

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Çeyrek | 2021

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik



### PAZAR GÖSTERGELERİ

<b>Birincil Kiralar:</b>	Kiralarda TL cinsinden kısa vadede artış eğilimi görülmektedir.	▲
<b>Birincil Getiriler:</b>	Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede sabit kalması beklenmektedir.	■
<b>Arz:</b>	Nitelikli arz kısıtlı olup, pandemi etkisi ile yükselen depo talebine yönelik geliştirme faaliyetlerinin artması beklenmektedir.	■
<b>Talep:</b>	Sanayi ve lojistik talebini genel olarak ulusal ve mal sahibi kullanıcıları oluştursa da, orta vadede depolara olan talebin sürekliliğini koruması beklenmektedir.	▲

#### Birincil Lojistik Kiralar – Mart 2021

LOJİSTİK BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /YIL	FT <sup>2</sup> /YIL	1 YIL	5 YIL, YBBO
İstanbul	36	5,00	50	5,57	-9,09	-6,51
Ankara	20,5	2,75	28	3,07	-15,38	-9,38

#### Birincil Lojistik Getiri Oranları – Mart 2021

LOJİSTİK BÖLGELER	2021	2020	2020	10 YIL	
	(Rakamlar brüttür, %)	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK
İstanbul	9,25	9,25	9,25	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,25	10,25	10,00

### Genel Bakış

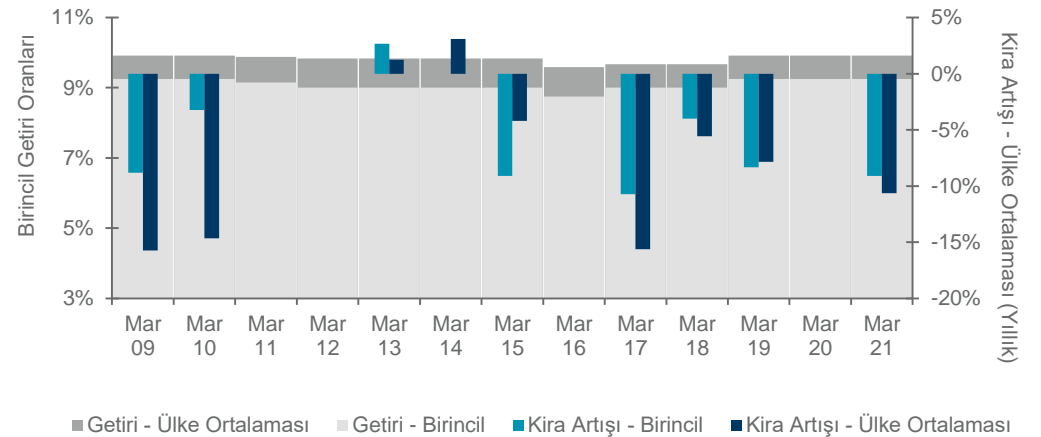
KOVID-19 pandemisinin 2020 yılında belirgin etkisinin ardından dış ticaret göstergeleri 2021 yılı Ocak-Şubat döneminde daha ılımlı bir performans sergilemiştir. İhracat ticaret hacmi yılın ilk iki ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,9 oranında artarak ABD\$31,4 milyar seviyesinde kaydedilirken, ithalat ticaret hacmi aynı dönemde %1,4 oranında kısmi bir artışla ABD\$37,4 milyar olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dış ticaret açığı aynı dönemde %15,9 azalarak ABD\$6,35 milyara gerilemiştir.

Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar enflasyon üzerindeki baskıyı artırırken, TFE ve yurt içi ÜFE yılın ilk çeyreğinde artış eğilimini sürdürmüştür. TFE, Mart ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %16,2 artarken, yurt içi ÜFE aynı dönemde ciddi bir artış göstererek %31,2 oranında kaydedilmiştir. Diğer yandan, ham madde temininde sıkıntıların devam etmesi ve enflasyon nedeniyle pozitif görünümün sınırlandırılmasına rağmen Şubat ayında 51,7 olarak kaydedilen imalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksleri), Mart 2021'de 52,6'ya yükselerek iyileşme sinyalleri göstermiştir. Böylelikle 2021'in ilk çeyreğinde imalat PMI değerinin 50 üzerinde gerçekleşmesi genel anlamda kısmi toparlanma işaret etmiştir.

### Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere ve araştırma bulgularımıza göre, depo kiralama faaliyetleri 2021 yılının ilk çeyreğinde 126.817 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Kullanıcılar çoğunlukla lojistik ve dağıtım şirketleri, e-ticaret ve tarımsal ürün şirketlerinden oluşmuştur. İlk çeyrekte kaydedilen işlemler bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında daha küçük alanlarda gerçekleşirken, işlem sayısı açısından iki kat artış göstermiştir.

### YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



2021 yılının birinci çeyreğinde gerçekleşen başlıca kiralama işlemleri arasında; Trendyol (13.180 m<sup>2</sup>, İstanbul/Esenyurt), uluslararası bir elektronik şirketi (16.000 m<sup>2</sup>, Tekirdağ) Maersk (8.700 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova), Borusan Lojistik (10.806 m<sup>2</sup>, Antalya/Serik), Reysaş Lojistik (5.601 m<sup>2</sup>, Sakarya), Tekfen Tarımsal Araştırma (3.600 m<sup>2</sup>, Adana/Sarıçam) yer almaktadır.

Ek olarak, Reysaş GYO, Pioneer Tohumculuk'a depo projesi geliştirip teslim etmek üzere kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

Mevcutta nitelikli depo arzı kısıtlı olup, kullanıcılar tarafından büyük kapalı alana sahip depolara olan talep artmıştır. Kısa ve orta vadede bu talebi karşılayacak geliştirme faaliyetlerinin hızlanması beklenmektedir.

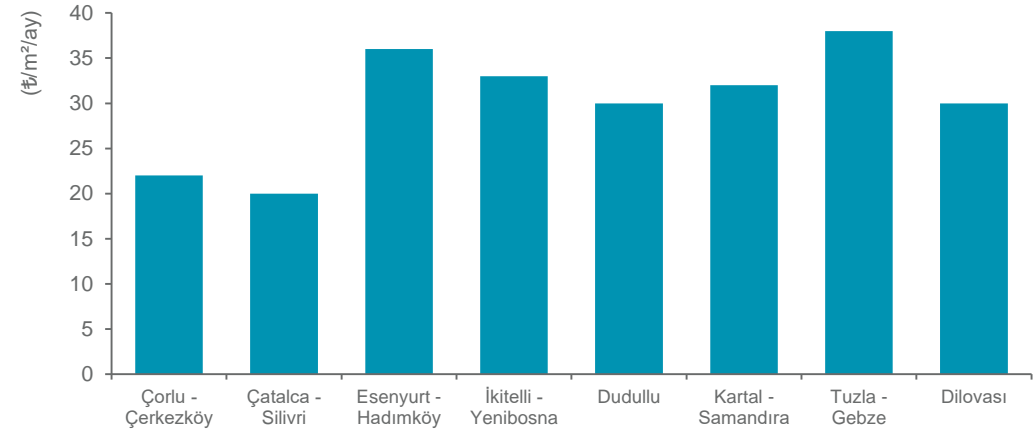
### Yatırım Odağı

Ocak - Mart 2021 döneminde, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri temel olarak arsa ve fabrika satın alımları ile kaydedilmiştir. Birinci çeyrekteki en büyük yatırım işlemi Habaş'ın Gebze Şekerpınar'da yer alan 292.297 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 80.000 m<sup>2</sup> kapalı alanda kurulu Honda'ya ait üretim tesisini satın almasıdır. Bununla birlikte, gerçekleşen arsa satışı işlemleri Nersan Endüstri Yatırımları A.Ş'nin Yalova İmes Makine İhtisas OSB'de 30.000 m<sup>2</sup> arsayı satın alması ve İzmir Fırça Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin İzmir Aliağa Kimya İhtisas ve Karma OSB'de yer alan 10.000 m<sup>2</sup> arsayı şirketin üretim faaliyetlerinin gerçekleştirileceği fabrika binası yatırımında kullanılmak üzere satın alması olarak kaydedilmiştir. Ege Profil Ticaret ve Sanayi A.Ş. ise mevcutta kiracısı olduğu Kocaeli/Kartepe'de 34.318 m<sup>2</sup> arsayı ve üzerindeki binayı Modül Çelik Yapı'dan satın almıştır.

### Genel Görünüm

- Küresel pandeminin ortaya çıkışının üstünden bir yıl geçmesinin ardından imalat PMI verilerinin 2021'in ilk üç ayında üst üste 50 puanın üzerinde seyretmesi üretim ve istihdamın genişlediğine işaret etmiştir. Pandemi ile getirilen kısıtlamalarla birlikte ham madde temininde yaşanan sorunlar devam ederken, kurdaki dalgalanma maliyetlerdeki yükselişi artırmıştır. Bununla birlikte yükselen enflasyon ortamı genişlemeyi baskılasa da, imalat sektöründe toparlanmanın devam etmesi beklenmektedir.
- 2020 yılında e-ticaret hacminin bir önceki seneye göre %66 oranında rekor büyümesi ve e-ticaretin toplam ticaret içindeki oranının %9,8'den %15,7'ye yükselmesi, depolara olan ihtiyacı ve talebi önemli ölçüde artırmıştır. 2020 yılındaki yükselen kullanıcı talebine paralel olarak 2021 yılının ilk çeyreğinde de yoğunlukla dağıtım ve e-ticaret kategorilerinden kullanıcılarla işlemler gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yılın ilerleyen dönemlerinde nitelikli depolama arzına katkı sağlayacak geliştirme projeleri ile birlikte depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının hız kazanması öngörülmektedir. Gelişen e-ticaret ekseninde transfer merkezi ve bölge depoları yatırımları artacaktır.
- Pandemi döneminde tüm dünyada tedarik zincirinde oluşan aksaklıklara çözüm arayışı, uzun vadede Türkiye'nin avantajlı jeopolitik konumundan yararlanmak isteyen uluslararası yatırımcılar için bir fırsat oluşturması beklenmektedir. Bununla birlikte, yılın ilk çeyreğinde ABD'li dünya devi otomotiv şirketi Ford ile Volkswagen işbirliği yaparak piyasaya sürecekleri yeni ticari aracı için Kocaeli'de üretim yapacağını duyurmuştur. Yılın ilk çeyreğinde, Çinli elektronik ve akıllı telefon üreticisi Xiaomi ve partneri Salcomp ile üretim yapacağı İstanbul/Avcılar'daki fabrikanın açılışını gerçekleştirmiştir. Ek olarak yalıtım ve kağıt-çimento alanlarında faaliyet gösteren ulusal şirketler yatırımlarını büyütürken Anadolu'nun çeşitli illerinde üretim yapmaya hazırlanmaktadır. Habas Bilecik'te dünyanın en büyük hava ayırıştırma tesisi kurmayı planlamaktadır. Qua Granite ise artan talep ihtiyacını karşılamak için 2020 yılında başladığı üç yeni üretim hattını 2021 ve 2022 yıllarında kademeli olarak tamamlamayı planlamaktadır. Sanayi ve lojistik alanlarındaki yatırımların yılın ilerleyen dönemlerinde de gelişmeyi sürdürmesi beklenmektedir.
- Nitelikli bina arzın kısıtlı oluşundan dolayı kullanıcıların modern üretim ve lojistik binalara olan ihtiyacını karşılayabilecek mülkler için proje geliştiricileri ile birlikte built to suit modeline yönelmeleri artabilir.
- Bununla birlikte, arsa fiyatları ve kira seviyelerinin döviz cinsinden düşüşüne yönelik tahminler devam ederken lojistik yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından önümüzdeki dönemlerde hareketlenmesi beklenmektedir.

### Kuzey Marmara Lojistik Bölgeleri Birincil Kiralar



### **Rabia Kurban**

Kıdemli Danışman, Araştırma  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15  
Levent 34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 15  
[rabia.kurban@cushwake.com](mailto:rabia.kurban@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@eur.cushwake.com](mailto:tugra.gonden@eur.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. ©2021 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

### **Cushman & Wakefield Hakkında**

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 60 ülkede bulunan 400 ofis ve 50.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunmaktadır. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri, global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi, kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2020 yılında elde ettiği 7,8 milyar dolarlık gelire dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da [@CushwakeTurkiye](https://twitter.com/CushwakeTurkiye)'i takip edebilirsiniz.

### **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>

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