

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Yıl Sonu | 2020



SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARLARINA BAKİŞ





BİRİNCİL KİRALAR

Türk Lirası cinsinden kısa vadede kısmi artış görülürken, orta vadede potansiyel artış eğilimi vardır.



BİRİNCİL GETİRİ ORANLARI

Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede daha az etkilenmesi beklenmektedir.



ARZ

Nitelikli lojistik arzı sınırlı geliştirme faaliyetinden dolayı kısıtlıdır, depo ihtiyacının devamlılığı beraberinde geliştirme faaliyetlerinde orta vadede artış görülebilir.



TALEP

Esas olarak yerli (mal sahibi) kullanıcıları tarafından domine edilmektedir; online alışverişte ve e-ticarette süregelen artış beraberinde esnek depo çözümlerine kısa ve orta vadede oluşan talebin sürmesi beklenmektedir.

Genel Bakış

2020 yılında pandeminin belirgin etkisiyle ekonominin dayanıklılığında yaşanan zorluklara rağmen, ihracat ticaret hacmi Ocak - Aralık 2020 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine %6,3 azalışla ABD\$169,5 milyar olarak gerçekleşirken, ithalat ticaret hacmi aynı dönemde bir önceki yıla göre %4,3 artışla ABD\$219,4 milyar olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte, Ocak - Aralık 2020 döneminde dış ticaret açığı %69,1 artarak ABD\$49,9 milyar olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayında yılın üçüncü çeyreğine kıyasla yavaşlamaya geçen ekonomi beraberinde ikinci dalga ile gelen yeni kısıtlandırmalar ve finansal koşullarda görülen sıkışmanın Aralık ayında kaydedilen faaliyetlerde düşüş olarak sonuçlanmıştır. İmalat PMI endeksi Aralık ayında bir önceki ay gerçekleşen 51,4 seviyesinden 50,8'e gerilerken, Mayıs ayından itibaren en düşük seviyesinde kaydedilmiştir. Bununla birlikte, endeksin 50'nin üzerinde gerçekleşmesi yavaş da olsa büyümenin öncüsü olarak genişlemeyi işaret etmektedir.

Kullanıcı Odağı

Sağlanan mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri, depo alanı kiralama faaliyetleri bir önceki yıla göre iki kattan fazla olarak belirgin bir artış kaydetmiş olup dördüncü çeyrekte yaklaşık 48.329 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında toplam işlem hacmi 338 bin m²'ye ulaşmıştır. Kiralama faaliyetleri son iki çeyrekte benzer seviyelerde kaydedilirken, pandemi ile tedarik zinciri yönetiminin gerekliliği doğrultusunda depo gereksinimlerine yönelik talebin bir sonucu olarak belirgin ivme, kiralama anlaşmalarının %70'inin 2020'nin ilk yarısında gerçekleşmesiyle ortaya çıkmıştır. Yılın ikinci yarısında işlem hacmindeki artışın son çeyrekte kısmi azalışına rağmen 2020 yılında depo kiralama faaliyetlerinde önemli bir artış gerçekleşmiştir. Bu net artışın kısa ve orta vadede depo ihtiyacına yönelik talebin beklenen sürekliliği ile önümüzdeki dönemde korunması öngörülmektedir.

Birincil Kira

\$4,75

₺34/m²
aylık



Birincil Getiri Oranı

%9,25



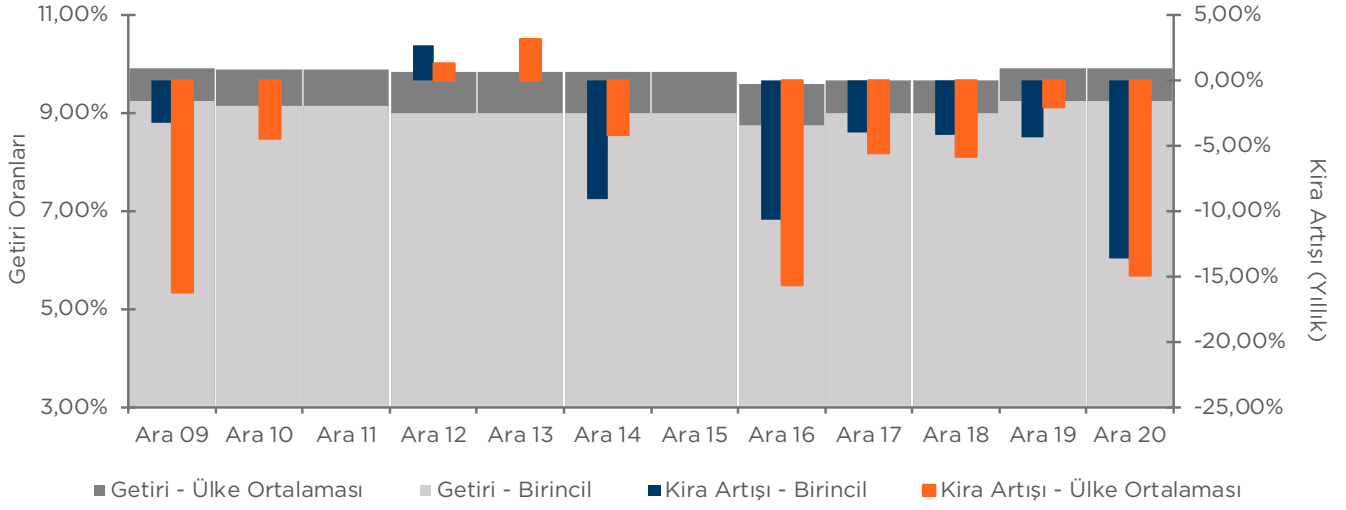
İşlem Hacmi

338 Bin m²
12 ay



48 Bin m²
2020 4.Ç.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - ARALIK 2020

BÖLGE	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul	34	4,75	48,0	5,30	-13,60	-7,5
Ankara	20	2,75	27,7	3,07	-15,4	-9,4

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - ARALIK 2020

BÖLGE (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2020 4.Ç.	2020 3.Ç.	2019 4.Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	9,25	9,25	9,00	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,00	10,25	10,00

Yatırım Odağı

2020 yılında, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri; yılın ikinci yarısında, özellikle üçüncü çeyrekte ivme kazanmış olup son çeyrekte de kaydedilmeye devam ederken, pandemi ve faaliyetteki düşüş zorluklarına rağmen kısmi toparlanma beraberinde temel olarak arsa ve fabrika satın alımları hızlanmıştır.

Dördüncü çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında; İstanbul Topkapı'daki fabrikanın Neutec'e satılması (16.000 m² arsa alanı, 21.500 m² toplam kiralanabilir alan), Oakland Gayrimenkul'un Muğla Milas'ta bulunan Korozo arsasının özel bir yatırımcıya satılması (35.000 m² arsa alanı), Şenpiliç'e ait İstanbul Tuzla'da bulunan arsasının Mutlular ve Hilal Lojistik'e satması (32.550 m²), Nanda Yapı'nın İstanbul Etiler'deki arsasının satışı, Asarav Yurt İşletmeciliği'nin Kervan Gıda'ya ait Manisa Akhisar'da bulunan arsa ve fabrika binasını satın alması (7.000 m² kapalı alan) ve Birlik Mensucat'ın Kayseri Melikgazi'de bulunan arsasını özel bir yatırımcıya satması (69.026 m²) olarak gösterilebilir.

Genel Görünüm

■ Pandeminin neden olduğu ekonomik ve faaliyet etkilerinin belirgin yaşandığı 2020 yılında, sanayi ve lojistik pazarı da otomotiv sektöründen başlayarak endüstrilerde “yeni” zorluklarla karşı karşıya kalmıştır. Bununla birlikte, üretim/dağıtım tesislerinde toparlanmaya hazırlık düzenlemelerine uygun olarak operasyonlara devam edilmesinin ardından, sanayi ve lojistik pazarı kısmi toparlanma beraberinde giderek iyileşme kaydederken, faaliyetlerin azaldığı dönemde imalat PMI seviyesini 50’nin üzerinde tutmayı başarmış olup, şirketlerin çoğunlukla kapasiteyi genişletmeye istekli olduğu görülmüştür.

■ 2020 yılının sanayi ve lojistik pazarı açısından önemli bir sonucu da e-ticaret lojistiğinin hızla gelişen görünümünün büyüme devam edecek olmasıdır. Bu doğrultuda omnichannel perakende oyuncularının pazar paylarını koruması ve hatta genişlemesi planlamaları, esnek depo çözümlerine yönelik devam eden talebi hızlandırmayı sürdürecektir. Hızlanan talep e-ticaret kullanıcılarının yanı sıra aynı zamanda süpermarket - indirim mağaza zinciri ve teknoloji oyuncuları tarafından da gerçekleştirilecektir. Dağıtım tesislerine olan talepler ışığında son kilometre teslimatı ve kentsel lojistiğinde önemli bir fırsat olarak incelenmesi beklenmektedir.

■ Pandeminin tedarik zincirleri üzerinde oluşturduğu ciddi baskılanma, üretim ve dağıtım kesintilerini azaltmak ve tedarik zincirlerini çeşitlendirmek için nearshoring (yakın kıyı) geçişlere yönlendirmiştir. Bu kapsamda, küresel üretim şirketlerinin değerlendirmesinde; güçlü bağlantı noktaları, iş ortamı, düzenleyici ticaret anlaşmaları ve iş gücü doğrultusunda, gelişmiş üretim pazarları arasındaki sıralaması ve stratejik konumu göz önüne alındığında, gelişmekte olan sanayi ve lojistik pazarı olarak Türkiye’nin önemli ölçüde ön planda olması öngörülmektedir.

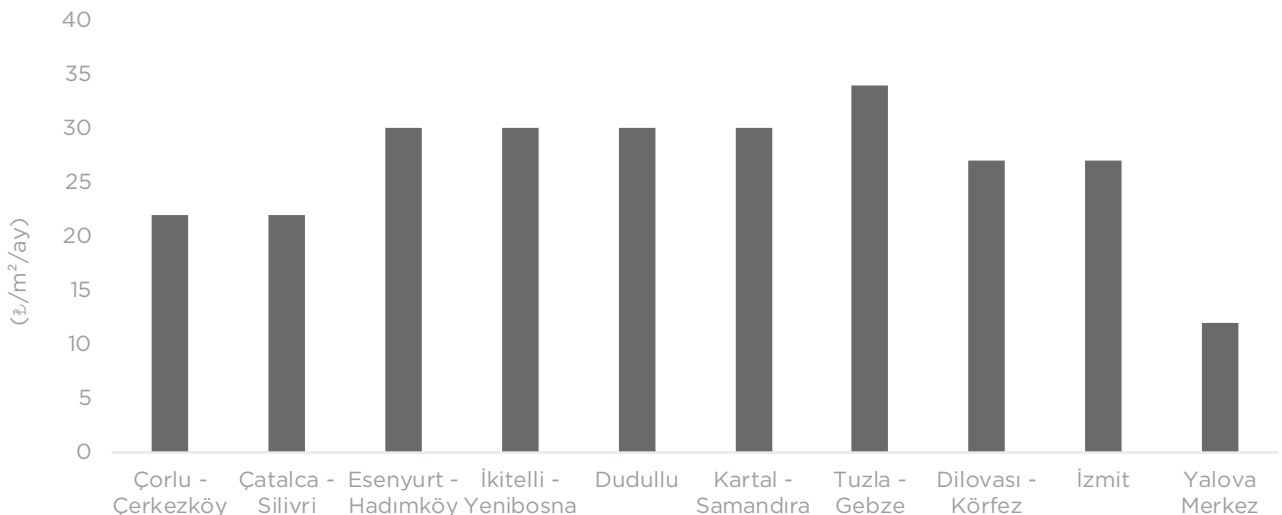
■ Bununla birlikte, Türkiye’nin bir ulaşım ve lojistik üssü olması göz önüne alındığında, önümüzdeki yıl ülkeyi daha fazla yatırım rotası haritasında çekmesi beklenen birçok üretim yatırım planı açıklanmıştır. Küresel çapta bilinen Alman ilaç şirketi, üretim kapasitesini artırmayı planlarken, dünyaca ünlü giyim şirketleri üretim fabrikalarına yatırım yapacaklardır. Bunun yanı sıra, Çinli elektronik ve akıllı telefon üreticisi, Türkiye’de üretime başlayacağını belirtirken bu faaliyete yönelik somut adımlar atmıştır.

■ Türkiye’nin önemli stratejik konumu ve teknolojik altyapı çalışmaları değerlendirildiğinde, veri depolama düzenlemeleri beraberinde Türkiye, veri merkezi operatörlerinin ilgisini çekmiştir.

■ Pandemi ile birlikte, yatırımcıların modern depo arayışlarına olan talepteki artış devam ederken, bu doğrultuda kısıtlı depo arzının geliştirilmesine yönelik faaliyet planları gelişebilir.

■ Ek olarak, fiyatlandırma ayarlamaları beraberinde, sanayi ve lojistik yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivme kazanması beklenmektedir.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



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

ÇİĞDEM İŞÖZEN

Danışman, Araştırma

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

cigdem.isozen@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilmek 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 değişkenlik 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 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 53.000 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 8,8 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.

www.cushmanwakefield.com

www.cushbakisi.com

River Plaza, Büyükdere Cd., Bahar Sk, No:13, Kat 15, Levent 34394, İstanbul