

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2020

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik



# PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Sanayi & Lojistik 3.Ç. 2020



## PAZAR GÖSTERGELERİ

**Birincil Kiralar:** Kısa vadede sabit seviyede kalması beklenirken, orta vadede potansiyel artış eğilimi vardır.



**Birincil Getiriler:** Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede daha az etkilenmesi beklenmektedir.



**Arz:** Nitelikli lojistik arzı sınırlı geliştirme faaliyetinden dolayı kısıtlıdır, acil depo ihtiyacından kaynaklı geliştirme faaliyetlerinde orta vadede artış görülebilir.



**Talep:** Esas olarak yerli (mal sahibi) kullanıcıları tarafından domine edilmektedir, online alışverişte ve e-ticarette kaydedilen artışın devamlılığı beraberinde esnek depo çözümlerine kısa ve orta vadede talep beklenmektedir.



### Birincil Lojistik Kiralar – Eylül 2020

LOJİSTİK BÖLGELER	₺ M <sup>2</sup> /AY	ABD\$ M <sup>2</sup> /AY	€ M <sup>2</sup> /YIL	ABD\$ FT <sup>2</sup> /YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	32	4,50	48,2	5,02	-18,2	-6,0
Ankara	19	2,75	29,5	3,07	-15,4	-6,3

### Birincil Lojistik Getiri Oranları – Eylül 2020

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2020		2019	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	9,25	9,25	9,25	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,00	10,25	10,00

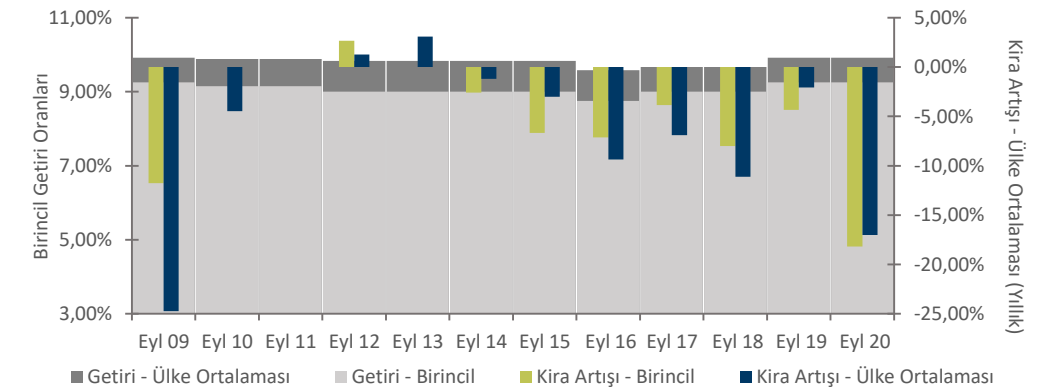
## Genel Bakış

İhracat ticaret hacminde yılın ilk yarısında kaydedilen belirgin düşüş, üçüncü çeyrekte de devam etmiş olup, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,7 azalırken, ithalat %20,4 artış göstermiştir. Bununla birlikte, Ocak – Ağustos 2020 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,9 azalarak ABD\$102,3 milyar olarak kaydedilirken, ithalat ticaret hacmi aynı dönem aralığı için benzer şekilde düşüş göstererek %1,2 azalışla ABD\$135,3 milyar olarak kaydedilmiştir. Ek olarak, Ocak – Ağustos 2020 döneminde dış ticaret açığı %69,9 artarak ABD\$33,4 milyar olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, Yıllık TFE, yılın ilk yarısına benzer seviyelerde kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre Eylül 2020'de %11,75 olarak kaydedilmiştir. Yıllık Yerel ÜFE oranına bakıldığında ise bir önceki çeyreğe kıyasla önemli ölçüde artış göstererek Eylül ayında %14,33 oranında gerçekleşmiştir.

## Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri, üçüncü çeyrekte 50.873 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül 2020 döneminde toplam işlem hacmi 289 bin m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Talebe yönelik devam eden ivme, bir önceki yılın aynı çeyreğine ve geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen toplam işlemine kıyasla sırasıyla beş ve üç katına ulaşarak, kiralama işlemlerinde oldukça belirgin artışlar olarak sonuçlanmıştır. Yılın ilk yarısının aksine, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama faaliyetlerindeki görülen hareketlilik, metrekare bazında büyük işlemler yerine işlem sayısının fazlalığından kaynaklıdır. İşlem hacminde kaydedilen ivme yılın ilk yarısına kıyasla yavaşlansa da; KOVİD-19 pandemisinin ortaya çıkardığı sonuçlara paralel olarak kısa vadeli depo gereksinimlerine olan talep devam edecektir.

## YAKIN DÖNEM PERFORMANSI





Yılın üçüncü çeyreğinde kaydedilen büyük kiralama işlemleri arasında; Trendyol (9.250 m<sup>2</sup>, İstanbul/İkitelli), Horoz Lojistik (8.977 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova), 2B Plast (5.700 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Kartepe), Alatlü Nakliyat (5.500 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova) ve Jan Mobilya (5.400 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova), Vivense (3.500 m<sup>2</sup>, Ankara/Kahramankazan) ve Karat Güç Sistemleri (2.925 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova) bulunmaktadır.

### Yatırım Odağı

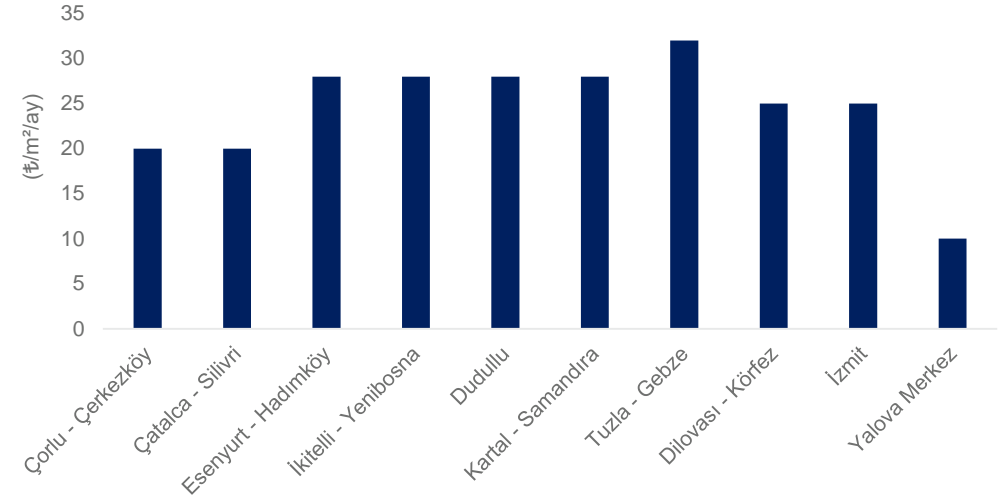
Ocak – Eylül 2020 döneminde, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri, temel olarak üçüncü çeyrekte gerçekleşen arsa ve fabrika satın alımları ile kaydedilmiştir.

Üçüncü çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında; Honda'nın Kocaeli Şekerpınar'daki fabrikasının Heksagon Mühendislik'e satılması, Koska'nın İstanbul Esenyurt'ta bulunan Korozo fabrikasını satın alması (11.955 m<sup>2</sup> arsa alanı, 22.240 m<sup>2</sup> kapalı alan), Sinpas GYO'ya ait İstanbul Ümraniye'de bulunan arsasının (4.647 m<sup>2</sup>) Servet GYO'ya satması, Kıvanç Tekstil'in Bossa Ticaret'e ait Adana Seyhan'da bulunan arsasını satın alması (210.655 m<sup>2</sup>), Towsan Kağıt'ın Sasa Polyester'e ait Adana Sabancı OSB'de bulunan bina ve arsayı satın alması (toplamda 63.810 m<sup>2</sup>), Sasa Polyester'in Adana Seyhan'da bulunan arsasını (64.000 m<sup>2</sup>) Bossa Ticaret'e satması olarak gösterilebilir.

### Genel Görünüm

- Ekonominin yeniden açılması sonrasında, sanayi üretim büyümesi pozitif alana dönerken imalat sanayi endeksi üçüncü çeyreğin ilk iki ayında 55,6 olarak kaydedilmiş olup, yılın ilk yarısında pandeminin net etkilerinin görülmesinin ardından belirgin bir toparlanma göstermiştir. Bununla birlikte, tüketici ve ticaret güven endeksleri de Eylül ayında gelişme göstererek artış kaydetmeye devam etmiştir.
- Küresel olarak önemli ölçüde kesintiye uğrayan tedarik zincirine paralel olarak üretimde ve dağıtımda pandemide görülen aksaklıklarının oluşmaması adına değişmeye başlayan küresel üretim stratejisi doğrultusunda Türkiye; stratejik konumu, ulaşım üssü oluşu ve güçlü iş gücü ile birlikte avantajlı konumda olup, bu durumdan uzun vadede fayda sağlamasına yönelik beklentiler devam etmektedir. Bununla birlikte, birtakım uluslararası üretici firmaların üçüncü çeyrekte açıkladığı üzere yatırım planlarına önümüzdeki dönemlerde devam etmesi beklenmektedir.
- Pandeminin önemli sonuçları olarak, e-ticaret ve online satışların büyümeye devam etmesi, özellikle pazardaki e-ticaret ve indirimli mağaza zinciri kullanıcılarının yüksek online satış hacmini yakalaması adına esnek depo kiralama ihtiyaçlarının sürmesi beklenmektedir. Kentsel lojistik ve son aşama teslimata olan gereksinim hızlanacaktır.
- Yılın ilk yarısında az sayıda kaydedilen sanayi ve lojistik yatırım faaliyetlerinin aksine, öngörüldüğü üzere yatırım işlemlerinde beklenen hareketlilik gerçekleşmiş olup, orta vadede de hızlanması beklenmektedir. Pandemi ile birlikte, yatırımcıların modern depo arayışlarına olan talepteki artış devam ederken, bu doğrultuda kısıtlı depo arzının geliştirilmesine yönelik faaliyet planları gelişebilir.
- Bunun yanı sıra, arsa fiyatları ve kira seviyelerinin döviz cinsinden düşüşüne yönelik öngörüler sürerken, sanayi ve lojistik yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından önümüzdeki dönemlerde hız kazanması beklenmektedir.

### Kuzey Marmara Lojistik Bölgeleri Birincil Kiralar



## Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent  
34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 00  
[cigdem.isozen@cushwake.com](mailto:cigdem.isozen@cushwake.com)

## Tuğra Gönden

Yönetim Kurulu Başkanı  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent  
34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 00  
[tugra.gonden@cushwake.com](mailto:tugra.gonden@cushwake.com)

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Raporun hazırlanması amacıyla hazırlanmış olup, özelliklerine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak [unsubscribe@eur.cushwake.com](mailto:unsubscribe@eur.cushwake.com) adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2020 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 70'e yakın ülkede bulunan 51.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunuyor. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri (C&W Services markası altında), global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi (DTZ Investors markası altında), kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2018 yılında elde ettiği 8,2 milyar dolarlık gelirle dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor.

## Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini arttırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporları üretiyoruz. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.

## Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için web sitelerimizi ziyaret ediniz.

<http://www.cushmanwakefield.com.tr/>

<http://www.cushbakisi.com/>