

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2022

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Kiralarda Türk Lirası (₺) ve Dolar (\$) cinsinden kısa ve orta vadede artış eğilimi devam etmektedir.



Birincil Getiriler: Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede sabit kalacağı öngörülmektedir.



Arz: İnşaat maliyetlerinin artışına rağmen lojistik tesis geliştirme faaliyetleri ivme kazanmıştır. Kısa ve orta vadede arzın artması beklenmektedir.



Talep: Rusya- Ukrayna savaşı, yakın kıyı kavramının ön plana çıkması ve e-ticaretin yükselişi ile artan talebin bu eğilimin sürdüreceği öngörülmektedir.



Birincil Lojistik Kiralar – Eylül 2022

LOJİSTİK BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	120	6,50	79	7,25	20,37	0,79
Ankara	65	3,50	43	3,90	27,27	-1,37

Birincil Lojistik Getiri Oranları – Eylül 2022

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2022	2022	2021	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8,50	8,50	9,00	9,25	8,75
Ankara	9,50	9,50	10,25	10,25	9,50

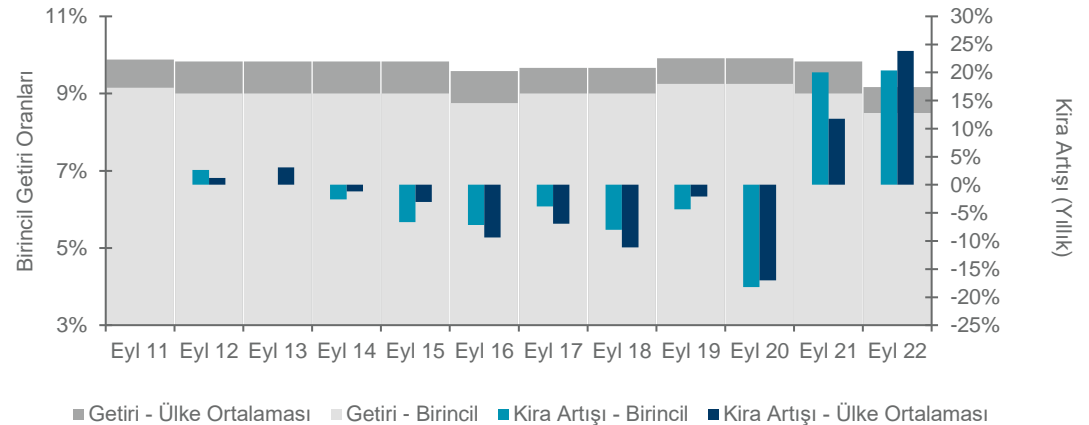
Genel Bakış

2022 yılının üçüncü çeyreğinde, ihracat ticaret hacmi Ocak – Ağustos 2022 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine %18,3 oranında bir artışla ABD\$165,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. İthalat ticaret hacmi ise aynı dönemde bir önceki yıla göre %40,7 artışla ABD\$240 milyar olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte, Ocak – Mayıs 2022 döneminde dış ticaret açığı %160 artarak ABD\$11,1 milyara yükselmiştir. Sanayi üretiminde Ağustos ayında geçen yılın aynı dönemime kıyasla %1'lik artış kaydedilmiştir. Ağustos ayında ölçülen 47,4 PMI değeri ise Eylül ayında 46,9'a gerilemiştir. Böylece yedi ay üst üste eşik değer olan 50'nin altında kalan endeks imalat sektörünün performansındaki bozulmanın devam ettiğini göstermektedir.

Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri üçüncü çeyrekte 100.700 m² olarak gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 553.671 m² işlem gerçekleşmiştir. Mevcutta nitelikli depo arzı kısıtlı olup, kullanıcılar tarafından büyük kapalı alana sahip depolara olan talep fazladır. Bu nedenle üçüncü çeyrekte de nitelikli depolara artan taleple beraber arzın kısıtlı olması birincil kiralarda bir önceki yıla oranla %20,3'lük önemli bir artışa sebep olmuştur. Ayrıca, enflasyon baskısı ve inşaat maliyetlerinin artması da kira oranlarındaki yükselişin bir diğer sebebi olmuştur. Bu net artışın kısa ve orta vadede depo ihtiyacına yönelik talebin beklenen sürekliliği ile önümüzdeki dönemde korunacağı öngörülmektedir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemlerini gerçekleştirenler; otomotiv, 3.parti lojistik ve yapı-inşaat sektörlerinde yer alan firmalardır. Yılın üçüncü çeyreğinde kaydedilen büyük kiralama işlemleri arasında; Mercedes Benz (16.500 m², Kocaeli/Gebze), Filli Boya (18.000 m², Kocaeli/Çayırova), Artek Holding (22.000 m², Kocaeli/Dilovası), DGC Lojistik (2.035 m², Kocaeli/Çayırova) ve yine DGC Lojistik'e ait (1.165 m², Kocaeli/Çayırova) bulunmaktadır.

Yatırım Odağı

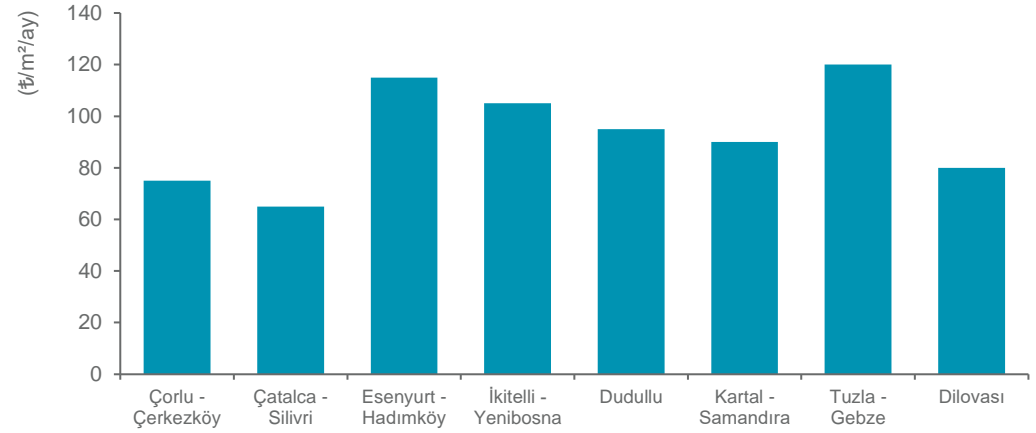
2022 yılı işlemleri, depo alanlarına olan talebin artması ve hazır depo arzının kısıtlı olmasından dolayı arsa satın alımlarından oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte en büyük yatırım işlemleri arasında; Adana Yumurtalık'ta yer alan arsanın SASA Polyester Sanayi A.Ş.'ye 2 milyar TL bedel karşılığı satışı (4.058.685 m²) ve Tekirdağ Süleymanpaşa'da yer alan arsanın kapasite artışı amacıyla Koleksiyon Mobilya Sanayi A.Ş. tarafından 5.3 milyon TL bedel karşılığı satışı (20.064 m²) kaydedilmiştir.

Genel Görünüm

- Yükselen enflasyon ile beraber üreticilerin depolama ihtiyacının artmasıyla lojistik tesislere olan talep ivme kazanmıştır. Bunun yanı sıra, artan inşaat maliyetleri ile beraber birincil kiralara giderek yükselmesi kullanıcıları önceden sözleşme sürelerini tamamlamaya itmektedir. 2021 yılından itibaren yükselişte olan birincil kiralara, bu çeyrekte de geçen çeyreğe oranla %20.4 artarak 3 kez üst üste artış yakalamıştır. Bu bağlamda arz sıkıntısı ve giderek artan talep karşısında kısa-orta vadede birincil kiralara artışı devam ettireceği öngörülmektedir.
- 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 bölgelerdeki sanayi ve lojistik alanlarına olan talepte hareketlilik kazanmıştır ve orta vadede bu hareketliliğin artması beklenmektedir.
- Önce pandemi ardından Ukrayna-Rusya savaşının etkisiyle tedarik zincirinde oluşan aksaklıklar nedeniyle avantajlı jeopolitik konumuyla ön plana çıkan Türkiye; uluslararası yatırımcılar için bir fırsat haline gelmiştir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye pazarına yeniden giriş yapan Çinli otomotiv üreticisi Chery, önümüzdeki dönemde Türkiye'de üretim tesisi kurmayı planladığını açıklamıştır. Amazon ise Türkiye'deki ilk lojistik merkezini Tuzla'da hizmete aldığını 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

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. ©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 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/>