



THE
35TH
EDITION

DÜNYA GENELİ ANA CADDELER 2025

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

YAZARLARIMIZDAN NOT

1988 yılında Dünya Geneli Ana Caddeler raporunu ilk yayımladığımızda perakende sektörünün ve bu raporun yıllar içinde nasıl bir değişim göstereceğini öngörmemiz mümkün değildi. Başlangıçta yalnızca birkaç alışveriş bölgesine ilişkin veri ağırlıklı sınırlı bir görünüm sunan bu çalışma zaman içinde yüz kırtan fazla ana caddeyi kapsayan küresel ölçekte düzenli olarak güncellenen kapsamlı bir başvuru kaynağına dönüştü. Bu dönüşüm perakende sektörünün sürekli hareket halinde olduğu bir dönemde gerçekleşti.

Bugün bu noktaya ulaşmış olmanın gururunu taşıyoruz. Her yeni sayının hazırlanmasına katkı sağlayan okurlarımıza, müşterilerimize ve geniş perakende topluluğuna içten teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Aramızdan bazıları raporun ilk hazırlandığı yılları bugün hâlâ hatırlıyor. Yvonne o dönemde küresel bağlantı olanaklarının sınırlı olması nedeniyle kira verilerinin faks ve telefon aracılığıyla nasıl büyük bir titizlikle toplandığını anlatır. Bugün ise Londra, Brisbane, New York, Barcelona ve daha pek çok şehirde çalışan ekiplerimiz aynı hedef doğrultusunda birlikte çalışıyor. Bu durum hem ekibimizin gerçek anlamda uluslararası yapısını hem de uzun yıllardır birlikte çalıştığımız müşterilerimize duyduğumuz bağlılığı açıkça ortaya koyuyor.

Perakende sektörünün kendini tekrar tekrar yenilediğine defalarca tanıklık ettik. Küreselleşmenin ve e ticaretin yükselişinden teknolojinin dönüştürücü etkisine, değişen tüketici değerlerinden ekonomik durgunluklara, pandemilere ve sürdürülebilirlik alanında ortaya çıkan yeni gerekliliklere kadar yaşanan tüm süreçlerde sektörün dayanıklılığını koruduğunu gördük.

Geleceğe baktığımızda yeni bir değişim dalgasının yaklaştığını görüyoruz. Yapay zeka temelli deneyimler, sürdürülebilir yenilikler ve dünyanın her yerinde ana caddeleri tanımlayan insan temasına yönelik yeniden güçlenen ilgi bu yeni dönemin öne çıkan unsurları arasında yer alıyor. Bu özel yayını hazırlarken raporumuzun perakendenin bir sonraki dönemini şekillendirenlere hem yol gösterici hem de ilham verici bir kaynak olmaya devam etmesini umuyoruz. Bizim inancımıza göre en etkileyici bölümler henüz yazılmadı.

Minnet ve umut ile *Dünya Geneli Ana Caddeler* raporunun otuz beşinci sayısını sizinle paylaşıyoruz.

Dr. Dominic Brown *Barrie Scardina* *Robert Travers*

Sally Bruer *Yvonne Court* *Sona Aggarwal*



İÇİNDEKİLER

- 01 GİRİŞ
- 02 BAŞLICA KİRA VE SIRALAMA DEĞİŞİKLİKLERİ
- 03 TEMEL GÖSTERGELER VE KÜRESEL SIRALAMALAR
- 04 KÜRESEL ANA CADDELERİN KALICI CAZİBESİ
- 05 EKONOMİK GÖRÜNÜM
- 06 PERAKENDEDE DEĞİŞİM HIZI
- 07 KARAR VERMEDE VERİ VE ANALİTİK
- 08 ESNEKLİK ODAKLI STRATEJİ
- 09 EKLER

Gösterilen logolar, ilgili sahiplerinin mülkiyetindedir ve yalnızca bilgilendirme amaçlı kullanılmıştır.

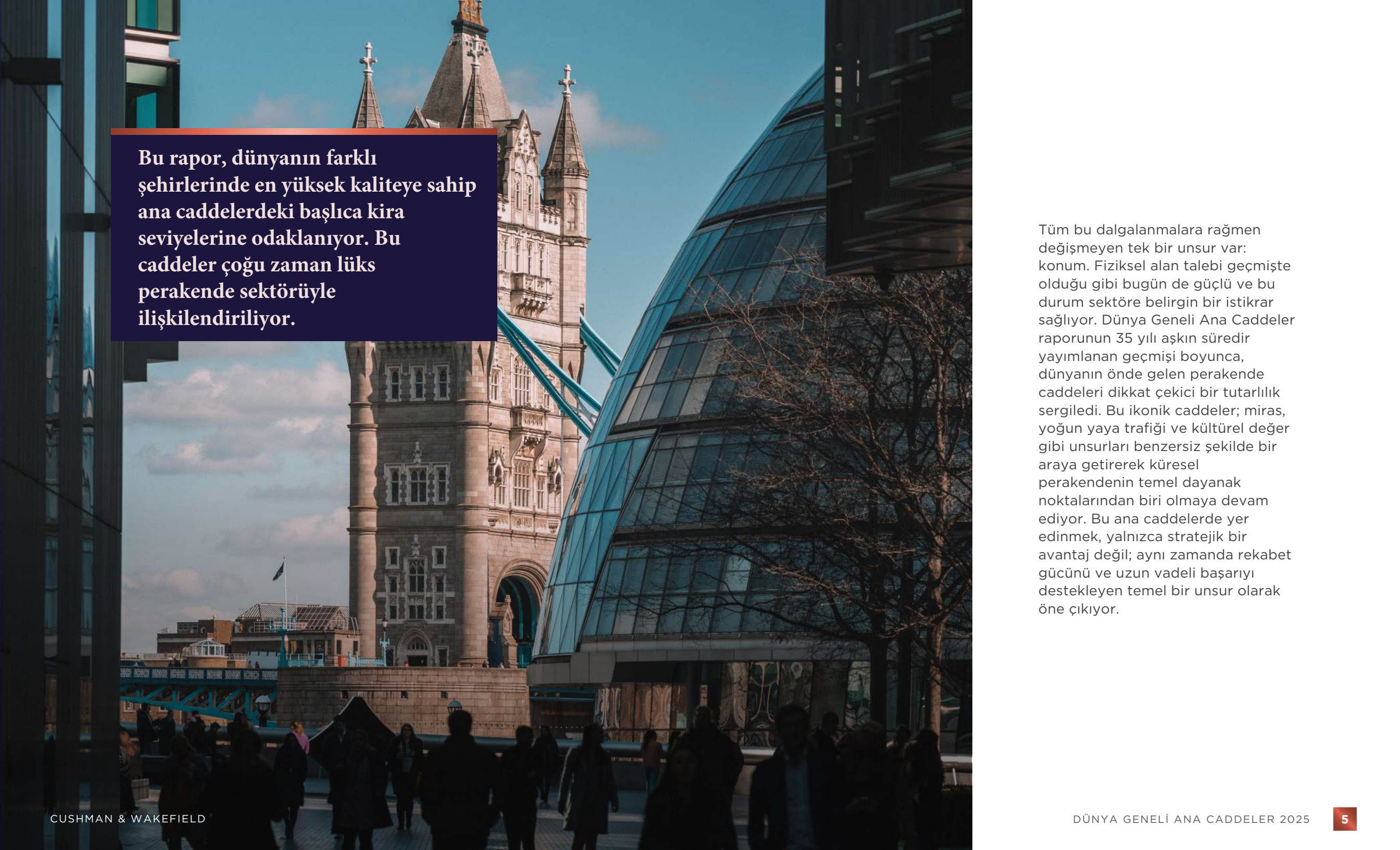


GİRİŞ

Dünya Geneli Ana Caddeler raporunun otuz beşinci sayısı, perakende sektörünün güçlü performansını ortaya koyuyor. Veri odaklı karar alma süreçleri, fiziksel deneyimlere yönelik artan ilgi ve müşterilerin sürekli yenilik beklentileri, sektörün dinamik bir dönüşüm geçirmesinde önemli rol oynuyor. Bu gelişmeler, perakendecilerin kısa vadeli dalgalanmaları yönetirken uzun vadeli büyümeyi destekleyecek stratejik bir esneklik oluşturmalarını zorunlu kılıyor. Sektör, karşılaştığı zorluklara hızla uyum sağlayarak giderek daha bilinçli ve seçici hale gelen tüketici kitlesi karşısında önemini korumayı başarıyor.

Bu kapsamlı dönüşüme rağmen belirsizlik küresel ölçekte yüksek seviyelerde seyrediyor. Jeopolitik gerilimler devam ediyor; merkez bankaları enflasyonu artırabilecek ya da tam tersine baskılayabilecek farklı ekonomik güçler arasında denge kurmaya çalışıyor. Bu durum, faiz oranlarına ilişkin beklentilerin çeşitlenmesine yol açıyor. Hem işletmeler hem de tüketiciler bu belirsizlik ortamında temkinli davranıyor. Bu da küresel büyüme tahminleri üzerinde baskı yaratıyor. Yine de tüm bu zorluklara karşın perakende sektörü güçlü bir dayanıklılık sergiliyor ve dünyanın pek çok bölgesinde perakende satışları reel olarak artmaya devam ediyor.

Perakendeciler bu dalgalanmalara direnç göstermek yerine uyum sağlamayı tercih ediyor. Sektörde değişimin kaçınılmaz olduğunu kabul eden işletmeler, rekabetin arttığı segmentlerde hem yeni girişimlerden hem de mevcut aktörlerden daha fazla baskı görüyor; ana caddelerde boş alan bulmak giderek zorlaşıyor. Yoğun rekabet, kira seviyelerini bazı pazarlarda yukarı çekerek düşük performans gösteren işletmeler için finansal baskıyı artırıyor. Bu baskı, perakendecileri operasyonel dönüşüme yönlendiriyor. Dijitalleşmenin hız kazanmasıyla birlikte, şirketler portföy stratejilerini ve karar alma süreçlerini önemli ölçüde yeniliyor. Veri ve analitik, bu dönüşümün merkezinde yer alıyor. Perakendeciler artık aynı anda çok daha fazla caddeyi detaylı şekilde analiz edebiliyor; böylece müşterilerin beklentilerini, tercih ettikleri deneyimleri ve etkileşim biçimlerini daha iyi anlayabiliyorlar. Bu derin içgörüler, şehirlerin, semtlerin ve caddelerin potansiyelini değerlendirmede perakendecilere önemli avantaj sağlıyor ve doğru bölge kararlarının verilmesine katkıda bulunuyor.



Bu rapor, dünyanın farklı şehirlerinde en yüksek kaliteye sahip ana caddelerdeki başlıca kira seviyelerine odaklanıyor. Bu caddeler çoğu zaman lüks perakende sektörüyle ilişkilendiriliyor.

Tüm bu dalgalanmalara rağmen değişmeyen tek bir unsur var: konum. Fiziksel alan talebi geçmişte olduğu gibi bugün de güçlü ve bu durum sektöre belirgin bir istikrar sağlıyor. Dünya Geneli Ana Caddeler raporunun 35 yılı aşkın süredir yayımlanan geçmişi boyunca, dünyanın önde gelen perakende caddeleri dikkat çekici bir tutarlılık sergiledi. Bu ikonik caddeler; miras, yoğun yaya trafiği ve kültürel değer gibi unsurları benzersiz şekilde bir araya getirerek küresel perakendenin temel dayanak noktalarından biri olmaya devam ediyor. Bu ana caddelerde yer edinmek, yalnızca stratejik bir avantaj değil; aynı zamanda rekabet gücünü ve uzun vadeli başarıyı destekleyen temel bir unsur olarak öne çıkıyor.

BAŞLICA KİRA VE SİRALAMA DEĞİŞİKLİKLERİ

KİRA ARTIŞI

- Küresel ölçekte kiralardaki artış hızı geçen yılki %5 seviyesinden bu yıl %4,2'ye çok az geriledi.
- Küresel kira artışı yavaşlamasına rağmen, geçen yıl bir önceki yıla göre daha fazla ana caddede kira artışı görüldü. Bu yıl pazarların %58'i yani 82 cadde kira artışı kaydederken geçen yıl bu oran %55'ti. Buna karşılık yalnızca %16 yani 22 caddede kira düşüşü yaşandı. Geri kalan 37 caddede ise kiralar yıl bazında sabit kaldı.
- Amerika kıtası bu yıl da %7,9 ile en güçlü performansı gösteren bölge oldu. Ancak en yüksek artış bu kez özellikle döviz kuru etkisiyle Güney Amerika şehirlerinde kaydedildi. Avrupa'da kira artışı %3,4'ten %4'e yükseldi. Asya Pasifik'te ise artış hızı geçen yıla kıyasla %2,8'den %2,1'e geriledi.





KÜRESEL ANA CADDELER SIRALAMA DEĞİŞİKLİKLERİ

- Zorlu bir yılın ardından küresel ana caddeler sıralamasının üst basamaklarında dikkat çekici değişiklikler yaşandı. En önemli değişim, Londra'daki New Bond Caddesi'nin iki sıra yükselerek Milano'daki Via Montenapoleone ve New York'un Beşinci Caddesi'ni geride bırakıp dünyanın en pahalı perakende caddesi konumuna yükselmesi oldu. Bu sıçrama iki ana etkene dayanıyor. İlki, son bir yılda % 22 oranında gerçekleşen kira artışı. Diğeri ise diğer iki caddede kiralar sabit kalırken ABD dolarının İngiliz sterlini karşısında belirgin şekilde değer kazanması.
- Listenin ilk 10 sıralamasında büyük bir hareketlilik görülmesi de caddeler arasındaki farklar değişmeye devam etti. Örneğin Viyana'daki Kohlmarkt, Seul'deki Myeongdong'a önceki yıla kıyasla çok daha fazla yaklaştı; iki cadde arasındaki kira farkı %24'ten % 8'e geriledi. Buna karşılık Sidney'deki Pitt Street Mall, Myeongdong'dan uzaklaşarak kira farkını %17'den % 22'ye çıkardı.
- Sıralamanın genelinde en büyük hareketlilik, hem yukarı hem aşağı yönlü keskin sıçramalar yapan caddelerde görüldü. Brezilya'daki Oscar Freire Caddesi, bu yıl yedi sıra birden yükselerek 41. sıradan 34. sıraya çıktı. Benzer bir şekilde Budapeşte'deki Fashion Street yeniden listeye girerek Váci Utca'yı geride bıraktı ve şehrin en pahalı caddesi konumuna yükseldi. Geçen yıl 31. sıradayken bu yıl 26. sırada yer aldı. Aşağı yönlü değişiklikler ise sınırlı kaldı; yalnızca üç cadde gerileme yaşadı. Lüksemburg'daki Grand Rue, Meksiko'daki Masaryk Caddesi ve Jakarta'nın birinci sınıf perakende bölgesi caddesi, üçer sıra düşerek sırasıyla 31., 37. ve 40. sıraya geriledi.

TEMEL GÖSTERGELER VE KÜRESEL SIRALAMALAR

Dünyanın önde gelen perakende caddeleri, dayanıklılığını ve uzun vadeli cazibesini kanıtlamaya devam ediyor. Küresel ekonomideki belirgin belirsizliklere rağmen, bu üst segment perakende caddelerinde kira artışları güçlü seyrini sürdürüyor.

Küresel ölçekte kiralar son bir yılda **%4,2** oranında artış gösterdi. Bu oran, geçen yıl kaydedilen **%5** seviyesinin biraz altında kalsa da küresel enflasyonun belirgin şekilde üzerinde seyretmeye devam etti. Amerika kıtası güçlü performansını korurken, büyümenin ivme kazandığı Güney Amerika şehirleri ilgi odağı haline gelerek ABD'nin önüne geçti. Bu değişimin temel nedenlerinden biri, ABD dolarının yerel para birimleri karşısında değer kazanmasıdır. Kira sözleşmelerinin ağırlıklı olarak ABD doları cinsinden yapılıyor olması, bu etkiyi daha da kritik hale getiriyor. Ancak bu durum, perakendecilerin yerel para birimindeki değer kaybını telafi edebilmek adına satışlarını artırmaları gerektiği gerçeğini de beraberinde getiriyor.

Diğer bölgelere bakıldığında tablo daha netleşiyor. Avrupa'da 2023'ün başından beri istikrarlı bir artış eğiliminde olan kiralar, son 12 ayda hafif bir ivmelenmeyle **%4,1** seviyesine ulaştı. Buna karşılık Asya Pasifik'te kira artış hızı son bir yılda yavaşlayarak **%2,1**'e geriledi; bu eğilim 2025'in üçüncü çeyreği itibarıyla da devamlılığını koruyor.

ORTALAMA BÖLGESEL KİRA DEĞİŞİMİ (YEREL PARA BİRİMİ CİNSİNDEN)

	3.Ç 2024 Yıllık Değişim	3.Ç 2025 Yıllık Değişim
Asya Pasifik	%2,8	%2,1
Amerika Kıtası	%11,1	%7,9
Avrupa	%3,4	%4,0
ABD	%10,9	%2,5
Dünya	%5,0	%4,2

Kaynak: Cushman & Wakefield

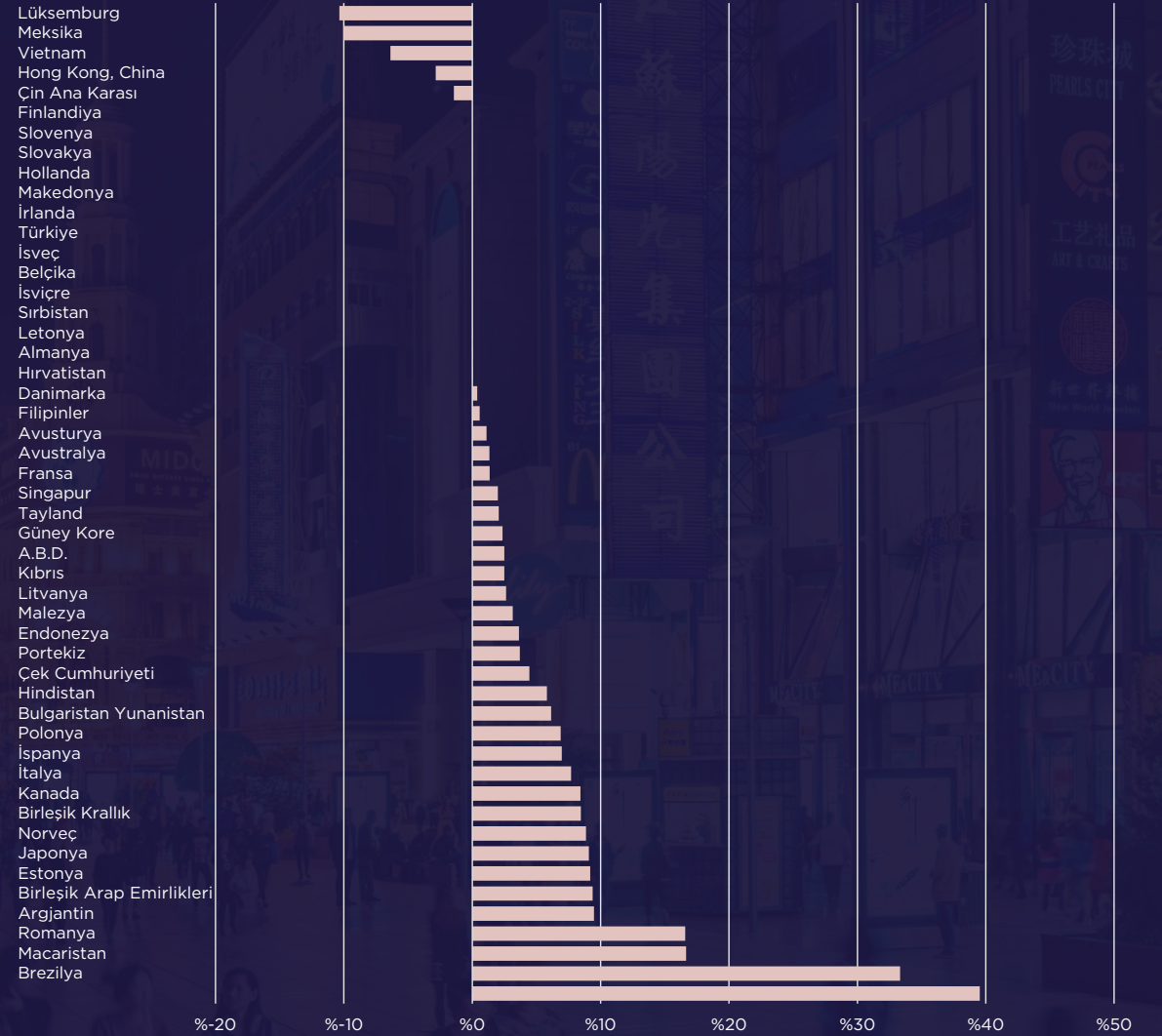
Piyasa düzeyindeki analizler, kira hareketlerinde daha geniş bir yelpazeye işaret ediyor. ABD’de birkaç yıl süren hızlı artışların ardından kira büyümesi geçtiğimiz yıl daha ılımlı bir seyir izledi ve ortalama %2,5 oldu. New York’un Upper 5th Avenue bölgesinde kiralara yıl boyunca sabit kalırken, yakındaki Madison Avenue ve Soho bölgeleri %8’in üzerinde artış gösterdi. Bu bölgeler hem şehrin canlı merkezleri arasında yer alıyor hem de yoğun yaya trafiği çekiyor. Ayrıca Upper 5th’e kıyasla %30 ila %50 arasında değişen kiralama indirimleri sunarak güçlü bir fiyat avantajı oluşturuyorlar. Çift haneli kira artışları Washington DC’de Georgetown’da, Fort Lauderdale’de Worth Avenue ile Las Olas bölgesinde de kaydedildi ancak bu artışlar oldukça düşük başlangıç seviyeleri üzerinden gerçekleşti. Öte yandan Seattle ve Chicago, zayıflayan ekonomik koşullar nedeniyle daha düşük büyüme ve artan işsizlikle karşı karşıya kaldı ve bunun sonucu olarak kiralara son bir yılda yaklaşık %13 oranında geriledi.

Kanada’ya odaklandığımızda, kiralara son birkaç yılda dalgalı bir seyir izlediği görülüyor ve bu durum güncel trendlere de yansıyor. 2024 yılında çoğu bölgede kira düşüşleri yaşandıktan sonra tablo tersine dönmüş durumda ve Montreal, Toronto ile Vancouver’da kiralara yeniden pozitif bölgeye geçti. Vancouver’da yer alan Robson Street için bu toparlanma özellikle dikkat çekiciydi. Bu bölgede 2024 yılında kaydedilen %25’lik düşüşün ardından 2025’te %20’lik bir artış yaşandı; bunun temel nedeni ise sıkı arz koşullarının etkisini göstermesi oldu.

Genel olarak Avrupa, istikrarlı ve sürekli kira büyümesiyle öne çıkmayı sürdürüyor ve pek çok pazar bu yılın küresel büyüme rakamlarına liderlik ediyor. Budapeşte son yılların en güçlü performans gösteren şehirlerinden biri oldu ve bu yıl da aynı eğilim devam etti. Önemli bir gelişmede Fashion Street, artık Váci utca’yı geride bırakarak şehrin bir numaralı perakende caddesi konumuna yükseldi. Bu bölgede kiralara %30’un üzerinde arttı. Bu eğilim, bölgeye yapılan kayda değer yatırımın karşılığını verdiğini ortaya koyuyor.

¹ Analizde kullanılan birden fazla perakende konumuna sahip piyasalar için ortalama kira büyümesi sunulmuştur.

ŞEKİL 1: PAZARLARA GÖRE YILLIK KIRA BÜYÜMESİ (3. ÇEYREK 2024 - 3. ÇEYREK 2025)



Kaynak: Cushman & Wakefield



Londra pazarı da benzer şekilde güçlü bir toparlanma süreci geçirdi. Para birimindeki değer artışı şehrin küresel sıralamadaki yerini desteklese de, asıl itici güç yerel para birimi bazındaki güçlü kira artışları oldu. New Bond Caddesi, Oxford Caddesi ve Regent Caddesi'nin tamamında çift haneli kira artışları kaydedilirken, Covent Garden da benzer bir performansla bu seviyelere oldukça yaklaştı. Bu pozitif eğilimi destekleyen başlıca unsurlar dikkat çekiyor: Perakendecilerin şehirde yer alma konusundaki güçlü istekleri, talebi artırarak boşluk oranlarını yaklaşık %5 seviyesine kadar gerilettiler. Buna ek olarak, kamusal alanlara yapılan yatırımlar da şehrin önde gelen alışveriş caddelerinin cazibesini artırmada önemli bir rol oynadı.

Lüksemburg ise yıl boyunca düşüş yaşayan tek Avrupa pazarıydı. Alan talebi son dönemde yavaşladı ve kiralarda %10 düşüş görüldü. Ancak kısa vadede pazarın dengelenmesi bekleniyor.

Asya Pasifik bölgesinin görünümü ise üç bölge arasında en karmaşık olanı. Başlık kira artışı %2,1 olarak kaydedilse de, bu oranın arkasında çok farklı eğilimler bulunuyor. Bölgenin en güçlü performansını Hindistan'daki birinci seviye şehirler gösterdi. Gurgaon'daki Galleria Market bölgesi yıl boyunca etkileyici bir şekilde %25 kira artışıyla öne çıktı. Yeni Delhi'de Connaught Place ve Mumbai'de Kemps Corner gibi alanlar da sırasıyla %14 ve %10 büyümeye kaydetti. Bu büyümeye özellikle varlıklı hanelerdeki hızlı servet artışının perakende sektöründe premiumlaşmayı tetiklemesiyle ilişkilendiriliyor. Perakendeciler bu fırsatlardan yararlanmak için aktif bir şekilde konumlanıyor.

Tokyo'da ise Ginza ve Omotesando'da sırasıyla %10 ve %13 oranında güçlü kira artışı görüldü. Shinjuku'da ise kiralarda sabit kaldı. Singapur'daki Orchard Road ve Sydney'deki Pitt Street Mall da daha mütevazı büyümeler kaydetti ancak her iki caddede de kiralarda son yıllarda büyük ölçüde stabil seyrettiği için bu artışlar yine de dikkat çekici.

Büyük Çin bölgesi ve Güneydoğu Asya'da ekonomik zorluklar kira artışını baskıladı. Çin ana karasında iç talepteki zayıflık enflasyonun düşük kalmasına yardımcı olurken, Güneydoğu Asya'daki zayıf turizm sektörü bu bölgenin karşılaştığı zorlukları daha da artırdı. Daha geniş ekonomik belirsizlikler de tabloyu zorlaştırdı. Hanoi ise yıl boyunca yaklaşık %7 ile bölgenin en sert düşüşünü yaşadı.

DÜNYA GENELİ ANA CADDELER 2025 PAZAR SIRALAMALARI

Küresel Sıralama 2025	Küresel Sıralama 2024	Ülke	Şehir	Bölge / Cadde	Kİra (ABD\$/ft²/yıl)	Kİra (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
1	3	İngiltere	Londra	New Bond Caddesi	2.231\$	20.482€	%22
2	1	İtalya	Milano	Via Montenapoleone	2.179\$	20.000€	%0
3	2	ABD	New York	5. Cadde Üst Bölüm (49.-60. Sokaklar arası)	2.000\$	18.359€	%0
4	4	Çin	Hong Kong	Tsim Sha T sui (ana cadde mağazaları)	1.515\$	13.907€	%-6
5	5	Fransa	Paris	Champs-Élysées Bulvarı	1.364\$	12.519€	%0
6	6	Japonya	Tokyo	Ginza	1.257\$	11.538€	%10
7	7	İsviçre	Zürih	Bahnhofstrasse	1.051\$	9.644€	%0
8	8	Avustralya	Sidney	Pitt Street Alışveriş Alanı	795\$	7.294€	%4
9	9	Güney Kore	Seul	Myeongdong	653\$	5.997€	%1
10	10	Avusturya	Viyana	Kohlmarkt	601\$	5.520€	%2
11	12	Birleşik Arap Emirlikleri	Dubai	Dubai Mall (Moda Caddesi)	518\$	4.759€	%9
12	11	Çin ana karası	Şanghay	Batı Nanjing Yolu	517\$	4.750€	%1
13	13	Singapur	Singapur	Orchard Yolu	478\$	4.389€	%2
14	14	Almanya	Münih	Kaufinger/Neuhauser	418\$	3.840€	%0
15	16	Yunanistan	Atina	Ermou	405\$	3.720€	%7
16	17	İspanya	Barselona	Passeig de Gràcia Bulvarı	373\$	3.420€	%8
17	15	Vietnam	Ho Chi Minh (HCMC)	Dong Khoi (ana cadde mağazaları)	346\$	3.172€	%-6
18	18	İrlanda	Dublin	Grafton Caddesi	329\$	3.024€	%0
19	21	Çek Cumhuriyeti	Prag	Parizska Caddesi	307\$	2.820€	%4
20	19	Hollanda	Amsterdam	P.C. Hooft Caddesi	305\$	2.800€	%0
21	20	Malezya	Kuala Lumpur	Suria KLCC	280\$	2.570€	%3
22	22	Türkiye	İstanbul	İstiklal Caddesi	245\$	2.251€	%0
23	25	Norveç	Oslo	Nedre Slottsgate	224\$	2.057€	%9
24	23	Hindistan	Yeni Delhi	Khan Pazarı	223\$	2.047€	%3
25	24	Kanada	Toronto	Bloor Caddesi	217\$	1.996€	%5

Kaynak: Cushman & Wakefield³

³Kira seviyelerinin genellikle A Bölgesi (Zone A) olarak raporlandığı konumlarda, kiralara diğer coğrafyalarla karşılaştırma yapılabilmesi amacıyla kiralara standartlaştırılmıştır.

DÜNYA GENELİ ANA CADDELER 2025 PAZAR SIRALAMALARI

Küresel Sıralama 2025	Küresel Sıralama 2024	Ülke	Şehir	Bölge / Cadde	Kİra (ABD\$/ft²/yıl)	Kİra (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
26	31	Macaristan	Budapeşte	Moda Caddesi	209\$	1.920€	%33
27	26	İsveç	Stokholm	Biblioteksgatan	198\$	1.819€	%0
28	27	Danimarka	Kopenhag	Strøget (including Vimmelskaftet)	191\$	1.749€	%0
29	29	Belçika	Anvers	Meir	185\$	1.700€	%0
30	30	Portekiz	Lizbon	Chiado	183\$	1.680€	%4
31	28	Lüksemburg	Lüksemburg	Büyük Cadde	170\$	1.560€	%-10
32	33	Finlandiya	Helsinki	Şehir Merkezi	133\$	1.224€	%0
33	32	Tayland	Bangkok	Merkezi Perakende Bölgesi	130\$	1.192€	%2
34	41	Brezilya	Sao Paulo	Oscar Freire Bahçeleri	123\$	1.128€	%65
35	36	Polonya	Varşova	Yeni Dünya Caddesi	120\$	1.104€	%7
36	35	Sırbistan	Belgrad	Yeni Dünya Caddesi	118\$	1.080€	%-10
37	34	Meksika	Meksiko	Masaryk	100\$	921€	%0
38	38	Hırvatistan	Zagreb	İlica Caddesi	92\$	840€	%17
39	39	Romanya	Bükreş	Zafer Yolu	92\$	840€	%4
40	37	Endonezya	Cakarta	Seçkin Bölge	83\$	761€	%6
41	42	Bulgaristan	Sofya	Vitosha Bulvarı	79\$	726€	%0
42	40	Slovenya	Lublijana	Çopova Caddesi	78\$	720€	%0
43	43	Slovakya	Bratislava	Obchodná Caddesi	59\$	540€	%0
44	45	Kıbrıs	Limasol	Anexartisias Bulvarı	54\$	492€	%2
45	46	Litvanya	Vilnius	Gediminas Bulvarı / Pilies Caddesi / Didžioji Caddesi	51\$	468€	%3
46	44	Filipinler	Manila	Bonifacio Yüksek Caddesi	50\$	463€	%1
47	47	Letonya	Rīga	Kaļķu Cd./ Vaļņu Cd./ Audēju Cd. / Terbatas Cd./ Krišjāņa Barona Cd.	46\$	420€	%0
48	48	Estonya	Tallinn	Viru Caddesi	46\$	420€	%9
49	49	Makedonya	Üsküp	Makedonya Caddesi	37\$	336€	%0
50	50	Arjantin	Buenos Aires	Florida Caddesi (Cordoba Bulvarı ile Corrientes Bulvarı arası)	26\$	239€	%17

Kaynak: Cushman & Wakefield³

³ Kİra seviyelerinin genellikle A Bölgesi (Zone A) olarak raporlandığı konumlarda, kİralar diğer coğrafyalarla karşılaştırma yapılabilmesi amacıyla kİralar standartlaştırılmıştır.

Dünyanın Önde Gelen Perakende Caddelerinin Süregelen Çekim Gücü: Dün ve Bugün

1988 (1. Baskı)				
Sıralama	Ülke	Şehir	Cadde	(ABD\$/ft2/yıl)
1	ABD	New York	Doğu 57. Cadde	413\$
2	Almanya	Münih	Kaufinger Caddesi	273\$
3	Japonya	Tokyo	Ginza	263\$
4	İngiltere	Londra	Oxford Caddesi	225\$
5	Fransa	Paris	Faubourg St. Honoré Sokağı	223\$
6	Avustralya	Sidney	Pitt Caddesi	140\$
7	Belçika	Brüksel	Neuve Sokağı	128\$
8	Kanada	Toronto	Bloor Caddesi	105\$
9	İrlanda	Dublin	Henry Caddesi	95\$
10	İspanya	Madrid	Serrano Sokağı	95\$

(Geçmiş sıralamada yer alan birkaç cadde artık takip edilmemektedir.)

2025 (35. Baskı)				
Sıralama	Ülke	Şehir	Cadde	(ABD\$/ft2/yıl)
1	Birleşik Krallık	Londra	New Bond Caddesi	2.231\$
2	İtalya	Milano	Via Montenapoleone	2.179\$
3	A.B.D	New York	5. Cadde (49.-60. Sokaklar arası)	2.000\$
4	Çin	Hong Kong	Tsim Sha Tsui (ana cadde mağazaları)	1.515\$
5	Fransa	Paris	Şanzelize Caddesi	1.364\$
6	Japonya	Tokyo	Ginza	1.257\$
7	İsviçre	Zürich	Bahnhofstrasse	1.051\$
8	Avustralya	Sidney	Pitt Street Alışveriş Bölgesi	795\$
9	Güney Kore	Seul	Myeongdong	653\$
10	Avusturya	Viyana	Kohlmarkt	601\$

KÜRESEL ANA CADDELERİN KALICI CAZİBESİ

Dünyanın önde gelen ana caddelerinin kalıcı çekiciliği, miras, görünürlük ve kültürel değerlerin benzersiz bir birleşiminden geliyor. Bu ikonik caddeler yalnızca perakende noktaları değil; marka hikayelerinin anlatıldığı, mimari ifadelerin öne çıktığı ve tüketici etkileşiminin şekillendiği küresel sahneler niteliğinde. Perakendeciler için bu caddelerde yer almak prestiji, kalıcılığı ve yüksek harcama eğilimli, trendlere duyarlı kitlelere yakınlığı ifade ediyor.

Bu cazibenin gücü, turizmle, sosyal medya görünürlüğüyle ve yoğun yaya akışıyla daha da artıyor. Dijital içeriğin her yeri kapladığı bir dönemde, seçkin bir ana caddede fiziksel olarak bulunmak perakendeciler açısından güçlü bir fark yaratıyor. Lüksün mirasla buluştuğu, alışverişin basit bir işlemi aşarak kültürel bir deneyime dönüştüğü yerler tam olarak buralar. Hem köklü markalar hem de yeni yükselen isimler için bu caddeler, hedeflerindeki iddiayı, güncelliği ve küresel erişimi temsil eden en güçlü vitrin olmaya devam ediyor.



Amerika Kıtası



EN PAHALI PERAKENDE CADDESİ

5. Cadde (49. ve 60. caddeler arası)
New York, ABD
2.000 ABD\$ / ft² / yıl



EN GÜÇLÜ KİRA ARTIŞI (YILLIK)

Oscar Freire Caddesi
São Paulo, Brazilya
+%65 123 ABD\$ / ft² / yıl



EN UYGUN MALİYETLİ PERAKENDE CADDESİ

Calle Florida (Av. Cordoba - Av. Corrientes)
Buenos Aires, Arjantin
26 ABD\$ / ft² / yıl



EN BÜYÜK KİRA DÜŞÜŞÜ (YILLIK)

Oak Caddesi
Chicago, ABD
-%14 ABD\$ / ft² / yıl

New York'taki Beşinci Cadde büyük bir dönüşümün ortasında, köklü mirasını taze ve modern bir enerjiyle buluşturuyor.

49'uncu ve 60'ıncı caddeler arasındaki bölüm, bir zamanlar Henri Bendel ve Lord & Taylor gibi ikonik markalara ev sahipliği yaparken, bugün lüksü yeniden tanımlıyor. 2025 yılında Prada yalnızca erkeklere özel bir amiral mağazasını 720 numarada açtı. Skims ise eski Versace alanını üç katlı şık bir mağazaya dönüştürdü ve bu da daha kapsayıcı, deneyim odaklı bir perakende anlayışına geçişin işareti oldu.

Şehrin 400 milyon dolarlık yeniden düzenleme projesi, genişletilen kaldırımlar ve yoğun yeşil alanlarla birlikte caddenin daha yaya dostu bir alışveriş alanına dönüşmesini sağlıyor. Amerika Birleşik Devletleri'nin en pahalı perakende caddesi olmayı sürdüren Beşinci Cadde, artık prestijden çok daha fazlasını ifade ediyor. Hem turistler hem de yerel halk burada daha uzun vakit geçiriyor. Bunun nedeni sadece alışveriş değil, markaların sunduğu sürükleyici deneyimler ve daha davetkar bir kent dokusu. Artık mesele sadece alışveriş değil, bağlantı kurmak ve bir hikaye anlatmak.



Barrie Scardina

Amerikalar Perakende Hizmetleri Başkanı

AMERİKA KITASI

Amerika Kıtası'nın Sıralaması 2025	Amerika Kıtası'nın Sıralaması 2024	Ülke	Şehir	Konum	Kıra (USD\$/ft²/yıl)	Kıra (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
1	1	A.B.D.	New York	5. Cadde Üstü (49. ila 60. Caddeler)	2.000\$	18.359€	%0
2	2	A.B.D.	New York	Madison Caddesi (57. ila 72. Caddeler)	1.350\$	12.392€	%8
3	3	A.B.D.	Los Angeles	Rodeo Drive (Beverly Hills)	1.120\$	10.281€	%2
4	4	A.B.D.	New York	SoHo (Broadway'den West Broadway'e, West Houston'dan Canal Street'e)	950\$	8.720€	%9
5	5	A.B.D.	Miami	Design District	500\$	4.590€	%0
5	5	A.B.D.	Honolulu	Kalakaua Caddesi	500\$	4.590€	%0
5	7	A.B.D.	San Francisco	Union Square	500\$	4.590€	%1
8	10	A.B.D.	Boston	Newbury Caddesi	480\$	4.406€	%9
9	9	A.B.D.	Las Vegas	Las Vegas Bulvarı	445\$	4.085€	%1
10	8	A.B.D.	Chicago	Oak Caddesi	400\$	3.672€	%-14
11	11	A.B.D.	Chicago	Kuzey Michigan Caddesi	350\$	3.213€	%-3
12	12	A.B.D.	Austin	Güney Congress (SoCo)	250\$	2.295€	%0
13	13	A.B.D.	Palm Beach	Worth Caddesi	250\$	2.295€	%11
14	15	A.B.D.	Miami	Lincoln Yolu	225\$	2.065€	%12
15	14	Canada	Toronto	Bloor Caddesi	217\$	1.996€	%5
16	16	A.B.D.	Miami	Brickell Bulvarı Koridoru	210\$	1.928€	%5
17	17	A.B.D.	Houston	River Oaks Bölgesi	200\$	1.836€	%0
18	18	A.B.D.	Washington, DC	Georgetown	180\$	1.652€	%13
19	19	A.B.D.	Miami	Wynwood	150\$	1.377€	%0
20	20	Kanada	Montreal	Saint-Catherine Batı	127\$	1.164€	%0
21	21	A.B.D.	Palm Beach	Delray Beach-Atlantic Caddesi	125\$	1.147€	%4
22	26	Brezilya	São Paulo	Oscar Freire Jardins	123\$	1.128€	%65
23	25	Kanada	Vancouver	RobsonCaddesi	114\$	1.051€	%20
24	23	A.B.D.	Fort Lauderdale	Las Olas	110\$	1.010€	%10
25	22	Meksika	Mexico City	Masaryk	100\$	921€	%-10
25	28	Brezilya	São Paulo	Faria Lima	100\$	920€	%43
25	24	A.B.D.	San Diego	Del Mar Heights Bulvarı (Banliyö Del Mar Heights)	100\$	918€	%0
28	29	Brezilya	Rio de Janeiro	Visconde de Pirajá	89\$	821€	%30
29	27	Brezilya	Rio de Janeiro	Garcia D'avilla (Ipanema)	85\$	784€	%20
30	30	A.B.D.	Seattle	İş Merkezi/Çekirdek	49\$	450€	%-13
31	31	Kanada	Calgary	17. Cadde	43\$	399€	%9
32	32	Arjantin	Buenos Aires	Calle Florida (Cordoba Caddesi'nden Corrientes Caddesi'ne)	26\$	239€	%17

Kaynak: Cushman & Wakefield

Asya Pasifik



EN PAHALI PERAKENDE CADDESİ

Tsim Sha T sui (ana cadde)
Hong Kong, Çin
1.515 ABD\$ / ft² / yıl



EN GÜÇLÜ KİRA ARTIŞI (YILLIK)

Galleria Market
Gurgaon, Hindistan
+%25 (169 ABD\$ / ft² / yıl)



EN UYGUN MALİYETLİ PERAKENDE CADDESİ

Chennai
Anna Nagar 2. Cadde, Hindistan
25 ABD\$ / ft² / yıl



EN BÜYÜK KİRA DÜŞÜSÜ (YILLIK)

Trang Tien
Hanoi, Vietnam
-%7 (312 ABD\$ / ft² / yıl)

Singapur'un ikonik alışveriş bulvarı Orchard Road, Asya Pasifik'te lüks ve yaşam tarzı perakendede standartları belirlemeye devam ediyor.

Bir dönem sömürge döneminden kalma bir geçit olan Orchard Yolu, bugün kentin turizm ve perakende canlanmasının merkezinde yer alıyor. Birinci sınıf alışveriş merkezlerinde doluluk oranlarının %98'in üzerinde seyretmesi rekabeti yüksek tutuyor.

Hong Kong toparlanma sinyalleri verirken, Ginza ve Myeongdong'un artan önemi de göz ardı edilemez. Önde gelen markalar, yalnızca ziyaretçi trafiği çekmek için değil aynı zamanda Asya pazarındaki varlıklarını güçlendirmek ve Singapur'u bölgenin kapısı haline getirmek için Orchard Yolu'ndaki alanlar için rekabet etmeyi sürdürüyor. Bu rekabet, bölgenin küresel ölçekte en hızlı büyüyen perakende merkezlerinden biri olduğunu bir kez daha ortaya koyuyor.

Cadde, perakendenin günümüz tüketicilerinin ihtiyaçlarına göre yeniden şekillendiğinin güçlü bir örneği. Kamusal alanların iyileştirilmesi ve deneyim odaklı perakende yaklaşımı alışverişi dönüştürüyor; aynı zamanda dünya çapındaki kentler için bir model oluşturuyor. Bu yaklaşım, perakende, kültür ve eğlencenin bir araya geldiği canlı bir şehir alanı niteliğini daha da pekiştiriyor.



Sona Aggarwal

Asya Pasifik Perakende Satış ve Strateji Başkanı

ASYA PASİFİK

Asya Pasifik Sıralaması 2025	Asya Pasifik Sıralaması 2024	Ülke	Şehir	Konum	Kira (USD\$/ft²/yıl)	Kira (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
1	1	Büyük Çin	Hong Kong	Tsim Sha Tsui (ana cadde mağazaları)	1.515\$	13.907€	%-6
2	2	Büyük Çin	Hong Kong	Causeway Bay (ana cadde mağazaları)	1.374\$	12.610€	%-4
3	3	Japonya	To kyo	Ginza	1.257\$	11.538€	%10
4	4	Japonya	To kyo	Ometesando	1.028\$	9.441€	%13
5	5	Japonya	Osaka	Midosuji	914\$	8.392	%14
6	6	Avustralya	Sidney	Pitt Street Alışveriş Merkezi	795\$	7.294€	%4
7	7	Büyük Çin	Hong Kong	Central (ana cadde mağazaları)	726\$	6.669€	%1
8	8	Japonya	To kyo	Shinjuku	686\$	6.294€	%0
9	9	Güney Kore	Seul	Myeongdong	653\$	5.997€	%1
10	10	Güney Kore	Seul	Gangnam İstasyonu	578\$	5.302€	%4
11	11	Çin Ana Karası	Şangay	West Nanjing Yolu	517\$	4.750€	%1
12	12	Singapur	Singapur	Orchard Yolu	478\$	4.389€	%2
13	13	Çin Ana Karası	Şangay	Doğu Nankin Yolu	423\$	3.886€	%2
14	13	Çin Ana Karası	Beijing	İş Merkezi (CBD)	408\$	3.742€	%-2
15	15	Çin Ana Karası	Nankin	Xinjiekou	368\$	3.382€	%1
16	16	Vietnam	HCMC	Dong Khoi (ana cadde mağazaları)	346\$	3.172€	%-6
17	17	Avustralya	Melbourne	Bourke Caddesi	336\$	3.086€	%0
18	18	Vietnam	Hanoi	Trang Tien & Hang Khay (ana cadde mağazaları)	312\$	2.865€	%-7
19	19	Çin Ana Karası	Hangzhou	Wulin	304\$	2.787€	%-3
20	20	Çin Ana Karası	Chengdu	Merkezi İş Bölgesi	296\$	2.720€	%-1
21	22	Malezya	Kuala Lumpur	Suria KLCC	280\$	2.570€	%3
22	21	Çin Ana Karası	Chongqing	Guanyinqiao	271\$	2.490€	%-1
23	24	Çin Ana Karası	Guangzhou	Tianhe Spor Merkezi	227\$	2.087€	%2
24	23	Hindistan	Yeni Delhi	Khan Pazarı	223\$	2.047€	%3
25	25	Avustralya	Brisbane	Queen Street Alışveriş Merkezi	202\$	1.851€	%0
26	30	Hindistan	Yeni Delhi	Connaught	169\$	1.550€	%14
26	31	Hindistan	Gurgaon	Galleria Pazarı	169\$	1.550€	%25
28	26	Çin Ana Karası	Şenzen	Luohu	157\$	1.439€	%-5
29	27	Çin Ana Karası	Qingdao		156\$	1.436€	%0

Kaynak: Cushman & Wakefield

ASYA PASİFİK

Asya Pasifik Sıralaması 2025	Asya Pasifik Sıralaması 2024	Ülke	Şehir	Konum	Kira (USD\$/ft²/yıl)	Kira (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
30	28	Çin Ana Karası	Dalian		155\$	1.425€	%-1
31	28	Çin Ana Karası	Wuhan	Wuguang	149\$	1.367€	%-5
32	32	Çin Ana Karası	Xiamen	SM-Tren İstasyonu Bölgesi	131\$	1.206€	%-2
33	33	Tayland	Bangkok	Merkezi Perakende Bölgesi (CRD)	130\$	1.192€	%2
34	34	Hindistan	Mumbai	Linking Yolu, Batı Banliyösü	124\$	1.135€	%6
35	36	Çin Ana Karası	Tianjin		88\$	809€	%-3
36	35	Hindistan	Kalküta	Park Caddesi	88\$	806€	%0
37	38	Çin Ana Karası	Şenyang		84\$	770€	%-3
38	37	Indonesia	Cakarta	Prime	83\$	761€	%4
39	39	Hindistan	Mumbai	Fort/Fountain, Güney Mumbai	76\$	701€	%1
40	40	Hindistan	Mumbai	Kemps Corner, Güney Mumbai	74\$	682€	%10
41	41	Hindistan	Bengaluru	Brigade Yolu	56\$	515€	%4
42	42	Hindistan	Bengaluru	Vittal Mallya Yolu	55\$	509€	%8
43	44	Filipinler	Manila	Bonifacio Yüksek Caddesi	50\$	463€	%1
44	43	Hindistan	Pune	M G Yolu	49\$	447€	%0
45	45	Hindistan	Bengaluru	Indiranagar 100 Feet Yolu	46\$	422€	%3
46	47	Hindistan	Pune	FC Yolu	45\$	416€	%8
47	46	Çin Ana Karası	Xi'an		44\$	402€	%-2
48	48	Hindistan	Haydarabad	Banjara Tepeleri	30\$	279€	%0
48	48	Hindistan	Haydarabad	Himayathnagar	30\$	279€	%0
50	50	Hindistan	Chennai	Pondy Pazarı	26\$	236€	%6
51	51	Hindistan	Chennai	Anna Nagar 2. Cadde	25\$	229€	%6

Kaynak: Cushman & Wakefield

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika



EN PAHALI PERAKENDE CADDESİ

New Bond Caddesi
Londra, Birleşik Krallık
2.231 ABD\$ / ft² / yıl



EN GÜÇLÜ KİRA ARTIŞI (YILLIK)

Fashion Caddesi
Budapeşte, Macaristan
+%33 (209 ABD\$ / ft² / yıl)



EN UYGUN MALİYETLİ PERAKENDE CADDESİ

Makedonija Caddesi
Üsküp / Makedonya
37 ABD\$ / ft² / yıl



EN BÜYÜK KİRA DÜŞÜŞÜ (YILLIK)

Grand Rue Caddesi
Lüksemburg, Lüksemburg
-%10 (170 ABD\$ / ft² / yıl)



New Bond Street, geçtiğimiz yıl dikkate değer bir kira artışı gösterdi; en büyük yükselişler özellikle Clifford Sokağı ile Burlington Bahçeleri arasındaki birinci sınıf mücevhercilik bölümünde yoğunlaştı.

Bu artışın temel nedeni, yüksek performans gösteren bu bölgede yer edinmek için sabırsızlanan lüks mücevher markalarından gelen güçlü talep. Londra genelindeki perakende canlanması —Oxford ve Regent Caddeleri'nde çift haneli kira artışlarıyla— bu ivmeyi daha da besledi. Bu arada büyük lüks gruplarının mülk satın alması, bazı kiracıların yer değiştirmesine ve erken kira sözleşmesi yenilemelerine yol açarak markaların bu ikonik caddede varlıklarını güvence altına alma isteğini artırdı.

Düşük boşluk oranı (%5), kamusal alan geliştirmeleri ve dünyanın en pahalı perakende caddesi statüsü sayesinde New Bond Street, küresel ölçekte bir perakende gücü ve lüks markalar için güçlü bir çekim merkezi olarak konumunu daha da sağlamlaştırıyor.



Robert Travers

Head of EMEA Retail

AVRUPA, ORTA DOĞU VE AFRIKA

Avrupa Sıralaması 2025	Avrupa Sıralaması 2024	Ülke	Şehir	Konum	Kira (USD\$/ft²/yıl)	Kira (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
1	2	Birleşik Krallık	Londra	New Bond Street	2.231\$	20.482€	%22
2	1	İtalya	Milano	Via Montenapoleone	2.179\$	20.000€	%0
3	3	İtalya	Roma	Via Condotti	1.743\$	16.000€	%7
4	4	Fransa	Paris	Avenue des Champs Elysées	1.364\$	12.519€	%0
5	7	Fransa	Paris	Avenue Montaigne	1.083\$	9.941€	%4
5	5	Fransa	Paris	Rue St. Honoré	1.083\$	9.941€	%0
7	6	İsviçre	Zürih	Bahnhofstrasse	1.051\$	9.644€	%0
8	8	Fransa	Paris	Rue du Faubourg St Honoré	923\$	8.469€	%0
9	9	Fransa	Paris	Place Vendôme/Rue de la Paix	872\$	8.008€	%1
10	10	İtalya	Roma	Piazza Di Spagna	828\$	7.600€	%0
11	13	İtalya	Milano	Corso Vittorio Emanuele	817\$	7.500€	%17
12	12	Birleşik Krallık	Londra	Covent Garden	793\$	7.280€	%10
13	18	İtalya	Floransa	Via Strozzi	763\$	7.000€	%30
14	11	Birleşik Krallık	Londra	Sloane Street	759\$	6.964€	%0
15	15	Fransa	Cannes	La Croisette	662\$	6.075€	%3
16	14	İtalya	Floransa	Via Roma	654\$	6.000€	%0
17	16	Birleşik Krallık	Londra	Regent Street	649\$	5.958€	%10
18	17	İtalya	Roma	Via del Corso	632\$	5.800€	%5
19	20	Birleşik Krallık	Londra	Oxford Street	609\$	5.586€	%11
20	18	Avusturya	Viyana	Kohlmarkt	601\$	5.520€	%2
21	21	Birleşik Krallık	Londra	Brompton Road	534\$	4.906€	%0
22	22	Avusturya	Viyana	Karntnerstrasse/Graben	523\$	4.800€	%0
23	23	İsviçre	Cenevre	Rue de Rhone	502\$	4.608€	%0
24	24	Almanya	Münih	Kaufinger/Neuhauser	418\$	3.840€	%0
25	25	Yunanistan	Atina	Ermou	405\$	3.720€	%7
26	27	İspanya	Barselona	Passeig de Gracia	373\$	3.420€	%8
27	26	Almanya	Münih	Maximilianstraße	366\$	3.360€	%0
28	28	İspanya	Madrid	Calle Serrano	359\$	3.300€	%8
29	29	İrlanda	Dublin	Grafton Street	329\$	3.024€	%0

Kaynak: Cushman & Wakefield³

³Kira seviyelerinin genellikle A Bölgesi (Zone A) olarak raporlandığı konumlarda, kiralarda diğer coğrafyalarla karşılaştırma yapılabilmesi amacıyla standardize edilmiştir.

AVRUPA, ORTA DOĞU VE AFRIKA

Avrupa Sıralaması 2025	Avrupa Sıralaması 2024	Ülke	Şehir	Konum	Kira (USD\$/ft²/yıl)	Kira (€/m²/yıl)	YYB (Yerel Para Birimi)
30	30	Almanya	Berlin	Tauentzienstrasse	327\$	3.000€	%0
30	30	Almanya	Frankfurt	Zeil	327\$	3.000€	%0
30	30	Almanya	Hamburg	Spitalerstraße	327\$	3.000€	%0
30	30	Almanya	Düsseldorf	Königsallee	327\$	3.000€	%0
34	35	Çek Cumhuriyeti	Prag	Parizska Street	307\$	2.820€	%4
35	34	Hollanda	Amsterdam	P.C. Hooftstraat	305\$	2.800€	%0
36	36	Türkiye	İstanbul	Merkez - İstiklal Caddesi	245\$	2.251€	%0
37	37	Norveç	Oslo	Nedre Slottsgate	224\$	2.057€	%9
38	44	Macaristan	Budapeşte	Fashion Street	209\$	1.920€	%33
39	38	İsveç	Stokholm	Biblioteksgatan	198\$	1.819€	%0
40	39	Danimarka	Kopenhag	Strøget (Vimmelskaftet dahil)	191\$	1.749€	%0
41	41	Belçika	Anvers	Meir	185\$	1.700€	%0
42	43	Portekiz	Lizbon	Chiado	183\$	1.680€	%4
43	42	Belçika	Brüksel	Rue Neuve	180\$	1.650€	%0
44	40	Lüksemburg	Lüksemburg	Grande Rue	170\$	1.560€	%-10
45	45	Finlandiya	Helsinki	Şehir Merkezi	133\$	1.224€	%0
46	47	Polonya	Varşova	Nowy Swiat	120\$	1.104€	%7
47	46	Sırbistan	Belgrad	Kneza Mihaila	118\$	1.080€	%0
48	48	Hırvatistan	Zagreb	Ilica Street	92\$	840€	%0
48	49	Romanya	Bükreş	Calea Victoriei	92\$	840€	%17
50	51	Bulgaristan	Sofya	Vitosha Blvd	79\$	726€	%6
51	50	Slovenya	Ljubljana	Čopova	78\$	720€	%0
52	52	Slovakya	Bratislava	Obchodna ulica	59\$	540€	%0
53	53	Kıbrıs	Limasol	Anexartisias Ave	54\$	492€	%2
54	54	Litvanya	Vilnius	Gedimino Ave./Pilies St./ Didžioji St.	51\$	468€	%3
55	55	Letonya	Rīga	Kaļķu St./Valņu St./Audēju St./Tērbatas St./Kr.Barona St.	46\$	420€	%0
55	56	Estonya	Tallinn	Viru Street	46\$	420€	%9
57	57	Makedonya	Üsküp	Makedonija Street	37\$	336€	%0

Kaynak: Cushman & Wakefield³

³Kira seviyelerinin genellikle A Bölgesi (Zone A) olarak raporlandığı konumlarda, kiralarda diğer coğrafyalarla karşılaştırma yapılabilmesi amacıyla standardize edilmiştir.

EKONOMİK GÖRÜNÜM

Küresel ekonomi, 2025 yılına nispeten sağlıklı bir başlangıç yaparken çeşitli olumlu göstergeler de belirtmeye başladı. Enflasyonun kontrol altına alınmasıyla birlikte, dünya genelindeki merkez bankaları sıkı para politikası duruşundan uzaklaşarak, faiz indirimleri yoluyla ekonomiyi daha destekleyici politikalara yönelmeye başladı.

Aynı zamanda, işletmeler ekonomik görünüm konusunda daha iyimser hale geliyor ve tüketici güveni toparlanmaya başlıyordu. Nisan ayı başında Trump yönetimi tarafından duyurulan sert ekonomi politikası değişikliği ve ABD'nin tüm büyük ticaret ortaklarına gümrük tarifeleri uygulamasıyla benzeri görülmemiş düzeyde ekonomik belirsizlik ve güven kaybını tetikledi. Tarifelerin kapsamının çok geniş olması nedeniyle, ister ABD ile ticaret fazlası versinler ister vermesinler, tüm ekonomiler bu durumdan etkilenmiş oldu.

ŞEKİL 2A: İŞ DÜNYASI GÜVENİ



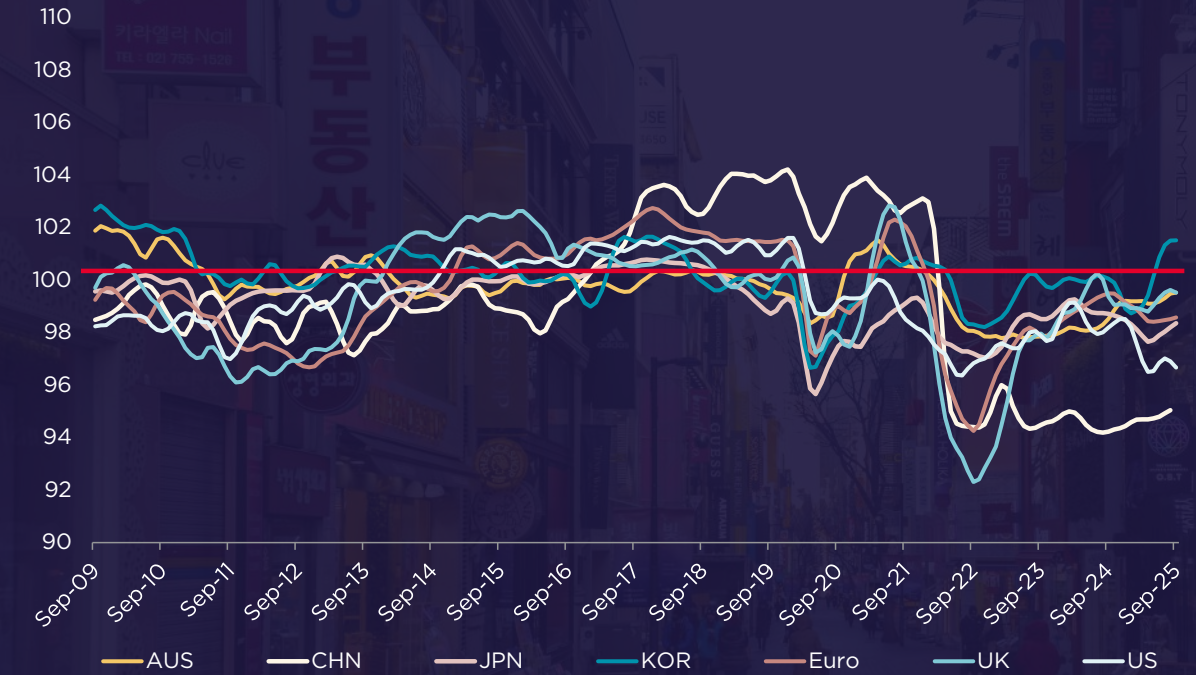
Kaynak: OECD



Bugüne geldiğimizde gümrük tarifelerinin etkileri ve zayıflayan tüketici güveninin belirginleşmesiyle birlikte ekonomik büyüme küresel çapta bir yavaşlama sürecine girmiş durumda. Ancak bu yavaşlamanın hızı ülkeler arasında önemli farklılıklar gösteriyor. Özellikle dış ticarete bağımlı olan ve iç talebi zayıf seyreden ekonomiler bu süreçten en çok etkilenenler oldu. Buna karşılık, Güney Avrupa gibi turizm harcamalarının desteklediği veya iç talebin güçlü kaldığı bölgelerde ekonomik performans daha sağlam bir seyir izledi. Genel ekonomik görünümdeki zayıflığa rağmen, küresel perakende satışlarında pozitif bir büyüme kaydedilmesi ise dikkat çekici bir detay olarak öne çıkıyor.

Tablonun daha olumlu tarafına bakıldığında; belirsizlikler devam etse de güven ortamında kısmi bir istikrar sağlandığı görülüyor. Kısa vadeli ekonomik görünüm netleşmeye başlasa da aşağı yönlü riskler varlığını koruyor. Yakın dönemde büyümenin yavaş seyretmesi beklense de, enflasyonun büyük ölçüde kontrol altına alınmış olması önemli bir dayanak noktasıdır. ABD'deki ihtiyatlı faiz indirimi yaklaşımı, ihtiyaç duyulması halinde büyümeyi destekleyecek ek indirimler için manevra alanı sağlıyor. Bu gelişmeler ışığında, bölgesel ekonomilerin 2025'in son çeyreği veya 2026'nın ilk çeyreğinde dip seviyesini görmesi ve ardından 2027'ye kadar sürecek bir toparlanma trendine girmesi öngörülüyor.

ŞEKİL 2B: TÜKETİCİ GÜVENİ



Kaynak: OECD

GÜMRÜK VERGİLERİ VE PERAKENDE

Küresel perakende tedarik zincirleri, gümrük vergileri, jeopolitik belirsizlik ve değişen tüketici beklentileri nedeniyle yeniden şekilleniyor. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri'ndeki perakendeciler, yeni gümrük vergilerinin maliyetleri artırması ve stok ihtiyaçlarına ilişkin erken kararları zorunlu kılması nedeniyle oldukça zorlu bir 2025 tatil sezonuyla karşı karşıya. Tatil dönemi ürünlerinin büyük bölümü şimdiden ülke içinde bulunsa da 2026 için fiyat artışları kapıda görünüyor. Buna ek olarak sezonluk işe alımlar ise zayıf ilerliyor.

Perakendeciler bu nedenle tedarik zinciri çeşitlendirme stratejilerini hızlandırıyor. Amaç yalnızca gümrük vergilerine karşı korunmak değil aynı zamanda şoklara karşı dayanıklılığı genel olarak artırmak. Özellikle Doğu Avrupa ve Latin Amerika'da yakın coğrafyadan tedarik giderek daha fazla önem kazanıyor. Şirketler hem daha kısa teslim süreleri hem de uyum gerektiren tedarik modelleri aradığı için bu yaklaşım öne çıkıyor.

Limanlardaki sıkışıklık duruma ayrı bir karmaşıklık katıyor. Gümrük vergilerinin neden olduğu ani talep artışları ve ekipman eksiklikleri Amerika Birleşik Devletleri giriş kapılarında tıkanmalara yol açtı. Bu durum bekleme ücretlerinin yükselmesine ve teslimat sürelerinin riske girmesine neden oluyor. Perakendeciler için çeviklik artık vazgeçilmez. Öngörüselsel analitik, küçük hacimli hızlı teslimat çözümleri ve çeşitlendirilmiş tedarik yapısına yatırım yapanlar bekle gör yaklaşımında kalan rakiplerinin çok önüne geçecek.

GSYİH ve TÜFE TAHMİNLERİ

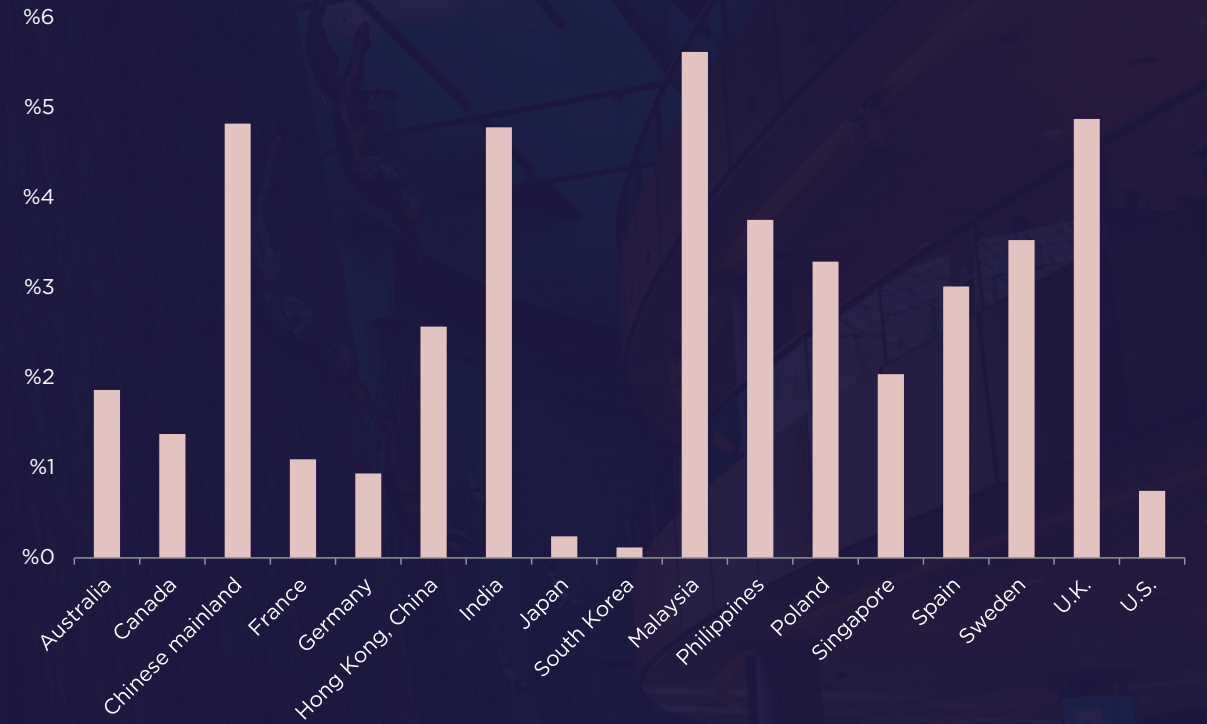
GSYİH Büyümesi			
	2025	2026	2027
Kuzey Amerika	%1,7	%1,5	%1,8
Güney Amerika	%2,9	%2,2	%2,9
Euro Bölgesi	%0,8	%1,1	%1,7
Asya Pasifik	%3,8	%3,3	%3,6
Küresel	%2,5	%2,2	%2,7

TÜFE (Enflasyon) (2025)			
	2025	2026	2027
Kuzey Amerika	%3,0	%3,4	%2,4
Güney Amerika	%9,0	%6,0	%4,4
Euro Bölgesi	%2,1	%2,0	%1,9
Asya Pasifik	%1,7	%1,8	%1,9
Küresel	%3,4	%2,9	%2,5

Perakende açısından bakıldığında, tüketici güveni ve işgücü piyasası hala temel göstergeler arasında yer alıyor. Bu yıl tüketici güveni bir miktar düşmüş olsa da, yine de nötr seviyeye oldukça yakın seyrediyor. Ayrıca geçmiş eğilimler, ekonomik büyümenin iyileşmesi ile faiz indirimlerinin birleşmesinin güçlü bir ivme yaratabildiğini ve tüketici güvenliğini yeniden olumlu bölgeye taşıdığını gösteriyor. İşte bu noktada işgücü piyasası kritik önem taşıyor.

Küresel ölçekte ise istihdam oldukça dayanıklı kalmış durumda ve kısmi bir yumuşama beklense de, genel gücü tüketici harcamalarını desteklemeye devam edecek. Özellikle reel ücret artışlarının yıl boyunca devam edeceği öngörülüyor. Bu da gelecek yıl için tüketici harcamalarını destekleyen bir unsur olacak.

ŞEKİL 3: GERÇEK PERAKENDE SATIŞ DEĞERİ BÜYÜMESİ 2024-27



Kaynak: Moody's Analytics

ULUSLARARASI TURİZM

Küresel ekonomik belirsizliğe ve devam eden jeopolitik gerilimlere rağmen uluslararası turizm güçlenmeye devam ediyor. Uluslararası ziyaretçi sayısının 2025 yılında %8'den fazla, 2026 yılında ise %7,4 artması bekleniyor. Asya Pasifik, 2025 yılında %11 artış öngörülen ve bölge için tam toparlanmayı işaret eden, gelen turist sayısında en hızlı büyüyen bölge konumunda. Özellikle Çin'e yapılan seyahatlerde son dönemde güçlü bir artış görülüyor. Bu artış, vize düzenlemelerinin kolaylaştırılması, ulaşım bağlantılarının artırılması ve konaklama altyapısının geliştirilmesi gibi stratejik politika adımlarını yansıtıyor. Avrupa'ya seyahatler de 2025 yılına güçlü bir başlangıç yaptı. Artış yalnızca geleneksel Güney Avrupa destinasyonlarında değil, aynı zamanda Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinde de görülüyor. Buna karşılık Kuzey Amerika'ya gelen turist sayısının düşmesi bekleniyor. Yakın dönemde açıklanan veriler, olumsuz tüketici beklentilerinin Amerika Birleşik Devletleri turizm sektörünü negatif etkilediğini gösteriyor. Kanada'dan Amerika Birleşik Devletleri'ne seyahatlerde 2025 boyunca belirgin bir gerileme yaşandı. Güçlü Amerikan doları bu durumu daha da ağırlaştırmış durumda. Gelen turist sayısının 2026 yılında yeniden güçlenmesi bekleniyor.

Bu büyüme düzeyi, küresel uluslararası turist harcamalarının 2025 yılında 2,1 trilyon ABD dolarına (WTTC'ye göre) ulaşarak 2019'daki 1,9 trilyon ABD dolarlık önceki zirveyi aşmasını sağlayacak. Dünyanın önde gelen perakende caddeleri bu harcamaların başlıca faydalanıcıları arasında yer alıyor. Bunun nedeni yalnızca turistlerin seyahatleri sırasında yeni ve dikkat çekici alışveriş deneyimleri aramaları değil. Aynı zamanda özellikle uzun mesafe seyahat eden uluslararası turistler, fiyata karşı daha az hassas olan ve deneyime yönelik ürün ve hizmetleri tercih eden bir tüketici profiline sahip.

2025-26 BÖLGELERE GÖRE ULUSLARARASI GELEN TURİST BÜYÜME TAHMİNİ



Kaynak: Tourism Economics

DÜNYA ANA CADDELERİNİ ŞEKİLLENDİREN PERAKENDE TRENDLERİ

1980'ler



Tasarımcı modası



Büyük mağazalar

2000'ler



Hızlı moda



Teknoloji



Çeşitlenme ve dayanıklılık



Kozmetik ve spor

ŞİMDİ

1990s



Kategori katilleri



Amiral mağaza yayılımı

2010s



Lüksün küreselleşmesi



Çok kanallı stratejiler



PERAKENDEDE DEĞİŞİM HIZI

Küresel ekonomik arka plan göz önüne alındığında, perakendecilerin temkinli bir yaklaşım benimseyerek genişleme planlarını geleceğin daha netleşmesine kadar ertelemeleri makul olurdu. Ancak birçok perakendeci farklı bir yol seçti.

Geri çekilmek yerine, büyüme planlarına olan bağlılıklarını sürdürüyorlar. Sektördeki değişim hızının arttığını ve gelecekteki başarıyı sağlamak için bu ivmeyi korumaları gerektiğini kabul ediyorlar. Güvenli inovasyon, perakendecilerin son 20 yıl içerisinde tüketici beklentilerindeki her değişimi nasıl yönettiğinin temel taşı oldu ve sektörü eşsiz biçimde uyum sağlayabilir kıldı. Bazı açılardan, mevcut ekonomik dalgalanma sektördeki dönüşümü zayıflatmak yerine güçlendirdi.

Perakendeciler için temel ilke, markalarını güçlendirmeye devam etmek. Bunu dijital ve fiziksel alanın her ikisinde yapmak için sayısız yol bulunuyor. Aslında iki alan arasındaki ayrım giderek daha da bulanık hale geliyor. Çok kanallı perakendecilik artık standart kabul ediliyor ve fiziksel ve dijital deneyimlerin kusursuz biçimde harmanlandığı birleşik ticaret daha fazla bekleniyor. Sıradaki aşama, marka elçileri ve influencerların ürünleri canlı sosyal medya izleyicilerine tanıttığı “perakende eğlencesi”.

Açıkça görülüyor ki fiziksel mağaza alanı önemli bir bileşen olmaya devam ediyor. Araştırmalar, müşterileri markaya daha yakın hissettiren deneyimler sunmada fiziksel alanın önemini sürekli olarak vurguluyor. Mango, müzik ve ışıklandırmayı seçebilecekleri dijital deneme kabinlerini müşterilere sunarak kişisel deneyimler yaratıyor. Pop up mağazalar daha da gelişerek daha “Instagram’lık” hale geldi ve daha güçlü marka büyümesi ile daha derin tüketici etkileşimi sağladı. Grup deneyimlerinde de büyük bir artış var. RH (Restoration Hardware) yüksek kaliteli restoranlarıyla tanınıyor. Coach ve Hugo Boss gibi markalar özel kokteyl barları ve şampanya kafeleri açtı. Bu arada Audemars Piguet (AP), dünya çapında daha fazla AP House özel müşteri salonu eklemeye devam ediyor.

Bu tür girişimler yalnızca paylaşılan deneyimler aracılığıyla daha güçlü marka etkileşimi oluşturmakla kalmıyor, aynı zamanda mağaza içindeki vakit geçirme süresini de artırıyor. Sosyal kulüplerdeki artış, tüketicilerin daha arzu edilen yaşam tarzlarına katkıda bulunmaya devam ediyor.

Perakendecilerin ana cadde konumlarını tercih etme profili gelişmeye devam ediyor. Lüks ve hazır giyim markaları temel olmaya devam ederken, onlara teknoloji markaları ve daha yakın dönemde yiyecek-içecek, sağlıklı yaşam ve güzellik perakendecileri katıldı. Son yılların dikkat çekici eğilimlerinden biri, artık ana cadde görünürlüğü arayan dijital doğan markaların ortaya çıkması. Son iki yılda bu değişim Skims, Dolce Vita, Line Friends, Gentle Monster ve Glossier gibi markaları da kapsayacak şekilde genişledi.



KARAR VERMEDE VERİ VE ANALİTİK

Perakende talebindeki gelişim ve genişleme göz önüne alındığında, alan güvence altına alma konusundaki rekabet baskısının hiç olmadığı kadar yüksek olması şaşırtıcı değil. Bu durum hızlı hareket etme ve ilk hamle avantajı elde etme gerekliliğini daha da pekiştiriyor. Bunun sonucunda perakendeciler verinin ve analitiğin daha hızlı ve daha bilinçli kararlar alınmasını sağlamadaki kritik rolünü tam anlamıyla benimsiyor.

Müşteri tabanını ayrıntılı biçimde anlamak stratejiyi hayata geçirmek açısından temel bir unsurdur. Yapay zekanın giderek artan kullanımı, müşteri yolculuklarını haritalamada ve hedef kitle profillerini demografi, ilgi alanları ve davranışsal sinyaller üzerinden çıkarmada dönüştürücü bir etki yaratmıştır. Satın alma geçmişleri ve çevrim içi arama davranışları gibi iç verileri kullanarak perakendeciler detaylı müşteri profilleri oluşturabilir, psikografik ve dijital alışkanlıklara ilişkin derin içgörüler elde edebilir. Bu da daha yüksek etkileşim sağlayan, dönüşüm oranlarını artıran ve nihai olarak satışları yükselten hiper hedefli kampanyalar oluşturulmasını mümkün kılıyor.

Bu tür teknolojiler halihazırda kullanılmaya başlanmıştır. Louis Vuitton kişiye özel moda tavsiyeleri sunan bir yapay zeka sohbet robotu geliştirdi. Benzer şekilde “Nike By You” platformu müşterilere kişiselleştirilmiş spor ayakkabı tasarımı sundu. Güzellik ve moda markaları ise müşterilerin sanal olarak makyaj ve takı denemelerine olanak tanıyan artırılmış gerçeklik teknolojilerini hayata geçirdi.

Bu tür kişiselleştirme, özellikle küresel perakendeciler için, ürün ve kampanyaların sadece birkaç pazarda değil, tüm pazarlarda özgün bir şekilde karşılık bulması açısından kritik önem taşıyor.

Aynı zamanda, veri ve analitikler perakendecileri daha verimli hale getirirken, daha ayrıntılı mağaza yeri seçimi stratejilerini de mümkün kılıyor. Perakendeciler artık nüfus yoğunluğu, yaya trafiği ve harcama gücü gibi geleneksel ölçümlerin ötesine geçerek daha ayrıntılı analizlere yöneliyor. Müşteri yolculuğu haritalama, tüketicilerin bir alanı nasıl dolaştığına dair paha biçilemez içgörüler sunuyor. Bu içgörüler, alanda geçirilen süre, komşu mağazaların etkisi ve marka uyumu gibi verilerle birleştirildiğinde, aynı cadde veya yakın çevredeki bölgeleri değerlendirmek için güçlü bir araç hâline geliyor ve perakendecilerin en uygun noktaları stratejik olarak belirlemesini sağlıyor. Bunun küresel ölçekte yapılabilmesi, perakendecilerin aynı anda birçok şehirdeki birden fazla bölgeyi değerlendirmesine ve en iyi fırsatlarla ilerlemesine olanak tanıyor. Sonuç olarak, portföy genişletme artık en çok yere sahip olmakla değil, doğru yerlerde bulunmakla ilgili. Ayrıca, çoklu pazar analizi riskleri azaltıyor ve kira müzakerelerinde daha net parametreler sunarak pazara çıkış hızını artırmaya yardımcı oluyor.

ESNEKLİK ODAKLI STRATEJİ

Bir strateji, ancak uygulandığı ölçüde başarılı olabilir. Günümüzün hızla değişen ortamında başarı, katı ve sabit yapılara bağlı kalmaktan ziyade çeviklik ve uyum sağlayabilme becerisine bağlıdır.

Dünyanın önde gelen alışveriş caddelerinde yer edinmek, yeni fırsatlar yaratmak için yenilikçi yaklaşımlar gerektiren ciddi bir zorluktur. Perakendeciler, pazara giriş söz konusu olduğunda artık yüksek değerli alanların daha görünür ve istekli alıcıları haline gelmiştir. Avrupa'daki lüks markalar, 2023'ten bu yana yaklaşık 9 milyar ABD doları tutarında simgesel nitelikteki taşınmazlar satın almıştır. Sermaye yatırımı büyük olsa da, en önemli avantaj; mekan üzerinde uzun vadeli kontrol sağlamak ve riski kira maliyetleri ile rekabet baskısından çıkarıp bilançoda gayrimenkul sahipliğine kaydırabilmektir.

Ancak bu strateji her perakendeci için uygulanabilir değildir. Değerli bölgelerin arzı sınırlıdır, genellikle uzun süre el değiştirmez ve birçok perakendeci kendi temel faaliyet alanları dışında bu kadar büyük yatırımlar yapamayabilir ya da yapmak istemeyebilir. Bu nedenle, bu perakendecilerin piyasa dışında ortaya çıkan fırsatları değerlendirebilmek için daha yenilikçi yöntemlere ihtiyacı vardır. Tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesi ve restorasyonu gibi çözümler, yeni mağaza alanları kazanmanın yanı sıra güçlü ve özgün alışveriş merkezleri yaratma potansiyeli taşımaktadır.

⁵ Lüks Perakendeciler Neden Kiralamak Yerine İkonik Binaları Satın Almayı Tercih Ediyor? | Özel Sermaye Yatırımcıları



Esneklik, yalnızca alan güvence altına almak için yenilikçi yaklaşımları değil; aynı zamanda yeni işletim modellerini, mağaza tasarımlarını ve stratejik marka ortaklıklarını da kapsar. Perakendeciler, uzun vadeli kira sözleşmelerine girmeden önce pazarı test etmek ve tüketicilerle etkileşim kurmak için esnek formatlar denemeye giderek daha fazla yöneliyor. Örneğin Glossier, hem Tokyo’da hem de Londra’da bu yöntemi başarıyla uygulayarak, kalıcı taahhütlerde bulunmadan önce pazar potansiyelini ölçmek için geçici kurulumlar kullanıyor. Mağaza düzenleri de gelişmeye devam ediyor; statik bir standarttan çıkarak daha dinamik bir ifadeye dönüşüyor. Sanatsal iş birlikleri giderek yaygınlaşıyor ve yaratıcı direktörler markanın temel kimliğiyle güçlü bir bağ kurulmasını sağlıyor.

Diğer seçenekler arasında marka ortaklıkları ve franchise modelleri yer alıyor; ancak her ikisi de markanın başkalarına açılması nedeniyle belirli bir risk içeriyor. Dolayısıyla doğru ortak veya franchise alan işletmeyi bulmak, karşılıklı başarı için kritik önem taşıyor. Bununla birlikte, doğru şekilde uygulandığında bu modeller daha marjinal ya da zorlu kabul edilebilecek pazarlara hızlı ve çevik bir giriş yapılmasını mümkün kılabilir.

DÜNYA GENELİ ANA CADDELER 2025 SON SÖZ

Belirsizliğin hiç olmadığı kadar yüksek olduğu bir dönemde, perakende sektöründeki değişim hızı da hiç olmadığı kadar büyük. Pazarı başarılı bir şekilde yönetebilmek, veriye ve analitiğe tam bağlılığı, buna ek olarak da yeni ve esnek stratejilerin uygulanmasını gerektiriyor. Sınırlı sayıdaki merkezi konumlar için rekabet arttıkça, öngörülü davranan ve sürekli yenilik yapan perakendecilerin en büyük başarıyı yakalaması bekleniyor.

EKLER

Kira seviyelerinin genellikle 'A Bölgesi' olarak raporlandığı konumlarda, raporun ana gövdesindeki kiralara, diğer coğrafyalarla karşılaştırma yapabilmek amacıyla standartlaştırılmıştır. Burada, orijinal temel verileri, A Bölgesi dönüşümleri yapılmadan, yerel ölçütler ve para birimleri cinsinden sunuyoruz.

Bölge	Ülke	Şehir	Konum	Yerel Ölçüt	Yerel Para Birimi
Asya Pasifik	Avustralya	Brisbane	Queen Street Mall	AUD/m ² /yıl	3.300
Asya Pasifik	Avustralya	Melbourne	Bourke Street	AUD/m ² /yıl	5.500
Asya Pasifik	Avustralya	Sidney	Pitt Street Mall	AUD/m ² /yıl	13.000
Asya Pasifik	Çin ana karası	Pekin	İş Merkezi (CBD)	RMB/m ² /ay	2.600
Asya Pasifik	Çin ana karası	Çengdu	İş Merkezi (CBD)	RMB/m ² /ay	1.890
Asya Pasifik	Çin ana karası	Çongking	Guanyinqiao	RMB/m ² /ay	1.730
Asya Pasifik	Çin ana karası	Dalian		RMB/m ² /ay	990
Asya Pasifik	Çin ana karası	Guangzhou	Tianhe Spor Merkezi	RMB/m ² /ay	1.450
Asya Pasifik	Çin ana karası	Hangzhou	Wulin	RMB/m ² /ay	1.936
Asya Pasifik	Çin ana karası	Nankin	Xinjiakou	RMB/m ² /ay	2.350
Asya Pasifik	Çin ana karası	Qingdao		RMB/m ² /ay	998
Asya Pasifik	Çin ana karası	Şanghay	Doğu Nankin Yolu	RMB/m ² /ay	2.700
Asya Pasifik	Çin ana karası	Şanghay	Batı Nankin Yolu	RMB/m ² /ay	3.300
Asya Pasifik	Çin ana karası	Şenyang		RMB/m ² /ay	535
Asya Pasifik	Çin ana karası	Şenzen	Luohu	RMB/m ² /ay	1.000
Asya Pasifik	Çin ana karası	Tianjin		RMB/m ² /ay	562
Asya Pasifik	Çin ana karası	Wuhan	Wuguang	RMB/m ² /ay	950
Asya Pasifik	Çin ana karası	Xiamen	SM-Tren İstasyonu Bölgesi	RMB/m ² /ay	838
Asya Pasifik	Çin ana karası	Xi'an		RMB/m ² /ay	279
Asya Pasifik	Büyük Çin	Hong Kong, Çin	Causeway Bay (ana alışveriş yerleri)	HKD/m ² /ay	891
Asya Pasifik	Büyük Çin	Hong Kong, Çin	Central (ana alışveriş yerleri)	HKD/m ² /ay	471

Bölge	Ülke	Şehir	Konum	Yerel Ölçüt	Yerel Para Birimi
Asya Pasifik	Büyük Çin	Hong Kong, Çin	Tsim Sha Tsui (ana alışveriş yerleri)	HKD/m ² /ay	982
Asya Pasifik	Hindistan	Bengaluru	Brigade Road	INR/ft ² /ay	415
Asya Pasifik	Hindistan	Bengaluru	Indiranagar 100 Feet Road	INR/ft ² /ay	340
Asya Pasifik	Hindistan	Bengaluru	Vittal Mallya Road	INR/ft ² /ay	410
Asya Pasifik	Hindistan	Chennai	Anna Nagar 2nd Avenue	INR/ft ² /ay	185
Asya Pasifik	Hindistan	Chennai	Pondy Bazaar	IINR/ft ² /ay	190
Asya Pasifik	Hindistan	Gurgaon	Galleria Market	INR/ft ² /ay	1.250
Asya Pasifik	Hindistan	Haydarabad	Banjara Hills	INR/ft ² /ay	225
Asya Pasifik	Hindistan	Haydarabad	Himayathnagar	INR/ft ² /ay	225
Asya Pasifik	Hindistan	Kalküta	Park Street	INR/ft ² /ay	650
Asya Pasifik	Hindistan	Mumbai	Fort/Fountain, South Mumbai	INR/ft ² /ay	565
Asya Pasifik	Hindistan	Mumbai	Kemps Corner, South Mumbai	INR/ft ² /ay	550
Asya Pasifik	Hindistan	Mumbai	Linking Road, Western Suburban	INR/ft ² /ay	915
Asya Pasifik	Hindistan	Yeni Delhi	Connaught	INR/ft ² /ay	1.250
Asya Pasifik	Hindistan	Yeni Delhi	Khan Market	INR/ft ² /ay	1.650
Asya Pasifik	Hindistan	Pune	FC Road	INR/ft ² /ay	335
Asya Pasifik	Hindistan	Pune	M G Road	INR/ft ² /ay	360
Asya Pasifik	Endonezya	Cakarta	Prime	IDR/m ² /ay	1.238.136
Asya Pasifik	Japonya	Osaka	Midosuji	JPY/Tsubo/ay	400.000
Asya Pasifik	Japonya	To kyo	Ginza	JPY/Tsubo/ay	550.000
Asya Pasifik	Japonya	To kyo	Ometesando	JPY/Tsubo/ay	450.000
Asya Pasifik	Japonya	To kyo	Shinjuku	JPY/Tsubo/ay	300.000
Asya Pasifik	Malezya	Kuala Lumpur	Suria KLCC	MYR/ft ² /ay	98
Asya Pasifik	Filipinler	Manila	Bonifacio High Street	PHP/m ² /ay	2.590
Asya Pasifik	Singapur	Singapur	Orchard Road	SGD/ft ² /ay	51
Asya Pasifik	Güney Kore	Seul	Gangnam İstasyonu	KRW/m ² /ay	722.229
Asya Pasifik	Güney Kore	Seul	Myeongdong	KRW/m ² /ay	816.883
Asya Pasifik	Tayland	Bangkok	Central Retail District (CRD)	THB/m ² /ay	3.717

Bölge	Ülke	Şehir	Konum	Yerel Ölçüt	Yerel Para Birimi
Asya Pasifik	Vietnam	Hanoi	Trang Tien & Hang Khay (ana alışveriş caddeleri)	USD/m ² /ay	280
Asya Pasifik	Vietnam	HCMC	Dong Khoi (ana alışveriş caddeleri)	USD/m ² /ay	310
Amerika Kıtası	Arjantin	Buenos Aires	Calle Florida (Av. Córdoba'dan Av. Corrientes'e)	USD/m ² /ay	26
Amerika Kıtası	Brezilya	Rio de Janeiro	Garcia D'avila (Ipanema)	BRL/ft ² /ay	451
Amerika Kıtası	Brezilya	Rio de Janeiro	Visconde de Pirajá	BRL/ft ² /ay	473
Amerika Kıtası	Brezilya	São Paulo	Faria Lima	BRL/ft ² /ay	529
Amerika Kıtası	Brezilya	São Paulo	Oscar Freire Jardins	BRL/ft ² /ay	649
Amerika Kıtası	Kanada	Calgary	17th Avenue	CAD/ft ² /yıl	60
Amerika Kıtası	Kanada	Montreal	Saint-Catherine West	CAD/ft ² /yıl	175
Amerika Kıtası	Kanada	Toronto	Bloor Street	CAD/ft ² /yıl	300
Amerika Kıtası	Kanada	Vancouver	Robson Street	CAD/ft ² /yıl	158
Amerika Kıtası	Meksika	CDMX	Masaryk	USD/m ² /ay	90
Amerika Kıtası	A.B.D.	Austin	South Congress (SoCo)	USD/ft ² /yıl	250
Amerika Kıtası	A.B.D.	Boston	Newbury Street	USD/ft ² /yıl	480
Amerika Kıtası	A.B.D.	Chicago	North Michigan Avenue	USD/ft ² /yıl	350
Amerika Kıtası	A.B.D.	Chicago	Oak Street	USD/ft ² /yıl	400
Amerika Kıtası	A.B.D.	Fort Lauderdale	Las Olas	USD/ft ² /yıl	110
Amerika Kıtası	A.B.D.	Honolulu	Kalakaua Avenue	USD/ft ² /yıl	500
Amerika Kıtası	A.B.D.	Houston	River Oaks District	USD/ft ² /yıl	200
Amerika Kıtası	A.B.D.	Las Vegas	Las Vegas Bulvarı	USD/ft ² /yıl	445
Amerika Kıtası	A.B.D.	Los Angeles	Rodeo Drive (Beverly Hills)	USD/ft ² /yıl	1.120
Amerika Kıtası	A.B.D.	Miami	Brickell Boulevard Corridor	USD/ft ² /yıl	210
Amerika Kıtası	A.B.D.	Miami	Design District	USD/ft ² /yıl	500
Amerika Kıtası	A.B.D.	Miami	Lincoln Road	USD/ft ² /yıl	225
Amerika Kıtası	A.B.D.	Miami	Wynwood	USD/ft ² /yıl	150
Amerika Kıtası	A.B.D.	New York	Madison Caddesi (57. ile 72. Caddeler)	USD/ft ² /yıl	1.350
Amerika Kıtası	A.B.D.	New York	SoHo (Broadway'den West Broadway'e, West Houston'dan Canal Street'e)	USD/ft ² /yıl	950

Bölge	Ülke	Şehir	Konum	Yerel Ölçüt	Yerel Para Birimi
Amerika Kitası	A.B.D.	New York	5. Cadde Üstü (49. ila 60. Caddeler)	USD/ft ² /yıl	2.000
Amerika Kitası	A.B.D.	Palm Beach	Delray Beach-Atlantic Caddesi	USD/ft ² /yıl	125
Amerika Kitası	A.B.D.	Palm Beach	Worth Caddesi	USD/ft ² /yıl	250
Amerika Kitası	A.B.D.	San Diego	Del Mar Heights Bulvarı (Banliyö Del Mar Heights)	USD/ft ² /yıl	100
Amerika Kitası	A.B.D.	San Francisco	Union Square	USD/ft ² /yıl	500
Amerika Kitası	A.B.D.	Seattle	İş Merkezi/Çekirdek	USD/ft ² /yıl	49
Amerika Kitası	A.B.D.	Washington, DC	Georgetown	USD/ft ² /yıl	180
Avrupa	Avusturya	Viyana	Karntnerstrasse/Graben	EUR/m ² /ay	400
Avrupa	Avusturya	Viyana	Kohlmarkt	EUR/m ² /ay	460
Avrupa	Belçika	Antwerp	Meir	EUR/m ² /yıl	1.700
Avrupa	Belçika	Brüksel	Rue Neuve	EUR/m ² /yıl	1.650
Avrupa	Bulgaristan	Sofya	Vitosha Bulvarı	EUR/m ² /ay	61
Avrupa	Hırvatistan	Zagreb	Ilica Caddesi	EUR/m ² /ay	70
Avrupa	Kıbrıs	Limasol	Anexartisias Caddesi	EUR/m ² /ay	41
Avrupa	Çek Cumhuriyeti	Prag	Parizska Caddesi	EUR/m ² /ay	235
Avrupa	Danimarka	Kopenhag	Strøget (Vimmelskaftet dahil)	Alan A DKK/m ² /yıl	26.100
Avrupa	Estonya	Tallinn	Viru Caddesi	EUR/m ² /ay	35
Avrupa	Finlandiya	Helsinki	Şehir Merkezi	EUR/m ² /ay	102
Avrupa	Fransa	Cannes	La Croisette	Alan A EUR/m ² /yıl	8.250
Avrupa	Fransa	Paris	Champs Élysées Caddesi	Alan A EUR/m ² /yıl	17.000
Avrupa	Fransa	Paris	Avenue Montaigne	Alan A EUR/m ² /yıl	13.500
Avrupa	Fransa	Paris	Place Vendôme/Rue de la Paix	Alan A EUR/m ² /yıl	10.875
Avrupa	Fransa	Paris	Rue du Faubourg St Honoré	Alan A EUR/m ² /yıl	11.500
Avrupa	Fransa	Paris	Rue St. Honoré	Alan A EUR/m ² /yıl	13.500
Avrupa	Almanya	Berlin	Tauentzienstrasse	EUR/m ² /ay	250
Avrupa	Almanya	Düsseldorf	Königsallee	EUR/m ² /ay	250
Avrupa	Almanya	Frankfurt	Zeil	EUR/m ² /ay	250

Bölge	Ülke	Şehir	Konum	Yerel Ölçüt	Yerel Para Birimi
Avrupa	Almanya	Hamburg	Spitalerstraße	EUR/m²/ay	250
Avrupa	Almanya	Münih	Kaufinger/Neuhauser	EUR/m²/ay	320
Avrupa	Almanya	Münih	Maximilianstraße	EUR/m²/ay	280
Avrupa	Yunanistan	Atina	Ermou	EUR/m²/ay	310
Avrupa	Macaristan	Budapeşte	Fashion Street	EUR/m²/ay	160
Avrupa	İrlanda	Dublin	Grafton Street	Alan A EUR/m²/yıl	5.380
Avrupa	İtalya	Floransa	Via Roma	EUR/m²/yıl	6.000
Avrupa	İtalya	Floransa	Via Strozzi	EUR/m²/yıl	7.000
Avrupa	İtalya	Milano	Corso Vittorio Emanuele	EUR/m²/yıl	7.500
Avrupa	İtalya	Milano	Via Montenapoleone	EUR/m²/yıl	20.000
Avrupa	İtalya	Roma	Piazza Di Spagna	EUR/m²/yıl	7.600
Avrupa	İtalya	Roma	Via Condotti	EUR/m²/yıl	16.000
Avrupa	İtalya	Roma	Via del Corso	EUR/m²/yıl	5.800
Avrupa	Letonya	Rīga	Kaļķu St./Vaļņu St./Audēju St./Tērbatas St./KrBarona St.	EUR/m²/ay	35
Avrupa	Litvanya	Vilnius	Gedimino Ave./Pilies St./Pidzioji St.	EUR/m²/ay	39
Avrupa	Lüksemburg	Lüksemburg	Grande Rue	EUR/m²/ay	130
Avrupa	Makedonya	Üsküp	Makedonija Street	EUR/m²/ay	28
Avrupa	Hollanda	Amsterdam	P.C. Hooftstraat	EUR/m²/yıl	2.800
Avrupa	Norveç	Oslo	Nedre Slottsgate	NOK/m²/ay	24.000
Avrupa	Polonya	Varşova	Nowy Swiat	EUR/m²/ay	92
Avrupa	Portekiz	Lizbon	Chiado	EUR/m²/ay	140
Avrupa	Romanya	Bükreş	Calea Victoriei	EUR/m²/ay	70
Avrupa	Sırbistan	Belgrad	Kneza Mihaila	EUR/m²/ay	90
Avrupa	Slovakya	Bratislava	Obchodna ulica	EUR/m²/ay	45
Avrupa	Slovenya	Ljubljana	Čopova	EUR/m²/ay	60
Avrupa	İspanya	Barselona	Passeig de Gracia	EUR/m²/ay	285
Avrupa	İspanya	Madrid	Serrano	EUR/m²/ay	275
Avrupa	İsveç	Stokholm	Biblioteksgatan	SEK/m²/ay	20.000

Bölge	Ülke	Şehir	Konum	Yerel Ölçüt	Yerel Para Birimi
Avrupa	İsviçre	Cenevre	Rue de Rhone	CHF/m ² /yıl	4.300
Avrupa	İsviçre	Zürih	Bahnhofstrasse	CHF/m ² /yıl	9.000
Avrupa	Türkiye	İstanbul	Merkez - İstiklal Caddesi	USD/m ² /ay	220
Avrupa	Birleşik Krallık	Londra	Brompton Road	Alan E £/ft ² /yıl	775
Avrupa	Birleşik Krallık	Londra	Covent Garden	Alan E £/ft ² /yıl	1.150
Avrupa	Birleşik Krallık	Londra	New Bond Street	Alan E £/ft ² /yıl	2.750
Avrupa	Birleşik Krallık	Londra	Oxford Street	Alan E £/ft ² /yıl	750
Avrupa	Birleşik Krallık	Londra	Regent Street	Alan E £/ft ² /yıl	800
Avrupa	Birleşik Krallık	Londra	Sloane Street	Alan E £/ft ² /yıl	1.100
Orta Doğu	Birleşik Arap Emirlikleri	Dubai	Dubai Mall (Fashion Avenue)	AED/ft ² /yıl	1.904

İLETİŞİM

AMERİKA KİTASI

BARRIE SCARDINA

President of Americas Retail Services
Barrie.Scardina@cushwake.com

ALANNA LOEFFLER

Managing Director, Business Strategy &
Development, Americas Retail
Services
Alanna.Loeffler@cushwake.com

JAMES BOHNAKER

Senior Economist
James.Bohnaker@cushwake.com

ASYA - PASİFİK

SONA AGGARWAL

Managing Director, Retail Sales and Strategy, APAC
Sona.Aggarwal@cushwake.com

DR. DOMINIC BROWN

Head of International Research, APAC & EMEA
Dominic.Brown@cushwake.com

AVRUPA

ROBERT TRAVERS

Head of EMEA Retail
Robert.Travers@eur.cushwake.com

DR. YVONNE COURT

International Partner
EMEA Cross Border Retail & Leisure
Yvonne.Court@eur.cushwake.com

SALLY BRUER

Head of EMEA Logistics & Industrial and Retail Research
Sally.Bruer@cushwake.com



DÜNYA GENELİ ANA CADELER 2025



CUSHMAN &
WAKEFIELD

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, 2024 yılında kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 9,4 milyar dolar gelir elde etti. “Better never settles” anlayışını benimseyen firma, ödüllü kültürüyle sektör ve iş dünyasında birçok ödül kazanmıştır. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresini ziyaret edebilirsiniz.

Telif hakkı © 2025 Cushman & Wakefield. Tüm hakları saklıdır. Bu raporun içerdiği bilgiler, güvenilir olduğu düşünülen birden fazla kaynaktan toplanmıştır. Bilgiler hatalar veya eksiklikler içerebilir ve doğruluğuna dair herhangi bir garanti veya beyan olmaksızın sunulmaktadır.