

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Dördüncü Çeyrek | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



Dördüncü çeyrekte ve 2021 yılının genelinde kategori bazında önemli kiralama işlemlerini gerçekleştirenler; 3.parti lojistik, kargo ve e-ticaret sektörlerinde yer alan firmalardır. Yılın dördüncü çeyreğinde kaydedilen büyük kiralama işlemleri arasında; Ekol Lojistik (5.800 m², İstanbul/Esenyurt), Reysaş Lojistik (4.350 m², Sakarya/Arifiye), Çobantur Nakliye Firması (3.500 m², İstanbul/Tuzla), Henka Kimya (3.500 m², Antalya/Kumluca) ve Ecza Deposu (3.500 m², İstanbul/Esenyurt) bulunmaktadır. Yılın ilk yarısındaki metrekare bazında 10 bin m²'nin üzerinde daha büyük işlemlerden oluşurken, yılın ikinci yarısında kiralanan m² büyüklüğünde düşüş gerçekleşmiştir.

Yatırım Odağı

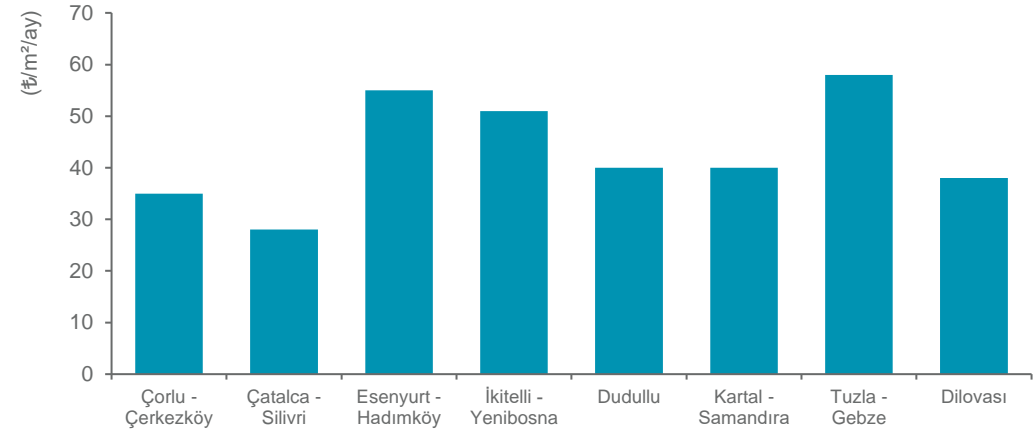
Sanayi ve lojistik yatırım işlemleri; yılın ikinci yarısında hareketlilik kazanmıştır. 2021 yılındaki işlemler, depo alanlarına olan talebin artması ve hazır depo arzının kısıtlı olmasından dolayı temel olarak arsa satın alımlarından oluşmaktadır.

Dördüncü çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında; İzmir Kemalpaşa'da yer alan Alkim Kağıt Sanayi'ye ait olan arsanın 26 milyon TL'ye Adalya Tabacco Tütün Mamülleri'ne satılması (8.184 m²), Ankara Kazan'da yer alan arsanın 23 milyon TL'ye E-Data Teknoloji pazarlamaya satılması (12.828 m²), Ankara Polatlı OSB'de yer alan 3 arsanın Kontrolmatik Teknoloji Enerji ve Müh. A.Ş.'ye toplam 11.5 milyon TL'ye satılması (toplam 105.745 m² arsa alanı), Özerden Plastik San. ve Tic. A.Ş.'ye ait Yalova Kirazlı'da yer alan arsanın bir yatırımcıya 7,6 milyon TL'ye satılması (17.062 m²) ve Akso Akrilik Kimya Sanayi A.Ş.'ye ait Yalova Çiftlikköy'de bulunan arsanın Akkim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 25,6 milyon TL'ye satılması (16.960 m²) yer almaktadır.

Genel Görünüm

- 2021 yılı pandeminin ekonomi ve faaliyetler üzerinde yarattığı olumsuz etkinin devam ettiği bir yıl olmuş ve yılın sonlarına doğru artan enflasyon ve kur baskısı tüm sektörleri etkilemiştir. Tüm bunlara rağmen lojistik sektörü yıl boyunca ivmesini artırarak devam ettirmiş, kısıtlı nitelikli depo arzına karşın hızla artan talep doğrultusunda neredeyse yılın her çeyreğinde birincil kiralarda fiyat artışı gözlemlenmiştir. Yılın son çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla lojistik kiralarda dolar bazında %15,8 oranında önemli bir artış kaydedilmiştir. Depo kiralama faaliyetlerindeki ve kiralardaki bu ivmenin, önümüzdeki dönemde de devam edeceği öngörülmektedir.
- Geride bıraktığımız bu yılda tedarik zinciri krizi, çip ve konteynır arzında yaşanan sorunlar ve imalat-girdi maliyetlerinin yükselmesi gibi etkenlerden sanayi ve lojistik pazarı olumsuz etkilenmiştir. Tüm bunlara rağmen, tedarik zincirlerinde yaşanan sorunda üretim ve dağıtım kesintilerini azaltmak ve tedarik zincirlerini çeşitlendirmek için nearshoring (yakın kıyı) kavramı önem kazanmıştır. Bu kapsamda, lojistik maliyetlerinin artması ile çözüm arayışı içerisinde olan uluslararası yatırımcılar, Türkiye'nin avantajlı jeopolitik konumunu bir fırsat olarak değerlendirmektedir. 2021 yılının ilk çeyreğinde dünya devi otomotiv şirketi Ford ve Volkswagen, piyasaya çıkaracakları yeni ticari araçları için Kocaeli'de üretim yapacaklarını açıklamıştır. İsveçli mobilya firması IKEA, lojistik maliyetlerini azaltmak için Türkiye'de daha fazla üretim yapacağını açıklamıştır. İtalyan giyim markası Benetton, üretimini merkezine yakınlaştırmak istediğini açıklayarak üretim alanlarını çeşitlendireceğini ve Asya dışında Sırbistan, Hırvatistan, Türkiye, Tunus ve Mısır'da üretim yapacağını açıklamıştır. Alman giyim markası Hugo Boss ise Güneydoğu Asya'ya olan bağımlılığını azaltmak için Avrupa üssüne yakın üretim kapasitesini artıracığını ve İzmir'deki fabrikasını genişleterek daha fazla yatırım yapmayı planladığını duyurmuştur. Çinli elektronik ve akıllı telefon üreticisi Xiaomi ve ortağı Salcomp, üretim yapacağı İstanbul Avcılar'daki fabrikasını 2021 yılında açmıştır. İzolasyon, kağıt ve çimento alanlarında faaliyet gösteren yerli firmalar, Anadolu'nun çeşitli illerinde üretim yapmaya hazırlandığını açıklamıştır. Ayrıca, birçok firma gelişen e-ticaret ekseninde transfer merkezi ve bölge depoları yatırımlarının artacağını açıklamıştır.
- 2021 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre lojistik kiralarda dolar bazında %16, bir önceki yarıya göre ise %10 oranında önemli bir artış kaydedilmiştir. Depo kiralama faaliyetleri ve kiralardaki önemli artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir.
- 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 artırma potansiyellerini düşünerek, kiralayacakları lojistik depo içerisindeki potansiyel müsait alanları fazla olan depolara daha çok ilgi göstermektedir.
- Kullanıcı talebindeki artışa paralel olarak nitelikli lojistik depolara artan yatırımcı ilgisi, yeni arz gelişimini hızlandırmıştır.
- Önümüzdeki dönemde sanayi ve lojistik piyasasında döviz bazında yaşanan fiyat artışı sebebiyle bu alandaki talebe yönelik yatırımların daha da artması beklenmektedir.

Kuzey Marmara Lojistik Bölgeleri Birincil Kiralar



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@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler 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 kişilere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılması 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 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 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/>