TALEP ÖLÇER

Mart 2012

İSTANBUL - ANADOLU YAKASI DOĞU BÖLGESİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Türkiye'nin toplam kiralanabilir alanın %40'ına sahip İstanbul, 5 bölgede incelenmiştir. Bu ayın bölgesi, Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla, Sultanbeyli, Sancaktepe ve Çekmeköy ilçelerini kapsayan Anadolu Yakası Doğu Bölgesi'dir. Bölge, yaklaşık 2 milyon kişiden oluşurken, mevcut AVM sayısı 10 ve toplam kiralanabilir alan büyüklüğü İstanbul'un kiralanabilir alan büyüklüğünün %9'udur (260.000 m²).

Bölgenin doygunluğa ulaşmış alt bölgesi Tuzla-Pendik'te biri bölgesel ölçekte olmak üzere toplam 6 AVM bulunmakta iken, bu AVM'lerden biri geçtiğimiz yıl kapanmıştır. **Konsept, lokasyon** ve **büyüklük** faktörlerinin günümüz rekabet koşullarında ne denli önemli olduğu söz konusu örnekte de açıkça görülmektedir.

Kartal-Maltepe sahil yolu boyunca birkaç noktada toplanan outlet, yeme-içme, hipermarket ve yapı-market nitelikli perakende alanları nedeni ile söz konusu alt bölgede de büyük ölçekli yeni bir yatırımın gerekliliği şüphelidir. Küçükyalı'da planlanan 70.000 m² kiralanabilir alana sahip AVM-Otel kompleksinin yapılması halinde bölge doygunluğa ulaşacaktır.

Çekmeköy-Sancaktepe alt bölgesinde üst gelir grubu ve alt gelir grubu bir arada yaşamaktadır. Üst gelir grubu, AVM ihtiyacını çevre ilçelerden karşılamakta iken, bölgede yer alan küçük ölçekli AVM'ler ise alt gelir grubuna hizmet etmektedir.

İstanbul'un Doğu Bölgesi'nde, inşaat halinde ve planlanan AVM'ler 123.000 m² kiralanabilir alan büyüklüğüne sahiptir. Mevcut stok da hesaba katıldığında bölgede **100.000 m² daha kiralanabilir alan talebi** olduğu sonucuna varılmaktadır. **Sancaktepe-Sultanbeyli ve Kartal-Maltepe bölgelerine yapılacak 50.000 m² büyüklüğünde orta ölçekli birer AVM ile dengeli bir dağılıma ulaşılacağı tahmin edilmektedir.**

