

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Birincil kiralarda geçen yıla ve çeyreğe oranla dolar bazında kayda değer artış gözlemlenmekte ve artış eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. ▲

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede düşmesi beklenmektedir. ▼

Arz: Giderek artan kullanıcı talebi karşısında arz ivme kazanmıştır. ▲

Talep: 3PL ve yakın kıyı (Nearshoring) gündemlerinin etkisiyle talepte artış gözlemlenmektedir. ▲

Birincil Lojistik Kiralar – Eylül 2021

LOJİSTİK BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL, YBBO
İstanbul	46	5,40	55	6,02	20,00	-3,64
Ankara	23,5	2,75	28	3,07	0,00	-7,22

Birincil Lojistik Getiri Oranları – Eylül 2021

LOJİSTİK BÖLGELER	2021	2021	2020	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3 Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
(Rakamlar brüttür, %)					
İstanbul	9,00	9,25	9,25	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,25	10,25	10,00

Genel Bakış

Yılın üçüncü çeyreğinde kısıtlamaların kaldırılıp; tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşlarının normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlaması ve aşı olan kişi sayısının artması ile dış ticaret göstergeleri olumlu bir performans sergilemiştir.

İhracat ticaret hacmi yılın üçüncü çeyreğinde Ağustos ayında bir önceki ayın aynı dönemine kıyasla %51,9 oranında bir artışla ABD\$19 milyar seviyesinde kaydedilirken, ithalat ticaret hacmi aynı dönemde %23,6 oranında bir artışla ABD\$23,2 milyar olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dış ticaret açığı aynı dönemde %32,4 azalarak ABD\$4,26 milyara gerilemiştir.

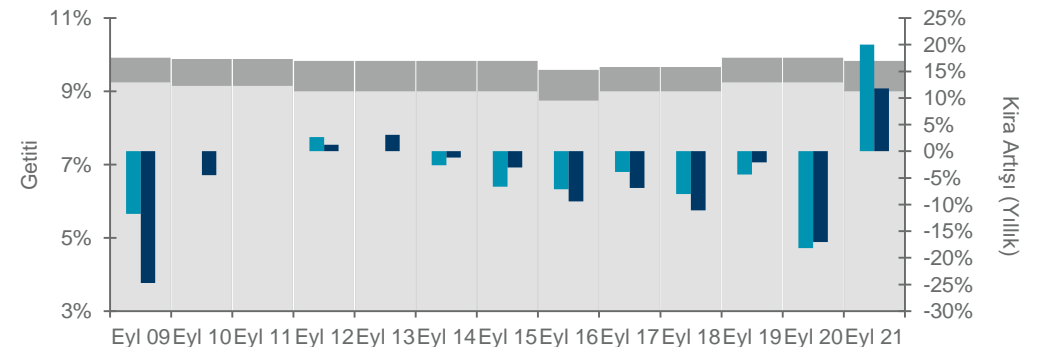
Yılın üçüncü çeyreğinde döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar TFE ve yurt içi ÜFE üzerinde etkili olmaya devam etmiştir. TFE Eylül ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,58 artarken, yurt içi ÜFE aynı dönemde önemli bir artış göstererek %44 oranında kaydedilmiştir.

Diğer yandan, Ağustos ayında 54,1 olarak kaydedilen imalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksleri), Eylül 2021'de azalarak 52,5 olarak kaydedilmiştir. Bu gerilemeye rağmen Eylül ayında sektörün faaliyet koşullarında güçlü bir iyileşme gözlemlenmiştir.

Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri yılın üçüncü çeyreğinde toplam işlem hacmi 64.000 m² olarak kaydedilmiştir. Kullanıcılar çoğunlukla lojistik ve dağıtım şirketleri, e-ticaret ve paketli gıda ürün şirketlerinden oluşmuştur. Üçüncü çeyrekte büyük ölçekli işlem olarak; ÇimSA'ya ait olan Niğde Entegre Çimento Fabrikası, Kayseri Entegre Çimento Fabrikası, Ankara Çimento Öğütme Tesisi ile Başakpınar, Ambar, Nevşehir, Cırgalan, Aksaray, Ereğli ve Kahramanmaraş Hazır Beton Tesislerinin tamamının Çimko tarafından 127 milyon Dolar bedel ile satın alınması olarak kaydedilmiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



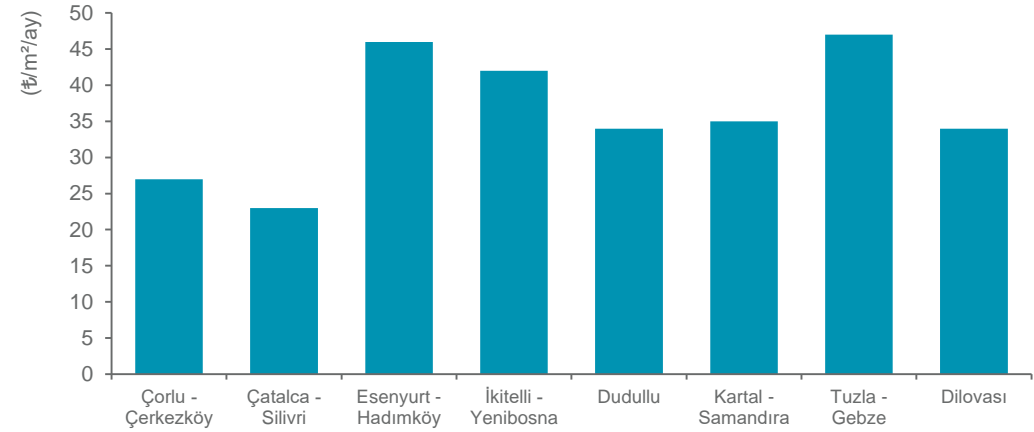
■ Getiri - Ülke Ortalaması ■ Getiri - Birincil ■ Kıra Artışı - Birincil ■ Kıra Artışı - Ülke Ortalaması

2021'in üçüncü çeyreğinde esas olarak kategori bazında önemli kiralama işlemleri; lojistik kullanıcıları ve paketlenmiş gıda üreticileri, toptancıları tarafından gerçekleştirilmiştir. Üçüncü çeyrekte gerçekleşen başlıca kiralama işlemleri arasında; Lojistik firması (19.000 m², İstanbul/Esenyurt), Bidfood Efe Dağıtım ve Pazarlama A.Ş. (7.128 m², İzmir/Kemalpaşa), S.S.Haydarpaşa Karayolu Yük Taşıma Kooperatifi (5.404 m², Kocaeli/Gebze) ve Ferrero (3.168 m², Düzce/Akçakoca) ve (3.134 m², Düzce/Arapçiftliği) yer almıştır. Ayrıca Kocaeli Dilovası'nda yer alan bir arsa, üzerine yapımına başlanan üretim tesisi ile beraber ön kiralaması gerçekleştirilmiştir (24.000 m², Kocaeli/Dilovası).

Yatırım Odağı

2021'in üçüncü çeyreğinde, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri temel olarak arsa satın alımlarından oluşmaktadır. Ayrıca Reysaş GYO, pazardaki lojistik depo açığını kapatmak için yatırımlarına devam etmektedir. Reysaş GYO'nun bu çeyrek için kaydettiği önemli yatırımlardan biri Kocaeli Gebze'den ₺ 69,6 milyon bedel ile 34.000 m² arsa alımı olurken, diğer kaydedilen işlem ise İzmir Kemalpaşa'dan 12.900 m² arsa alımı olmuştur. Bunların yanı sıra, İstanbul Esenyurt'ta toplam 180.000 m² ve toplam 44.000 m² depo yatırım işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Kuzey Marmara Lojistik Bölgeleri Birincil Kiralar



Genel Görünüm

- Üçüncü çeyrekte imalat PMI endeksinin 50 puanın üzerinde seyretmesi, imalat sektöründeki büyüme trendinin devam ettiğine işaret etmektedir. Üretim ve siparişlerdeki talep artışı ile artan iş yüküne istinaden istihdam ve satın alma faaliyetlerinin artması imalatçıların kapasitelerini arttırmasına neden olmuştur. Enflasyon oranının yüksek seyretmeye devam etmesi, döviz kurundaki dalgalanma ve tedarik zinciri sorunları maliyet artışlarını ortaya çıkarmıştır. Bu etkenler imalat sanayisi üzerinde negatif baskı oluştursa da, ileriki dönemlerde iyileşmenin devam etmesi beklenmektedir.
- 2021 yılında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla lojistik kiralalarında dolar bazında %20 ve bir önceki çeyreğe kıyasla %8 oranı ile kayda değer bir artış kaydedilmiştir. Depo kiralama faaliyetlerindeki ve kiralardaki önemli artışın, beklenen sürekliliği ile önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir.
- Tüm dünyada birçok sektörü etkisi altına alan küresel tedarik zinciri sorunu; pandemi, olumsuz hava şartları, işgücü yetersizliği, konteyner ve hammadde kıtlıklarının ve fiyat artışlarının güçlü talep ile oluşturduğu baskının neticesinde etkisini sürdürmeye devam etmektedir. Lojistik maliyetlerinin artması ile çözüm arayışı içerisinde olan uluslararası yatırımcılar, Türkiye'nin avantajlı jeopolitik konumunu bir fırsat olarak değerlendirmektedir. 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. 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 tesisini 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. Çinli elektronik ve akıllı telefon üreticisi Xiaomi ve partneri Salcomp ile üretim yapacağı İstanbul/Avcılar'daki fabrikanın açılışını gerçekleştirmiştir.
- 2021 yılının ilk 6 ayında e-ticaretin genel ticaret içerisindeki oranının %17,6 olması ile e-ticaret yükselen trendler içerisinde yer almaya devam etmektedir. Bu doğrultuda, nitelikli depolama alanlarına olan talebin artmasına karşın yeni geliştirme projeleri ile depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının artması beklenmektedir. Ayrıca, gelişen e-ticaret ekseninde transfer merkezi ve bölge depoları yatırımları artacaktır.
- Nitelikli bina arzının kısıtlı olmasından ve yeni arz için maliyetlerin yüksek olmasından dolayı, kullanıcılar proje geliştiriciler ile birlikte 'build to suit' modeline yönelmektedir. Bunun sonucunda nitelikli hazır depolara olan talep artmaktadır.
- Şirketler gelecek planları dahilinde depolama alanlarını arttırma potansiyellerini düşünerek, kiralayacakları lojistik depo içerisindeki potansiyel müsait alanları fazla olan depolara daha çok ilgi göstermektedir.
- Önümüzdeki dönemde sanayi ve lojistik piyasasında döviz bazında yaşanan fiyat artışı sebebiyle bu alandaki talebe yönelik yatırımların artması beklenmektedir..

Gizem Naz İnci

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15
Levent 34394 İstanbul/Türkiye
Tel: +90 212 334 78 15
gizem.inci@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

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 raporun yayını 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 adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2021 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. 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 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/>