

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Çeyrek | 2022

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik



### PAZAR GÖSTERGELERİ

<b>Birincil Kiralar:</b>	Kiralarda ₺ cinsinden kısa vadede artış eğilimi görülmektedir.	▲
<b>Birincil Getiriler:</b>	Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede sabit kalacağı öngörülmektedir.	■
<b>Arz:</b>	İnşaat maliyetlerinin artışına rağmen lojistik tesis geliştirme faaliyetleri ivme kazanmıştır. Kısa ve orta vadede arzın artması beklenmektedir.	▲
<b>Talep:</b>	Rusya- Ukrayna savaşı, yakın kıyı kavramının ön plana çıkması ve e-ticaretin yükselişi ile artan talebin bu trendini sürdüreceği öngörülmektedir.	▲

#### Birincil Lojistik Kiralar – Mart 2022

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	75	5,50	58	6,13	10,00	-1,73
Ankara	42	3,00	32	3,34	9,09	-4,36

#### Birincil Lojistik Getiri Oranları – Mart 2022

LOJİSTİK BÖLGELER	2022	2021	2021	10 YIL	
	(Rakamlar brüttür, %)	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK
İstanbul	9,00	9,00	9,25	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,25	10,25	10,00

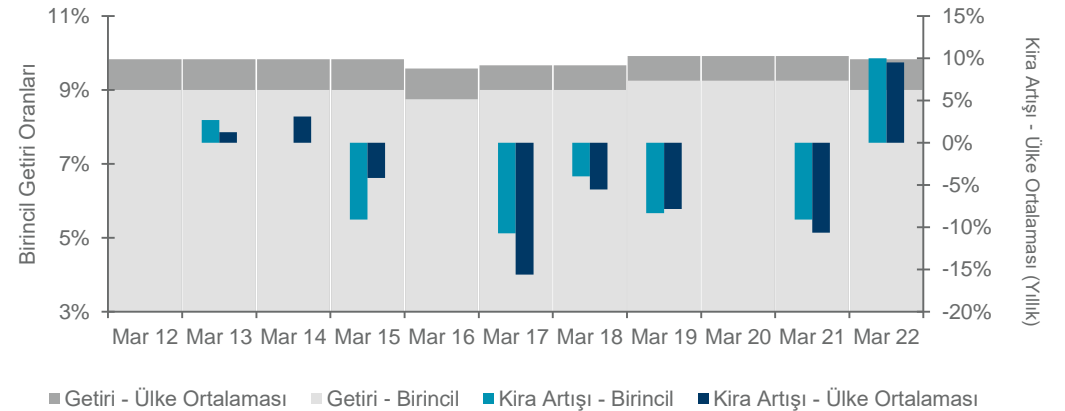
### Genel Bakış

2022 yılının ilk çeyreğinde, ihracat ticaret hacmi Ocak – Mart 2022 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine oranla %20,8 bir artışla ABD\$60,3 milyar olarak gerçekleşmiştir. İthalat ticaret hacmi ise aynı dönemde bir önceki yıla göre %42,1 artışla ABD\$86,7 milyar olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte, Ocak – Mart 2022 döneminde dış ticaret açığı %138,4 oranında artarak ABD\$26,4 milyara gerilemiştir. Yılın ilk çeyreğinde pandemi etkisini giderek kaybetmeye başlasa dahi Rusya-Ukrayna savaşı sebebiyle müşteri talebi kısıtlanmış ve fiyat artışları alıcıları caydırarak üretimi olumsuz etkilemiştir. Mart ayında ölçülen PMI son 10 ay içerisinde ilk kez eşik değer olan 50,0'nin altına düşerek 49,4 kaydedilmiştir. TÜİK'in açıkladığı Mart ayı işsizlik oranı ise 0,5 puan azalışla %10,7 kaydedilmiştir.

### Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri yılın ilk çeyreğinde ciddi bir ivmelenme yaşayarak 327.637 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Enflasyonist baskı ve inşaat maliyetlerinin artması neticesinde depolama alanlarına olan talep artmış ve bu durum piyasaya adet ve metrekare bazında yüksek kiralama yapılmaması şeklinde yansımıştır. Ayrıca mevcutta nitelikli depo arzı kısıtlı olup, kullanıcılar tarafından büyük kapalı alana sahip depolara olan talep fazladır. Bir önceki çeyrekte olduğu gibi bu çeyrekte de nitelikli depolara artan taleple beraber arzın kısıtlı olması birincil kiralarda bir önceki yıla oranla %16'lık önemli bir artışa sebep olmuştur. Bu net artışın kısa ve orta vadede depo ihtiyacına yönelik talebin beklenen sürekliliği ile önümüzdeki dönemde korunması öngörülmektedir.

### YAKIN DÖNEM PERFORMANSI





2021 yılının ilk çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemlerini gerçekleştirenler; e-ticaret ve hipermarket sektörlerinde yer alan firmalardır. Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük kiralama işlemleri arasında; Amazon (63.000 m<sup>2</sup>, İstanbul/Tuzla), CarrefourSA (42.882 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova) ve (29.495, İstanbul/Esenyurt), Aydınli Grup (30.000 m<sup>2</sup>, İstanbul/Hadımköy), Adel Kalemcilik (17.655 m<sup>2</sup>, İstanbul/Tuzla) ve Toyota Türkiye (16.150 m<sup>2</sup>, İstanbul/Tuzla) bulunmaktadır. Yılın ilk çeyreğindeki işlemlerin yarısından çoğu 10 bin m<sup>2</sup>'nin üzerindeki işlemlerden oluşmuştur.

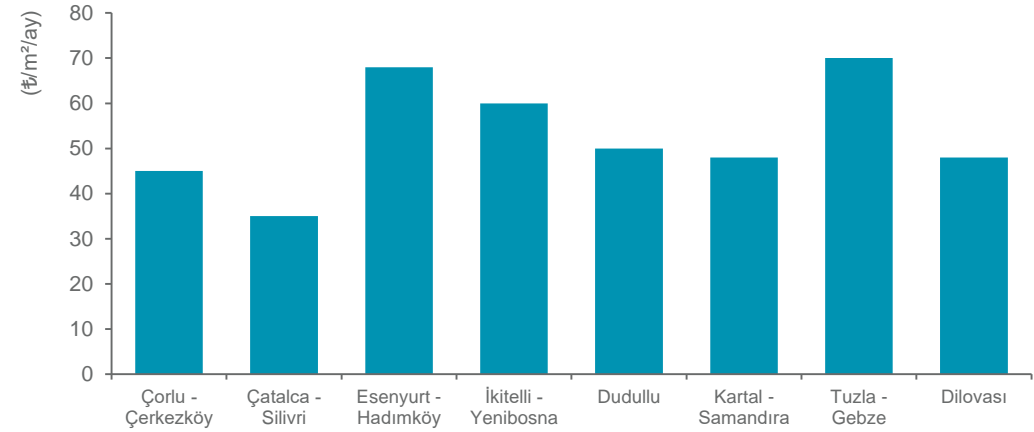
### Yatırım Odağı

2022 yılındaki işlemleri depo alanlarına olan talebin artması ve hazır depo arzının kısıtlı olmasından dolayı temel olarak arsa satın alımlarından oluşmaktadır. Birinci çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında; Reysaş GYO A.Ş.'nin 23 milyon TL'ye Adana Sarıçam'da yer alan arsayı satın alması (46.032 m<sup>2</sup>), Konya Selçuklu'da yer alan kağıt fabrikasının Alfa Mekatronik tarafından satın alınması ve İstanbul Esenyurt'ta yer alan arsanın Tureks Turizm tarafından satın alınması yer almaktadır.

### Genel Görünüm

- Yükselen enflasyon ile beraber üreticilerin depolama ihtiyacının artmasıyla lojistik depolara olan talep ivme kazanmıştır. Bunun yanı sıra, artan inşaat maliyetleri ile beraber birincil kiralarda giderek yükselmesi kullanıcıları önceden sözleşme süreçlerini tamamlamaya itmektedir. Ayrıca geçen çeyreğe oranla bu çeyrekte de birincil kiralarda %10 artış kaydedilmiştir. Bu bağlamda arz sıkıntısı ve giderek artan talep karşısında kısa-orta vade de birincil kiralarda artış beklenmektedir.
- Rusya-Ukrayna savaşının başlamasının ardından bu bölgede yer alan birçok üretici Türkiye'yi merceğine almıştır. Özellikle bu şirketlerin ihracat hacimleri fazla olduğundan serbest bölgelerde yer alan lojistik ve sanayi alanlarına talepleri diğer bölgelere oranla daha fazladır. Kara lojistiği için konum itibarıyla Avrupa'ya erişim avantajı olan Trakya bölgesindeki endüstri ve lojistik alanlarına olan talepte hareketlilik kazanmıştır ve orta vadede bu hareketliliğin artması beklenmektedir.
- 18 Mart'ta açılışı gerçekleşen ve Marmara Bölgesi'ne yapılmakta olan otoyol ringinin önemli bir parçasını oluşturan, 1915 Çanakkale Köprüsü'nün; Anadolu'dan Avrupa'ya ticaret hattında İstanbul'daki köprülerin dışında başka geçiş alternatifi olmayan Marmara'nın yükünü hafifleteceği düşünülmektedir. Hem lojistik hem de ticari hareketlilik bakımından büyük avantajlar sunan köprü ile beraber çevre lojistik ve endüstri alanlarına talebin artması beklenmektedir.
- 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 otomotiv devi Ford ile Volkswagen işbirliği yaparak piyasaya sürecekleri yeni ticari aracı için Kocaeli'nde 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 yatırım ve kağıt-çimento alanlarında faaliyet gösteren ulusal şirketler yatırımlarını büyütürken Anadolu'nun çeşitli illerinde üretim yapmaya hazırlanmaktadır. Habas Bilecik'te dünyanın en büyük hava ayrıştırma 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. Ayrıca, otomotiv sektöründen, Çinli otomotiv markası olan Cherry 2022'nin son çeyreğinde Türkiye pazarına girmeyi planladığını duyurmuştur.
- Sanayi ve lojistik alanlarındaki yatırımların yılın ilerleyen dönemlerinde de gelişmeyi sürdürmesi 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](mailto: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](mailto:tugra.gonden@eur.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 değişkenlik 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](mailto:unsubscribe@eur.cushwake.com) adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2022 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

### Cushman & Wakefield Hakkında

Cushman & Wakefield, gayrimenkul kullanıcıları ve sahipleri için olağanüstü değer sunan lider bir küresel gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Cushman & Wakefield, 400'den fazla ofis ve 60 ülkede yaklaşık 50.000 çalışanı ile en büyük gayrimenkul hizmetleri firmaları arasındadır. Firma 2021 yılında, mülk, tesis ve proje yönetimi, kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 9,4 milyar dolar gelir elde etti. 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/>