çin
1.436 ABD\$/m²/yıl



EN UYGUN PERAKENDE LOKASYONU

Chennai, Anna Nagar 2. Cadde, Hindistan
24 ABD\$/m²/yıl



EN YÜKSEK KİRA ARTIŞI

(KOVİD -19 öncesinden günümüze)
DLF Galleria, Gurgaon, Hindistan
+%26 (134 ABD\$/m²/yıl)



EN YÜKSEK KİRA DÜŞÜŞÜ

(KOVİD -19 öncesinden günümüze)
Causeway Bay (ana cadde) Hong Kong, Çin
-%49 (1.292 ABD\$/m²/yıl)

TABLE 5: ASYA PASİFİK SIRLAMASI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişimi (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
1	Hong Kong	Tsim Sha Tsui (ana caddeler dükkanı)	\$1,436	€15,134	%-41	%-5
2	Hong Kong	Causeway Bay (ana caddeler dükkanı)	\$1,292	€13,612	%-49	%-7
3	Tokyo	GINZA	\$945	€9,956	%0	%5
4	Tokyo	Ometesando	\$756	€7,965	%7	%7
5	Sydney	Pitt Street Mall	\$723	€7,624	%-24	%-7
6	Tokyo	Shinjuku	\$709	€7,467	%-6	%0
7	Hong Kong	Merkez (ana caddeler)	\$616	€6,491	%-45	%0
8	Seoul	Myeongdong	\$567	€5,973	%-23	%-15
9	Seoul	Gangnam İstasyonu	\$522	€5,501	%-23	%-15
10	Shanghai	West Nanjing Caddesi	\$496	€5,225	%-14	%-14
11	Osaka	Shinsaibashisuji / Midosuji	\$472	€4,978	%-33	%0
12	Nanjing	Xinjiekou	\$464	€4,888	%0	%-3
13	Beijing	MIA	\$448	€4,719	%-20	%-5
14	Singapore	Orchard Caddesi	\$404	€4,259	%0	%0
15	Shanghai	East Nanjing Caddesi	\$376	€3,961	%-22	%-22
16	Melbourne	Bourke Caddesi	\$318	€3,355	%-21	%-15
17	Guangzhou	Tianhe Spor Merkezi	\$304	€3,204	%15	%1
18	Chengdu	MIA	\$293	€3,084	%-20	%-5
19	Chongqing	Guanyinqiao	\$261	€2,747	%-8	%-9
20	Hangzhou	Wulin	\$240	€2,528	%0	%-6
21	Shenzhen	Luohu	\$233	€2,454	%-24	%-30
22	Kuala Lumpur	Suria KLCC	\$222	€2,340	%8	%12
23	New Delhi	Khan Market	\$219	€2,309	%4	%7
24	Dalian	Qingniwa Köprüsü	\$192	€2,023	%-12	%-8
25	Xiamen	SM-Railway İstasyon Bölgesi	\$186	€1,964	%3	%3

*3. Çeyrek 2022 | ** YPB = Yerel Para Birimi

TABLO 5: ASYA PASİFİK SIRALAMASI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişimi (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
26	Brisbane	Queen Caddesi Alışveriş Merkezi	\$185	€1,952	%-29	%-9
27	Qingdao	Hongkong Middle Caddesi	\$173	€1,820	%-10	%0
28	Wuhan	Wuguang	\$160	€1,685	%-9	%-9
29	New Delhi	Connaught	\$159	€1,672	%-5	%5
30	Taipei	Ximen	\$152	€1,598	%-36	%-10
31	Gurgaon	DLF Galleria	\$134	€1,409	%26	%31
32	Mumbai	Linking Caddesi	\$113	€1,194	%-12	%0
33	Shenyang	Golden Caddesi	\$98	€1,037	%-6	%-3
34	Tianjin	Nanjing-Binjiang-Heping Caddeleri	\$98	€1,033	%-4	%-2
35	Jakarta	Prime	\$86	€904	%0	%0
36	Kolkata	Park Caddesi	\$79	€828	%-5	1%3
37	Mumbai	Kemps Corner, Güney Mumbai	\$60	€637	%-25	%0

*3. Çeyrek 2022 | ** YPB = Yerel Para Birimi

TABLO 5: ASYA PASİFİK SIRALAMASI

Sıralama 2022	Şehir	Bölge / Cadde	Kira (ABD\$/ft ² /yıl)*	Kira (EUR/m ² /yıl)*	Kovid Öncesinden Günümüze Değişimi (YPB)**	Yıllık Değişim (YPB)**
38	Mumbai	Fort/Fountain, Güney Mumbai	\$60	€636	%-47	%8
39	Bengaluru	Brigade Caddesi	\$57	€605	%9	%17
40	Bengaluru	Vittal Mallya Caddesi	\$54	€573	%-8	%3
41	Xi'an	Xiaozhai	\$49	€514	%-30	%-5
42	Manila	Bonifacio Ana Caddesi	\$46	€480	%0	%0
43	Pune	M G Caddesi	\$44	€462	%-22	%-3
44	Pune	FC Caddesi	\$38	€398	%-17	%6
45	Bengaluru	Indiranagar 100 Feet Caddesi	\$33	€350	%10	%26
46	Hyderabad	Himayathnagar	\$32	€334	%-9	%-7
47	Hyderabad	Banjara Hills	\$30	€319	%-18	%-20
48	Chennai	Pondy Çarşısı	\$24	€255	%0	%0
49	Chennai	Anna Nagar 2.Caddesi	\$24	€254	%-9	%7

A woman with her hair styled in a bun with sticks, wearing large, round, reflective glasses and a sequined top, looking upwards. The background is a blurred club scene with colorful lights.

İZLENECEK EĞİLİMLER

03

İZLENECEK EĞİLİMLER

PERAKENDE SATIŞLARIN TOPARLANMASI

Son birkaç yılda, satın alma oranları pandemi kaynaklı geciktirilmiş talep ve yüksek kişisel tasarruf oranları ile birlikte beklenenden yüksek seviyelere taşındı. Perakende satışlardaki toparlanmanın hızı ve kapsamı ise dünya genelinde büyük farklılıklar gösterdi.

2022'nin 2. çeyreği itibariyle neredeyse tüm **Asya Pasifik Pazarları** pandemi öncesine kıyasla yüksek perakende satışları kaydetti. Hindistan (%43), Avustralya (%23) ve Güney Kore (%15) büyük ekonomiler arasında başı çekmektedir.

2022 ortası itibariyle ABD'de en yüksek hane halkı nakit desteğinin verilmesi ile toplam perakende satışlar bölgedeki tüm ülkeler arasında pandemi öncesi seviyelere oranla %33 arttı. Kanada'da perakende satışlar pandemi öncesi seviyelere kıyasla %7 gibi daha mütevazı bir artış gösterdi. Buna karşın Meksika'da satışlar hala 2019'un altında seyrediyor. Brezilya perakende satışları ise 2021'deki %1,4'lük artışın ardından 2022'de %2,3 ile şimdiye kadarki en düşük bir yıllık büyüme oranını gerçekleştirdi. Güney Amerika'daki ülkeler genel olarak pandemiye kontrol altına almakta zorlandığından daha az hane halkı desteği sağladı ve genel olarak yavaş bir ekonomik toparlanma yaşadı.



AB bölgesinde perakende satış hacmi, 2022 yılının başında KOVİD-19'un ilk ortaya çıktığı zamanki seviyelere kıyasla %4,1 daha yüksekti. Avrupa elbette Ukrayna'daki savaş ve artan enflasyon seviyeleri nedeniyle zorlandı. Dünyanın geri kalanının çoğundan daha fazla olan bu zorluklar, arz tarafındaki sorunlarla birleştiğinde, hayatın normal olarak tanımlanabilecek bir duruma geri döndüğü bir zamanda tüketici güvenini ve perakendecileri etkiledi.

Daha genel olarak, ekonomik görünümün 2023 yılında zorlayıcı olması beklenmektedir (bkz. sonraki sayfadaki harita) ve enflasyonist baskılar için hızlı bir çözüm öngörülmemektedir.

HARİTA 1: KÜRESEL EKONOMİK GÖRÜNÜM

GSYH VE ENFLASYON TAHMİNİ

TABLO 6: GSYH (Gerçek Ortalama Yıllık)				TABLO 7: ENFLASYON (Yıldan Yıla)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Kuzey Amerika	1.9%	0.7%	2.3%	7.3%	2.8%	2.3%
Güney Amerika	3.6%	1.0%	2.8%	20.0%	14.1%	10.9%
Avrupa	2.3%	0.0%	1.9%	14.8%	6.1%	3.5%
Asya Pasifik	3.4%	4.1%	4.1%	4.3%	2.5%	2.2%
Dünya	2.8%	1.9%	2.9%	9.2%	4.3%	3.1%

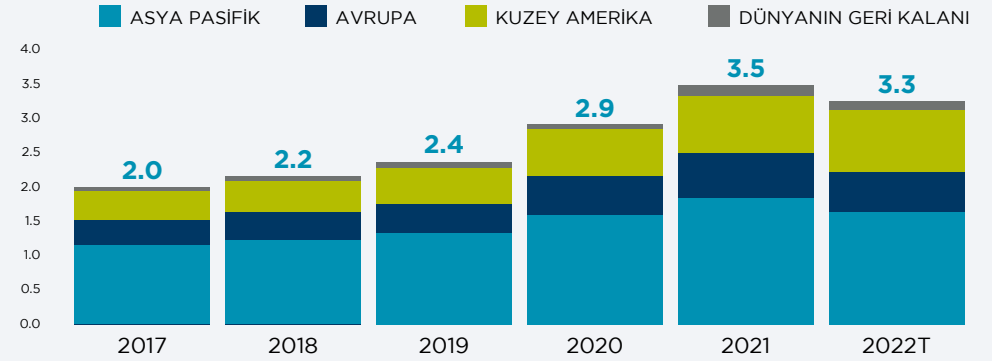
Kaynak: Moody's (Kasım Baz Senaryo 11 KASIM 2022)

E-TİCARET Mİ FİZİKİ PERAKENDE MAĞAZASI MI?

Tüketicilerin pandemi sırasında fiziksel mağazalara gitmekte karşılaştıkları zorlukların çevrimiçi alışverişi artırması şaşırtıcı değil. Pandemi boyunca, çevrimiçi satışlardaki bu artışın kısıtlamalar hafiflediğinde ve pandemi sona erdiğinde devam edip etmeyeceği sorusu akıllarda soru işaretiydi.

Bugüne kadarki veriler, e-ticaret satışlarının yıldan yıla yavaşladığını, ancak pandemi öncesi seviyelerin üzerinde kaldığını gösteriyor (Şekil 2). Yılın son çeyreğinde, sadece internet üzerinden satış yapan bazı perakendecilerin personel sayısını azalttığı ve depo alanına yönelik doymak bilmeyen iştahlarının azaldığı gözlemlendi. Görünen o ki, pandemi dönemi karantina ve kısıtlamalar tüketicilerin fiziksel mağazalardan alışveriş yapma iştahını azaltmadı.

ŞEKİL 2: KÜRESEL E-TİCARET GELİRİ (USD TN)



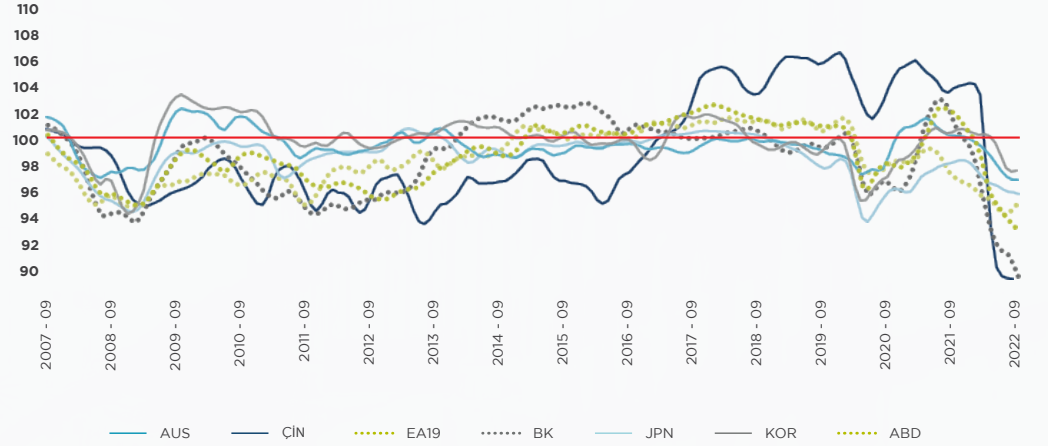
Kaynak: Statista

TÜKETİCİ GÜVENİ KRİTİK OLMAYA DEVAM EDİYOR

Perakende satışları korumak ve büyütmek için temel itici güç elbetteki tüketici güveni oranlarındaki artış olacaktır (Şekil 3). Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü'ne (OECD) göre, tüketici güveni oranları küresel olarak bu yüzyılın en düşük seviyelerinde. Hatta 2008 Ekonomik Krizi'nin zirvesinde görülenden bile daha düşük. Enflasyonun belirsizliği ve hane halkı harcamaları üzerinde yarattığı baskı - yüksek kredi, kira, enerji ve gıda maliyetleri - tüketicileri önümüzdeki 12 ay için endişelendirmekte. Beklentiler enflasyonun istikrarlı hale gelmesi ve düşüğe geçtiğine dair ibareler oluşması ile tüketici güveninin yeniden yükseleceği yönünde. Dibe vurmuş birçok piyasada güvenin var olduğu hatta bazı durumlarda iyileşmeye başladığının görülmesi, bu duyarlılığın düzeleceğinin erken kanıtı.



ŞEKİL 3: SEÇİLMİŞ PAZARLAR İÇİN TÜKETİCİ GÜVENİ



Kaynak: OECD

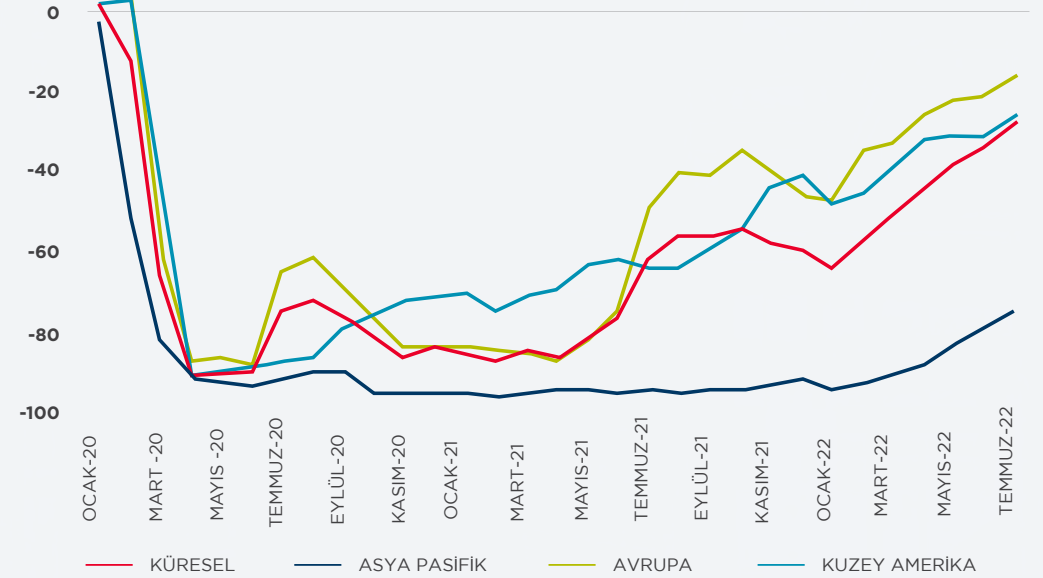


KÜRESEL TURİZMİN ETKİSİ

Turizm, her yıl milyonlarca ziyaretçi çeken büyük şehirlerde perakendeciler için her zaman önemli bir sektör olmuştur. Pandemiden önce turizm sektörü, küresel GSYH'nin **%10**'unu oluşturan ve dünya çapında **320 milyon** kişiye istihdam sağlayan dünyanın en önemli sektörlerinden biriydi. Uluslararası Para Fonu (IMF) 'na göre, 2019 yılında **1,5 milyar** denizaşırı seyahat gerçekleştirildi. Ancak bu turizm rakamlarının en erken 2023 yılına kadar bu seviyelere dönmesi maalesef beklenmiyor. Salgın sırasında sınırların kapatılması ve hareketlilik kısıtlamaları turizmi ciddi şekilde engellerken, ülkelerin çoğu artık sınırlarını yeniden açmış ve ziyaretçilerin önündeki engelleri kaldırmıştır. Bununla birlikte, Çin'in uluslararası seyahat kısıtlamaları, küresel olarak 2019 seviyelerinin hala **%28** altında olan uluslararası turizm rakamlarını etkilemeye devam etmekte. Bu etki en şiddetli turist hareketliliğinin 2019 seviyelerinin **%75** altında kaldığı Asya Pasifik'te hissedilirken, Avrupa'da bu rakam 2019 seviyelerinin sadece **%16** altında (Şekil 4).



ŞEKİL 4: ULUSLARARASI TURİST GELİŞLERİ (2019 SEVİYELERİNE GÖRE)



Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)

Tokyo, New York ve Londra gibi büyük küresel şehirler için uluslararası turizm, özellikle üst düzey ve lüks sektörlerde perakende satışların büyük bir yüzdesine katkıda bulunmaktadır. İç turizm her zamankinden daha önemli hale geldi ve şehirler/ bölgeler, insanları yurt dışı yerine yerelde tatil yapmaya ikna etmek için büyük ölçekli pazarlama kampanyaları geliştirdi. Ancak kilit pazarlardaki önemli perakende caddeleri için, alışveriş evlerinden uzakta geçirdikleri zamanın önemli bir parçası olarak gören uluslararası gezginlerin yerini hiçbir şey tutamaz.

LÜKSÜN GÜCÜ

Pandemi sırasında başlangıçta lükse yönelik talep perakendenin diğer segmentlerine paralel olarak düştü. Önde gelen markalar ise bu geri çekilme fırsatını değerlendirerek, çevrimiçi deneyimlerini geliştirdi ve müşterilerle ilişkilerini güçlü tutmak için çaba harcadı. O zamandan bu yana, lüks ürünler pazarı güçlü bir şekilde toparlandı ve birçok durumda, bazı perakendeciler kendilerini pandemi öncesinden daha iyi bir konumda buldular. Hermes, LVMH ve Richemont gibi büyük lüks markaların çeyrek başına satışları 2019'un sonundan bu yana %20'nin üzerinde artış gösterdi.

Lüks markalar pandemiden güçlenerek çıkarken, mağazaların geçici olarak kapatılması bazı lüks markalarda değişimi, yani dijitale doğru ivmelenmeyi teşvik etti. Birçok perakendeci, geçmişten beri satış kanallarının kontrolünü devretme konusunda tereddüt etmekteydi ve kendi e-ticaret mağazaları ya da üçüncü taraf perakendeciler aracılığıyla çevrimiçi satış yapma konusunda isteksiz davranıyorlardı. Fakat pandemi ile birlikte, Patek Philippe ve Rolex gibi bazı markalar çevrimiçi satış kanallarını kullanmaya başladı. Diğer taraftan, Chanel de dahil olmak üzere birçok perakendeci ise gelenekseli korumayı tercih ederek yalnızca fiziki perakende mağazaları ile yollarına devam ettiler.

Yaşadığımız enflasyonist baskılar (2022'nin 4. çeyreğinde yayınlandığı üzere) varlıklı haneler için daha az sorun teşkil etmekte. Enerji, gıda ve konut fiyatlarındaki artışlara rağmen, varlıklı müşteriler lüks perakendeye harcama yapacaklarını göstermiştir, bu nedenle lüks ticaretin ekonomik zorluklar karşısında bile iyi performans göstermeye devam etmesi muhtemeldir.

İLETİŞİM

KITA AMERİKASI

BARRIE SCARDINA
Northeast Regional President
barrie.scardina@cushwake.com

JAMES BOHNAKER
Senior Economist
james.bohnaker@cushwake.com

ASYA PASİFİK

KEVIN LAM
Head of Retail Services, Agency
& Management, Hong Kong
kevin.yw.lam@cushwake.com

DR. DOMINIC BROWN
Global Head of Demographic Insights,
APAC Lead
dominic.brown@cushwake.com

AVRUPA/ORTA DOĞU

ROBERT TRAVERS
Head of EMEA Retail
robert.travers@cushwake.com

ANDREW PHIPPS
Global Futurist
andrew.phipps@cushwake.com

ADAM SAFRANEK
Senior Retail Marketing Coordinator CEE
adam.safranek@cushwake.com

ANA CADDELER

DÜNYA GENELİ 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD HAKKINDA

Cushman & Wakefield, gayrimenkul kullanıcıları ve sahipleri için olağanüstü değer sunan lider bir küresel gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Cushman & Wakefield, 400'den fazla ofis ve 60 ülkede yaklaşık 52.000 çalışanı ile en büyük gayrimenkul hizmetleri firmaları arasındadır. Firma 2022 yılında, mülk, tesis ve proje yönetimi, kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 10,1 milyar dolar gelir elde etti. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da @CushwakeTurkiye'i takip edebilirsiniz.

Telif Hakkı © 2022 Cushman & Wakefield. Tüm hakları saklıdır. Bu raporda yer alan bilgiler, güvenilir olduğu düşünülen birden fazla kaynaktan toplanmıştır. Bilgiler hata veya eksiklik içerebilir ve doğruluğuna dair herhangi bir garanti veya beyan olmaksızın sunulmaktadır.