

AVM DOKTORUNA KULAK VERİN, AVM’NİZİN TALİBİ ÇIKTIĞINDA FIRSATI KAÇIRMAMAK İÇİN ŞİMDİDEN “CHECK-UP” YAPTIRIN!



Türkiye’de alışveriş merkezleri son birkaç yılda hızla gelişme gösterse de, Avrupa ülkeleri ile karşılaştırıldığında hala gelişme potansiyeli bulunmaktadır. Bu nedenle, 2008’in ortalarından itibaren hissettiğimiz ekonomik kriz havası dağılmaya başladığında, yabancı yatırımcıların yüzünü döndükleri ilk ülkelerden biri de Türkiye olacaktır.

Piyasaların yeniden canlanacağı döneme, modern alışveriş merkezi standardını yakalayarak, **rakiplerinizden bir adım önde girmeye** ve **daha fazla para kazanmaya** hazır mısınız?

Alışveriş merkeziniz ister tamamlanmış, ister proje ve inşaat halinde olsun, Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık ekibinin sunduğu “**AVM Check-Up**” hizmetinden yararlanabilirsiniz.

“AVM Check-Up” nedir?

“AVM Check-Up”; alışveriş merkezi geliştirmesinin her aşamasında uygulanabilen, projeyi veya işletmeyi; mimari, tasarım, verimlilik, mali ve idari yönden irdeleyen bir çalışmalar bütünüdür.

“AVM Check-Up” hangi konuları kapsar?

GELİR-GİDER HESABINIZI TUTAR



Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık ekibi, alışveriş merkezi sayısının hızla artış gösterdiği son 2 yılda 100’den fazla projede çalışmış olmanın getirdiği tecrübe ile alışveriş merkezinizin kira analizlerini yapmaktadır.

Öncelikle alışveriş merkezimize ait; kiradan ciroya, yönetim giderlerinden kapı giriş sayılarına kadar kıymetli tüm veriler toplanır, bir sistematik içinde düzenlenerek alışveriş merkezinin tüm bilgilerini içeren veri tabanı oluşturulur. **Bu çalışmanın ardından, her veri tek tek analiz edilir.**



Sürdürülebilir kira analizi:

Alışveriş merkezinin faaliyette olacağı dönemler ve o anki rakipleri arasında perakende pastasından alacağı pay göz önünde tutularak hesaplanır. Gelecek öngörülerini ve projeksiyonlarını da kapsamı, bu analizi daha da ayakları yere basan bir çalışma yapar.

Kira dağılımı (Bluebook) analizi:

Alışveriş merkezinin mevcut kiralari üzerinden, mağazaların kategori, büyüklük, kat ve konum gibi özellikleri göz önünde bulundurularak düşük ve yüksek kira ödeyen kiracıların tespit edilir. Olması gerekenden düşük veya yüksek kira ödeyen mağazalar için, optimum kira tahmini yapılır.

Kapı girişi analizi:

Alışveriş merkezinin mevcut kapı giriş sayılarına bağlı yapılan bir çalışmadır. Birtakım kabullerden yola çıkarak, alışveriş merkezinin mevcut ziyaretçi sayısı ile kiracıların kiralari karşılayabilirliği irdelenir.

Ciro kontrolü:

Kiracıların performansları ve kirayı karşılayabilme güçlerinin takibi için gerekli olan ciro kontrolü ve toplanması ile ilgili kurallar dizini belirler.

Gelirin maksimizasyonu:

Alışveriş merkezleri gelirlerini arttırıcı öneriler verilir. Ortak alanların bu amaca yönelik kullanılması, otoparklardan maksimum düzeyde verimlilik sağlanması ve reklam gelirleri bunlardan bazılarıdır.



GİDERLERİNİZİ KONTROL ALTINA ALIR

Gelirlerin olduğu kadar, alışveriş merkezinizin gider yönetimi de bu çalışma kapsamındadır. Ortak gider kalemleri incelenerek, bunların minimuma indirilmesi için tedbirler alınır, öneriler verilir. Ayrıca, bu giderlerin AVM içinde mağazalara dağılımı incelenerek, gerekli güncellemeler yapılır.

Bir gider olarak görünen ancak uzun vadede alışveriş merkezimize değer kazandıracak yenileme çalışması için öneriler sunulur.

PROJENİZİN VERİMLİLİĞİNİ DENETLER

Alışveriş merkezinin proje aşamasında dahil olduğunda, daha etkili ve sonuca ulaşan bir çalışma olan teknik analizde, proje; mimari, tasarım, kullanım ve verimlilik açısından incelemeye alınır. Bu çalışma kapsamında, projeniz modern bir alışveriş merkezi standartlarına göre incelenir; eksikleri ve hataları irdelenerek çözümler üretilir.



Ele alınan konulardan bazıları;

- Mağaza cepheleri yeterli uzunlukta mı?
- Servis koridoru var mı?
- Servis avlusu alışveriş merkezi büyüklüğüne göre yeterli mi?
- Yeterli depo alanı var mı?

ve daha fazlası...

Bu çalışma yardımıyla, projeniz tamamlanmış olsa dahi önceden alınacak küçük önlemlerle, gelecek için büyük yatırımlar yapmış olacaksınız.

Eğer alışveriş merkeziniz proje aşamasını tamamlamış, faaliyete geçmeye hazır veya faaliyette ise, bu çalışmamız için çok da geç kalmış sayılmazsınız!

- Alışveriş merkezinizde zamanla ortaya çıkan kullanım alışkanlıkları tespit edilerek, bunlarla ilgili çeşitli optimizasyon önerileri getirilir. Fizibilite çalışması ile desteklenerek, alışveriş merkezimize katkısı ortaya çıkarılır.

YÖNETİM ve İŞLETMENİZİNİ YENİDEN YAPILANDIRIR

Yönetim:

Kira kontratlarının yönetimi ve yenilenmesinden, alışveriş merkezi bütünlüğünü etkileyen marka karmasının güncellenmesine kadar birçok idari prosedür bu çalışma kapsamında incelenir.



Kira sözleşmelerinin yenilenme sürecinde, kiracı ve kiraya verenin tüm haklarını gözeten ve yasal prosedürleri içeren, güncellenmiş kira kontratları hazırlanır. Alışveriş merkezinizin yönetim kalitesini yükseltecek gerekli sözleşme maddeleri düzenlenir.

İşletme:

Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık ekibi alışveriş merkezlerinin işletmelerini ele alır. Bu çalışmada, alışveriş merkezinizin personel ve kiracılarına yönelik tüm kuralları içeren ve kira sözleşmelerinin bütünlüğü bir parçası olan İşletme Kitapçığı ve alışveriş merkezinin tasarım ve görsellik olarak bir uyum içinde kalmasını sağlayan Dekorasyon Kitabı hazırlanır.

Ayrıca, alışveriş merkezinin çekiciliğini arttıracak bazı işletmesel önlemler ve öneriler sunulur.

Güvenlik:

Güvenlik, alışveriş merkezlerinin prestijini yansıtmakla birlikte, en büyük gider kalemlerinden biridir. Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık ekibi, alışveriş merkezinizde yapılacak küçük değişiklikler ve önlemler ile bu gelirlerin nasıl minimuma indirileceğini sorusunu cevaplar.

Güvenlik prosedürleri incelenir, ardından alışveriş merkezinizin verimliliğini arttıracak bazı önlemler, projede güvenlik zaafı yaratmayacak şekilde değerlendirilir.



PAZARLAMA PLANINIZI OLUŞTURUR

Alışveriş merkeziniz için, açılıştan önce başlayarak nasıl bir pazarlama ve reklâm planı izlemeniz gerektiği programlanır. Ne tür faaliyetlerin hangi dönemlerde yapılacağı ayrıntılı olarak sunulur.

Mevcut alışveriş merkezleri için, kiracıların pazarlama aktivitelerine ne şekilde katılacağı açıklanır.



SATIŞ SÜRECİNİ ORGANİZE EDER

Tüm çalışmaların ardından, yabancı yatırımcıların kriterlerine uygun hale gelen alışveriş merkezinizin satışı aşamasında, Kuzeybatı Gayrimenkul size yol gösterir.

Şirket yapısı:

- Uluslar arası yatırımcıların tercih ettiği satın alma şekli –SPV (Special Purpose Vehicle) nasıl kurulur?

Bu doğrultuda, yatırımın yeniden yapılandırılmasında yol gösterir.



Due Diligence hazırlığı:

Kuzeybatı Gayrimenkul, alışveriş merkezinizin satış sürecinde, uluslar arası yatırımcıların izlediği yolu birçok kez tecrübe etmenin bilinci ile size yol gösterir.

Farklı disiplinlerdeki firmaları bir araya getirerek ve çalışmalarını takip eder, sizin adınıza organize eder.

“AVM Check-Up” için geç kalmış sayılır mıyım?

Bu hizmetimizin yaratacağı katma değerden maksimum düzeyde yararlanabilmeniz için alışveriş merkezinizin proje aşamasında bize başvurabileceğiniz gibi, bu hizmetten projenizin her aşamasında faydalanabilirsiniz.

Proje halinde olan bir alışveriş merkezi için teknik analiz çalışması ne kadar verimli oluyorsa, faaliyette olan bir alışveriş merkezi için de idari ve işletmesel değerlendirmemiz bir o kadar yararlı olacaktır.

“AVM Check-Up”a neden ihtiyaç duymalıyım?

- Kiracılarınız, kira indirimi talebi ile geldi ise...
 - Yabancı yatırımcılar geri geldiğinde hazır olmak istiyorsanız...
 - Projenizin modern bir alışveriş merkezi çizgisini yakaladığından emin değilseniz...
 - Yatırım maliyetinin yanında, işletme maliyetlerine de önem veriyorsanız...
 - Alışveriş merkezinizde performans düşüklüğü hissediyorsanız...
 - Alışveriş merkezinizi bağımsız bir uzman kurumun değerlendirmesini istiyorsanız...
- ve
- Baştan alacağınız önlemler ve uygulanması çok kolay olan değişiklikler ile uzun yıllar canlı kalan alışveriş merkezinizin yaşayacağı maddi sıkıntıları önlemek için...

AVM'nize “Check-Up” yaptırın.

Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Departmanı ve hizmetleri hakkında daha detaylı bilgi için www.DegerliYorum.com'u lütfen ziyaret ediniz. Toplantı talep etmek için [tıklayınız](#).



DegerliYorum.com Kuzeybatı Gayrimenkul'ün web hizmetlerinden biridir.

DegerliYorum
_____.com

MÜLKÜNÜZE DEĞER VERİYORUZ.

