

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Ofis 3.Ç. 2021



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Kısa vadede Türk Lirası bazında sabit seviyede kalması, orta ve uzun vadede enflasyon oranını yakalayarak artması öngörülmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranlarının orta vadede sabit kalması beklenmektedir.

Arz: Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte pazara girecek en büyük arzı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi oluşturmaktadır.

Talep: Birikmiş talebin yanı sıra gelecek dönemde daha da artması beklenmektedir.

Birincil Ofis Kiraları – Eylül 2021

Lokasyon	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	190	25	260	29,0	-7,4	-9,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	14	145	15,6	-12,5	-13,6
İstanbul (Maslak)	110	15	155	16,7	-6,3	-12,9
İstanbul (Anadolu Yakası)	145	17	175	19,0	-5,6	-8,8
İzmir	90	10	90	10,0	0,0	-10,1
Ankara	70	9	90	10,0	-10,0	-14,8

Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2021

Lokasyon	2021	2020	2020	10 YIL	
(Rakamlar brütür, %)	3. Ç.	2. Ç.	3.Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7,75	7,75	7,75	8,00	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	8,25	8,25	8,25	8,25	7,25
İstanbul (Maslak)	8,00	8,00	8,00	8,75	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,75	7,75	7,75	8,75	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	10,00	9,25
Ankara	9,25	9,25	9,25	10,00	9,25

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

Genel Bakış

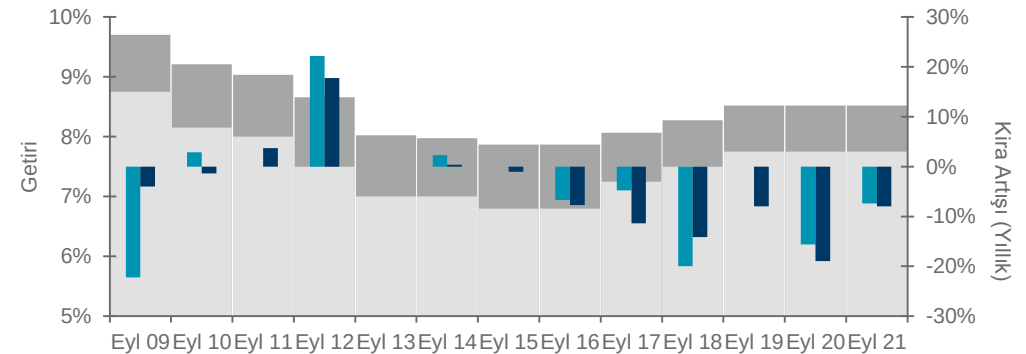
Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 yılın ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile karma çalışma modelinin şirketler tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre değişiklik göstermeyerek %12,1 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel kesim güven endeksi Eylül 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %7 artışla 113,3 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %9 oranında artışla 171,70 seviyesindedir. Ayrıca döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Kullanıcı Odağı

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmıştır. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



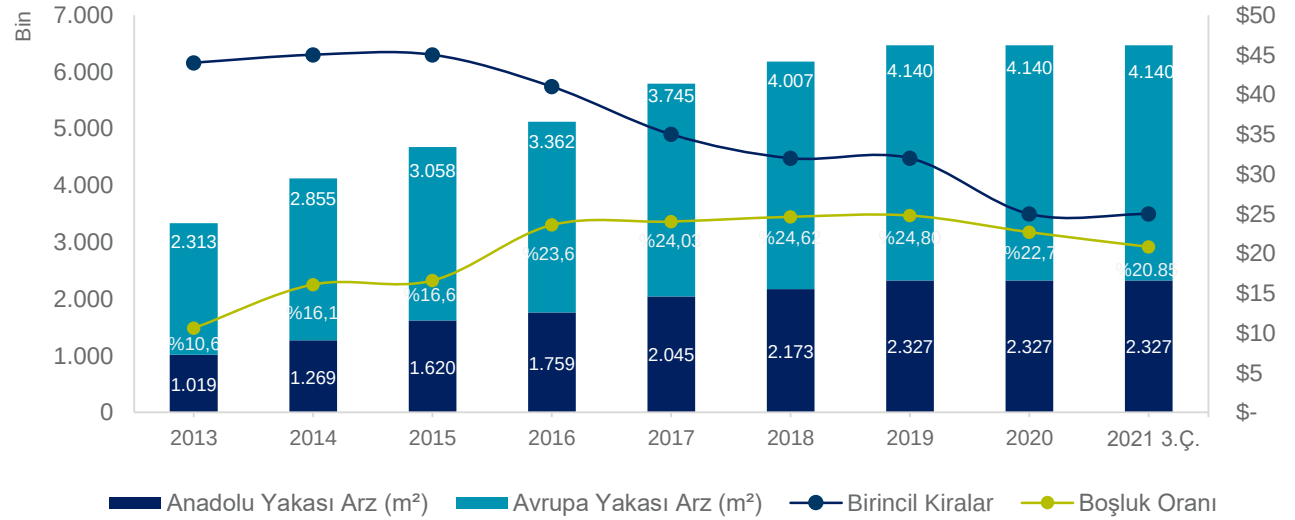
Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %32,05'i merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. Kiralama anlaşmalarının %40,40'ı MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %27,55'i ise MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşerek geçen çeyreğe oranla artış göstermiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Abbvie (4.718 m², Nidakule Ataşehir Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), DEİK (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Green Spa (2.000 m², Maçka Residence) bulunmaktadır.

Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20,85 olarak kaydedilmiştir.

Yatırım Odağı

Yılın üçüncü çeyreğinde kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.



Genel Görünüm

- 2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ofislerin varlığının önemini ön plana çıkarmadaki en önemli etkidir. Yerli yabancı birçok şirket haftada 2 veya 3 gün ofise gelinen karma çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır.
- Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı tepki verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydı gözlemlenmiştir. Ayrıca, salgın sürecinin MİA'da oluşturduğu deviminin etkisiyle yerel firmalar özelinde ikincil konularda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.
- Karma çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmıştır. Bugün geline nokta, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.
- Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir.
- Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.
- Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Perakende 3.Ç. 2021



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar:	Covid-19 kısıtlamalarının kaldırılması ile birincil kiralar üzerindeki olumsuz baskının azaldığı ve sabit seviyede seyrettiği gözlemlenmiştir.	—
Birincil Getiri Oranları:	İşlemlerde hareketlilik başlamış olsa da, birincil getiri oranları sabit kalmaktadır.	—
Arz:	Geliştirme faaliyetleri yavaşlasa da inşaat halindeki projeler sürekliliğini korumaktadır. Ertelenen alışveriş merkezi açılışları gerçekleşmeye başlamıştır.	▲
Talep:	Perakendeci talebinin yükseldiği ve kısa vadede artacağı öngörülmektedir.	▲

Birincil Perakende Kiraları – Eylül 2021

Ana Cadde Mağazaları	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	5 YIL, YBBO
İstanbul	750	90	900	100	-18,18	-19,73
İzmir	380	45	460	50	-10,00	-19,12
Ankara	460	60	560	67	-7,69	-18,32

Birincil Perakende Getiri Oranları – Eylül 2021

ANA CADDE MAĞAZALARI	2021	2021	2020	10 Yıl	
(Değerler brüt, %)	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	Yüksek	Düşük
İstanbul	7,25	7,25	7,25	7,50	5,80
İzmir	8,50	8,50	8,25	10,50	7,50
Ankara	8,50	8,50	8,25	10,50	7,00
ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ	2021	2021	2020	10 Yıl	
(Değerler Brüt, %)	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	Yüksek	Düşük
Türkiye	8,00	8,00	7,75	8,25	7,00

Genel Bakış

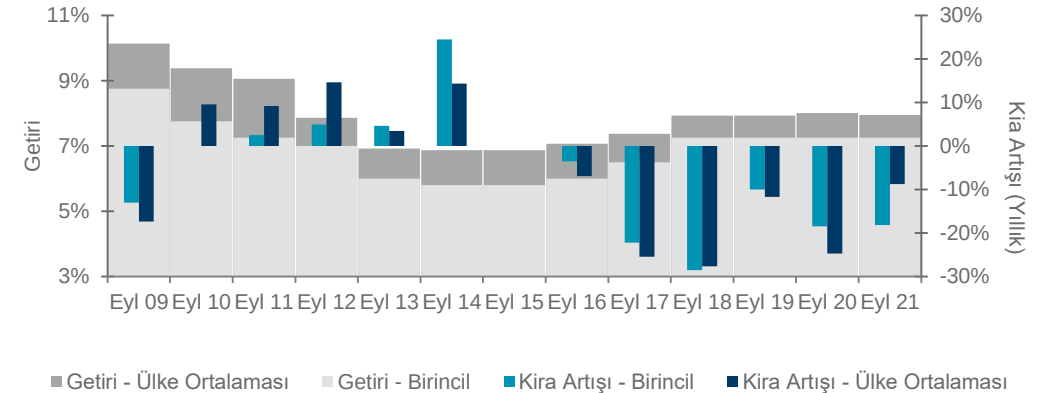
Üçüncü çeyrekte Covid-19 önlemleri kapsamında perakende alanlarında uygulanan maske takma zorunluluğu, sosyal mesafe kuralları ve HES kodu sorgulaması dahilinde kısıtlamaların kaldırılıp, pandemi dönemi öncesi çalışma saatlerine geri dönüşü sektöre ivme kazandırmıştır. Bu ivmenin alışveriş merkezleri toplam ciro ve ziyaretçi sayısına olumlu etki ettiği gözlemlenmektedir.

AYD/Akademtre'nin alışveriş merkezleri toplam ziyaretçi sayısı endeksinde Ağustos 2021'de geçen yıla kıyasla %25,4 artış kaydedilirken, bir önceki aya kıyasla %7,5 oranında azalma kaydedilmiştir.

Yılın ilk yarısının sonunda yükselişe geçen perakende ciro endeksi, Ağustos 2021'de de bu eğilimini devam ettirerek geçen yıla kıyasla %70,7 artmıştır. Bununla beraber, Ağustos 2021 perakende ciro endeksinin Temmuz ayına kıyasla %9,1 oranında azalarak daha düşük bir performans sergilediği kaydedilmiştir. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endekslerine bakıldığında bir önceki çeyrekte olduğu gibi en kayda değer yükselişin %100 ile yeme içme kategorisinde yaşandığı görülmektedir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde yıllık bazda yaşanan yükseliş sırasıyla %85,9 ve %86,7 seviyesinde olurken, pandemi başlangıcından itibaren gelişme gösteren teknoloji kategorisi Ağustos ayında da %20,9 artarak büyümeye devam etmiştir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %15 ve %37,3 artış kaydetmiştir. Pandemi sonucu tüketici alışkanlıklarının değişimine paralel olarak artan online satış hacmi Ağustos ayında da bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %44 oranında, online satış cirosu ise %61,5 oranında artış kaydetmiştir. Bununla beraber, Eylül ayında enflasyon %19,58 olarak gerçekleşirken, tüketici güven endeksi ise Eylül ayında bir önceki aya kıyasla %2 artmıştır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Kullanıcı Odağı

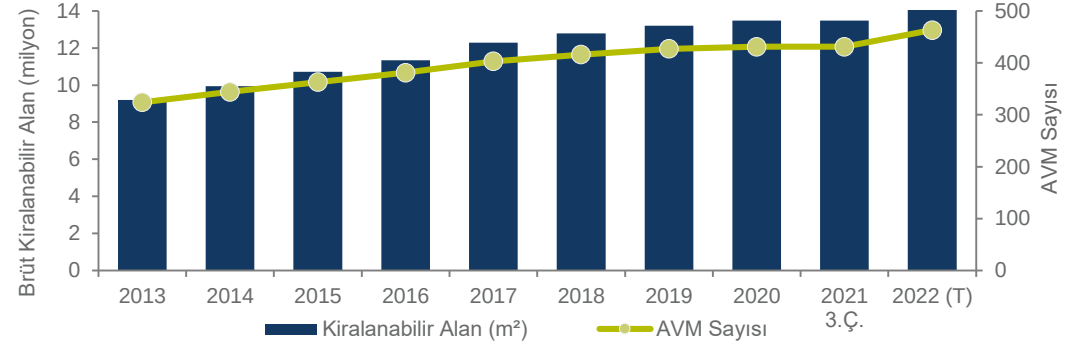
Kaldırılan kısıtlamalar ve perakendenin normal çalışma saatlerine dönüşüne rağmen yılın üçüncü çeyreğinin başında alışveriş merkezlerindeki ziyaretçi sayısı pandemi dönemi öncesini yakalayamamış ve alışveriş merkezleri sadece alışveriş yapılabildiği ayrılan bir mekan haline gelmiştir. Fakat çeyreğin sonuna doğru aşılana kişi sayısının artmasının verdiği güven ziyaretçi sayılarına olumlu yansımıştır. Böylelikle alışveriş merkezlerinin yeniden sosyalleşme alanı haline dönüşmeye başladığı gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda perakende pazarındaki talebin kısa ve orta vadede artacağı öngörülmektedir. Diğer yandan ertelenen yeni alışveriş merkezleri açılışları bu çeyrekte gerçekleşmeye başlamıştır. Online perakendenin yükselişinin yanı sıra deneyim mağazacılığı kavramı popülaritesini bu çeyrekte de korumaktadır. Giyim kategorisinde yer alan Boyner; sürdürülebilir deneyim mağazası konsepti ile tasarlanan Bağdat Caddesi Erenköy'deki yeni mağazası ile hizmet vermeye başlamıştır. Ayrıca, pandemi ile satışları artan teknoloji ve kahve zincir mağazacılığı kategorileri dikkat çekmektedir. Artan kahve satışları ile beraber İngiltere'nin en büyük kahve zinciri Costa Coffee'nin Boyner iş birliği ile Türkiye pazarına geri döneceği, Tchibo'nun Barista konseptli mağazalarının sayısını arttıracığı ve Starbucks'ın genişleme stratejilerine devam edeceği açıklamaları kaydedilmiştir. Teknoloji kategorisinde ise pandeminin satışlara olan etkisi ile Teknosa ve MediaMarkt yatırım planlarını artırmıştır. Spor mağazaları kategorisinde ise Decathlon mağaza sayısını giderek artırırken; ev tekstili kategorisinden Bella Maison ve giyim kategorisinden Ramsey genişleme stratejilerine devam etmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde pazara yeni bir alışveriş merkezi girişi olmazken, toplam arz 13,5 milyon m² ile sabit seviyede kalmıştır

Yatırım Odağı

Büyük çaplı perakende yatırım işlemlerinde ise Londra merkezli fon Aeurium'a bağlı Bainbridge'in sahibi olduğu Palm City Mersin AVM'nin, Yenişehir Alışveriş Merkezi Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne satılması kaydedilmiştir. Ayrıca, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan önemli bir AVM'nin satışı da üçüncü çeyrekte gerçekleşmiştir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Genel Görünüm

- Perakende sektörü, Covid-19 pandemisinden olumsuz etkilenen sektörlerin başında gelmesine rağmen normale dönüş ile yine en hızlı iyileşme gösteren sektör olmuştur. Üçüncü çeyrekte, 1 Temmuz itibarıyla tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşlarının normal mesai saatlerine dönmesi ve 6 Eylül'de yüz yüze eğitime başlanması ile ziyaretçi sayısı endekslerinin 2021 yılının ilk yarısına oranla yükseldiği gözlemlenmekte ve yıl sonuna kadar daha da artması beklenmektedir.
- Pandemiden en çok etkilenen eğlence sektöründe; sinema, tiyatro ve konser gibi etkinliklere katılmak için HES kodu sorgulaması veya Covid-19 aşısı olmayan kişilerden "negatif sonuçlu PCR testi" belgesi gösterme zorunluluğu getirilmiş ve bu doğrultuda etkinliklere katılımların arttığı gözlemlenmiştir.
- 2021 yılının ilk 6 ayında e-ticaretin genel ticaret içerisindeki oranı %17,6 olarak gerçekleşmiştir. Mayıs ayı ise %20,2 ile en yüksek payın alındığı ay olarak kaydedilmiştir. Fiziksel perakendenin yükseliş geçişi ile e-ticaretin genel ticaret içerisindeki payını arttırması Haziran ayına etki etmiş ve pay %15,2'ye düşmüştür. E-ticaret firması olan Amazon'un, fiziki olarak hizmet vereceği perakende mağazaları açacağını açıklaması ile online satış yapan perakendecilerin genişlemelerini fiziksel mağazalarda sürdürme eğilimi içerisinde oldukları gözlemlenmektedir. Aynı zamanda, fiziksel mağazacılık ile tek kanalda satış yapan perakendecilerin çoklu satış kanallarına yönelimleri devam etmektedir.
- Pandemi ile birlikte yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirmektedir. Bu eğilim yılın ilerleyen dönemlerinde güçlenerek sürecektir. Bununla birlikte mülk sahipleri ve yatırımcılar değişen tüketici talebi doğrultusunda daha fazla açık alan, etkileşimli eğlence ve kültür faaliyetleri, yeni sağlık ve güvenlik standartları ile konsept değişimi ihtiyacını ele almalıdır. Perakendede gözlemlenen canlanma; kullanışlı, özgün, hedefe yönelik deneyim sunan konseptlerle şekillenecektir.

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	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 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	
(Rakamlar brüttür, %)	3. Ç.	2. Ç.	3 Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
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.

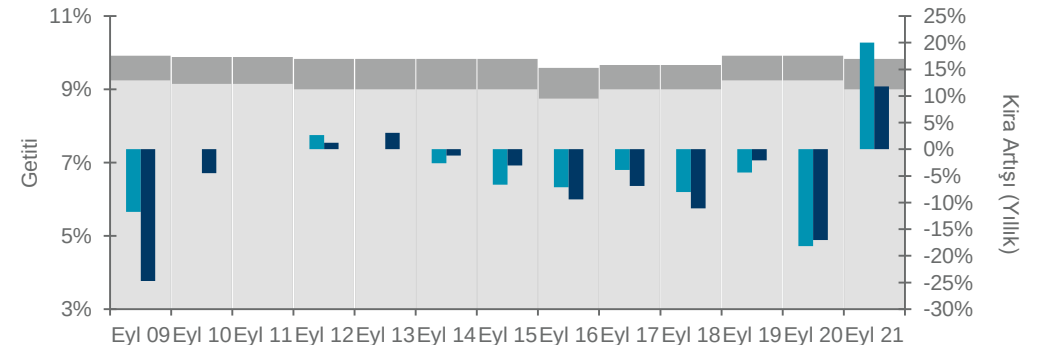
Yılın üçüncü çeyreğinde döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar TFE ve yurt içi ÜFE üzerinde etkili olmaya devam etmiştir. TFE Eylül ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,58 artarken, yurt içi ÜFE aynı dönemde önemli bir artış göstererek %44 oranında kaydedilmiştir.

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 paketlenmiş 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



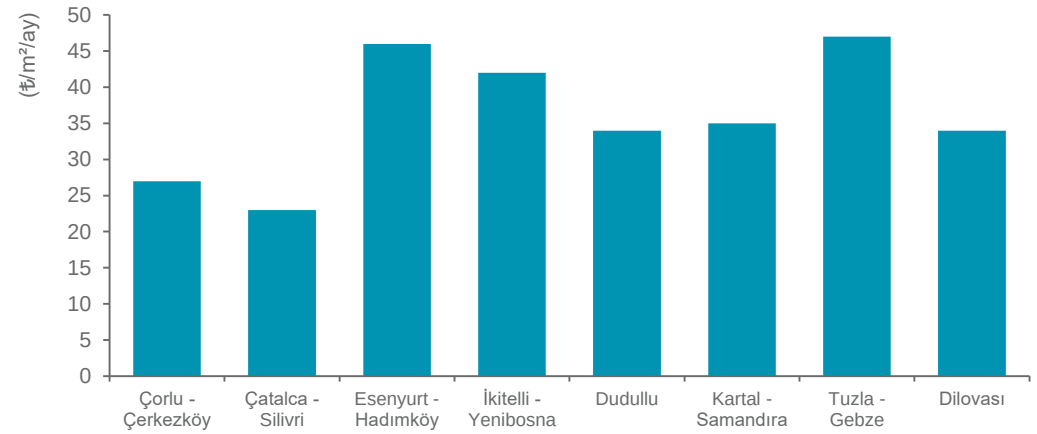
■ Getiri - Ülke Ortalaması ■ Getiri - Birincil ■ Kira Artışı - Birincil ■ Kira Artışı - Ülke Ortalaması

2021'in üçüncü çeyreğinde esas olarak kategori bazında önemli kiralama işlemleri; lojistik kullanıcıları ve paketli 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, özelliğine 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'nin 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 gelirle 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/>