

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Çeyrek | 2021

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik



# PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Ofis 1.Ç. 2021



## PAZAR GÖSTERGELERİ

**Birincil Kiralar:** Kısa ve orta vadede Türk Lirası bazında sabit seviyede kalması beklenmektedir.

**Birincil Getiri Oranları:** Birincil getiri oranlarının orta vadede stabil kalması beklenmektedir.

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

**Talep:** İlk çeyrekte geçen yılın aynı dönemine kıyasla kiralama işlemlerinde düşüş kaydedilmiştir.

## Genel Bakış

2020 yılında ortaya çıkan küresel Kovid-19 pandemisi etkisinde Türkiye ekonomisi beklenenin aksine 2020 yılını kısmi de olsa %1,8 oranında büyüme ile kapatmıştır. 2021 yılının ilk iki ayında TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranları sırasıyla %12,2 ve %13,4 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel sektör güven endeksi Mart 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %12 artışla 110,2 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %15 oranında düşüşle 134,9 seviyesinde kaydedilmiştir.

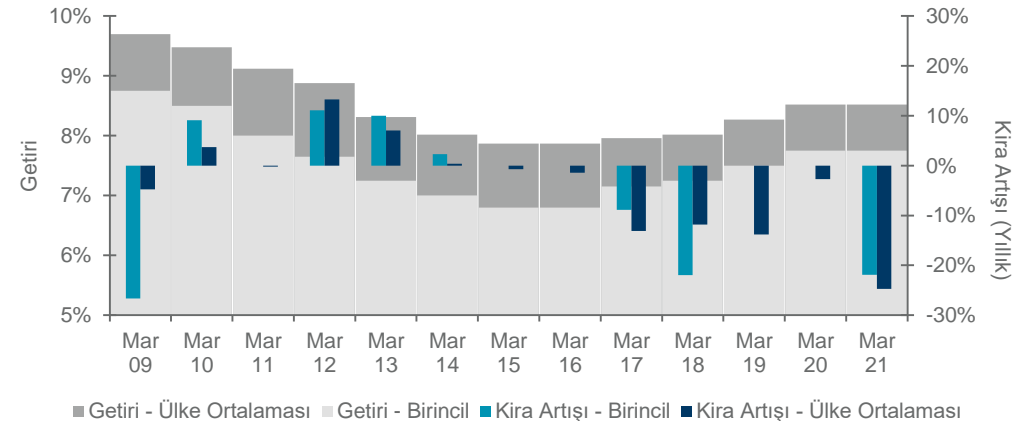
Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Mart ayında yıllık bazda %16,2 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve konumu hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

## Kullanıcı Odağı

2021 yılının ilk çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 51.249 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine göre %44 düşüş göstermiştir. İşlemlerin %73 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %21'ini yenilemeler oluştururken, %6'si ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

## YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



## Birincil Ofis Kiraları – Mart 2021

Lokasyon	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	5 YIL YBBO
	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /YIL	FT <sup>2</sup> /YIL	1 YIL	
İstanbul (Levent)	190	25	260	29,0	-21,9	-11,1
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	14	145	15,6	-26,3	-16,3
İstanbul (Maslak)	110	15	155	16,7	-21,1	-12,9
İstanbul (Anadolu Yakası)	125	17	175	19,0	-22,7	-9,5
İzmir	67	9	90	10,0	-25,0	-11,9
Ankara	67	9	90	10,0	-30,8	-16,4

## Birincil Ofis Getiri Oranları – Mart 2021

Lokasyon	2021	2020	2020	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
(Rakamlar brütür, %)					
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.

# PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Ofis 1.Ç. 2021



Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %55'i merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama sözleşmeleri yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre yaklaşık iki kat artış göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %37'si MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %8'i ise MİA dışı Avrupa yakasında yapılmıştır.

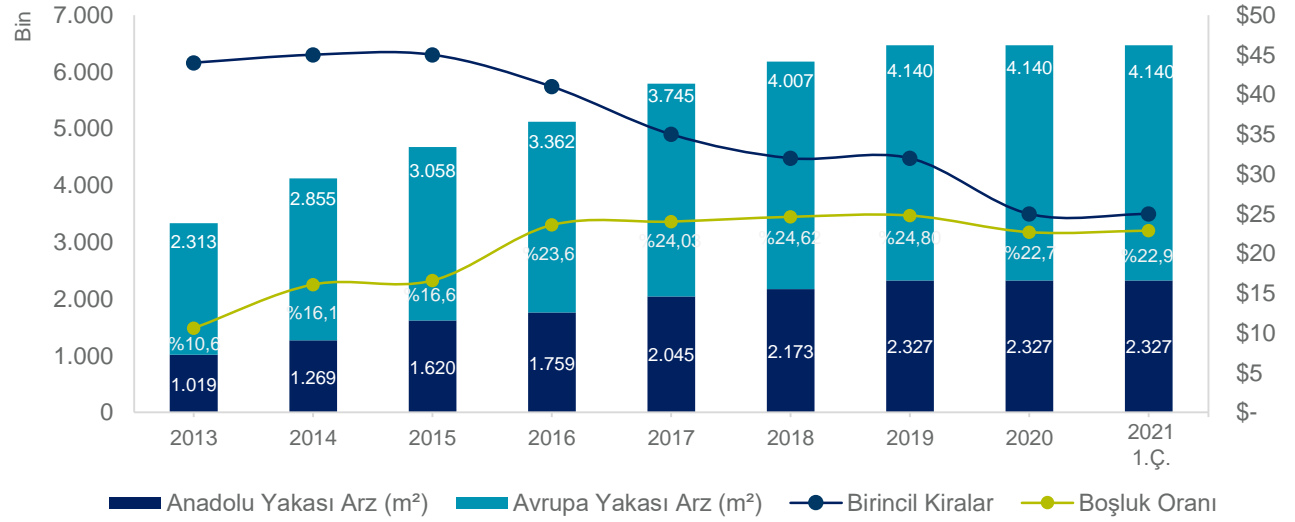
Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Diler Holding (4.168 m<sup>2</sup>, Maslak One), Pfizer (3.945 m<sup>2</sup>, Levent 199), Naturel Gaz (3.500 m<sup>2</sup>, Levent 193), Oyak (2.192 m<sup>2</sup>, Palladium Tower), Edenred (1.878 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Reckitt Benckiser (1.645 m<sup>2</sup>, Tekfen Tower) ve QNB Finansbank (1.500 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ilk çeyreğinde küçük bir artışla %22,9 olarak kaydedilmiştir.

## Yatırım Odağı

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır.

Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.



## Genel Görünüm

- 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ile evden/uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.
- Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.
- Paralel olarak ofislerin ulaşılabilirliği daha önemli hale gelmiştir. 2021 yılının birinci çeyreğinde MİA'da gerçekleşen işlemler yüzdesel oranda artış göstermiştir.
- Pandemi ile birlikte şekillenen ofis pazarında 2021'in ilk çeyreğinde kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine ve son çeyreğe göre azalma gösterse de, şirketlerin ofise geri dönüş için hazırladıkları yol haritaları paralelinde yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde hızlanarak artması beklenmektedir.
- Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.
- Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

# PAZARA BAKIŞ

# TÜRKİYE

Perakende 1.Ç. 2021

CUSHMAN & WAKEFIELD

## PAZAR GÖSTERGELERİ

**Birincil Kiralar:** Kurdaki dalgalanma ve Kovid-19 pandemisi birincil kiralar üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır. ▼

**Birincil Getiri Oranları:** İşlemler sınırlı olsa da, birincil getiri oranlarında kısmi artış görülmektedir. ▲

**Arz:** Geliştirme faaliyetleri yavaşlasa da inşaat halindeki projeler sürekliliğini korumaktadır. Alışveriş merkezi açılışlarında ertelemeler mevcuttur. ▲

**Talep:** Perakendeci talebi pandemi kaynaklı kısıtlamaların etkisiyle düşük seviyede kaydedilmeye devam etmektedir. ▼

### Birincil Perakende Kiraları – Mart 2021

Ana Cadde Mağazaları	₺	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	760	105	1.000	117	-19,2	-17,8
İzmir	370	45	480	50	-25,0	-23,3
Ankara	450	60	600	67	-25,0	-15,6

### Birincil Perakende Getiri Oranları – Mart 2021

ANA CADDE MAĞAZALARI	2021	2020	2020	10 Yıl	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	Yüksek	Düşük
(Değerler brüt, %)					
İstanbul	7,50	7,25	7,25	7,50	5,80
İzmir	8,50	8,25	8,25	10,50	7,50
Ankara	8,50	8,25	8,25	10,50	7,00

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	2021	2020	2020	10 Yıl	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	Yüksek	Düşük
(Değerler Brüt, %)					
Türkiye	8,00	7,75	7,75	8,25	7,00

## Genel Bakış

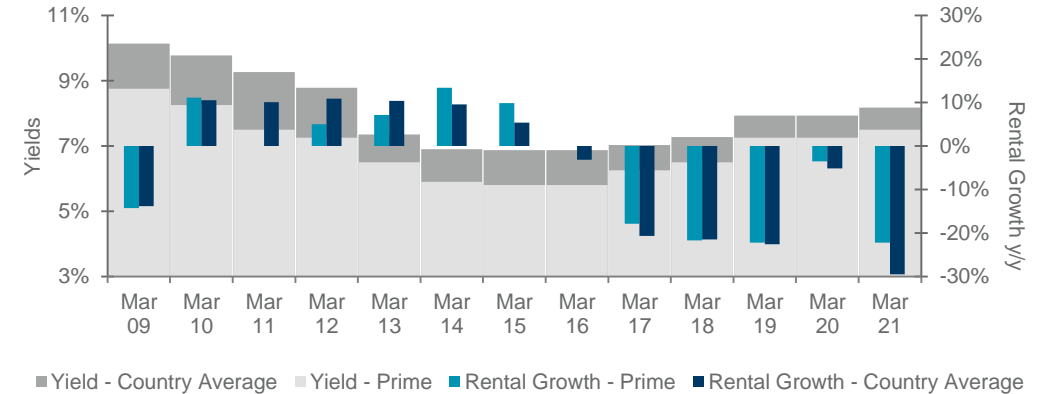
Kovid-19 pandemisinin perakende pazarındaki etkileri süregelen kısıtlamalar nedeniyle 2021 yılının ilk çeyreğinde kaydedilmeye devam etmiştir. Sokağa çıkma kısıtlamalarının yanında, perakendecilerin faaliyetlerindeki sınırlandırmalar toplam ciro ve ziyaretçi sayısı endekslerine yansımıştır. AYD/Akademetre'nin alışveriş merkezleri toplam ziyaretçi sayısı endeksinde Şubat 2021'de geçen yıla kıyasla %62 düşüş kaydedilirken, Ocak ayına göre %9,4 artış kaydedilmiştir.

Pandemi öncesi dönemde, 2020 yılının ilk iki ayında, tüm kategoriler bazında iyileşme sinyalleri gösteren alışveriş merkezleri ciro endeksi Şubat 2021'de geçen yıla kıyasla %22,6 düşüş göstermiştir. Öte yandan, Şubat ayında ciro endeksi Ocak ayına kıyasla %10,3 oranında artış göstererek daha iyi bir performans sergilemiştir.

Kategoriler bazında bakıldığında en dramatik düşüşün %59 ile yeme içme kategorisinde yaşandığı görülmektedir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde yıllık bazda yaşanan düşüş %30 seviyesinde olurken, pandemi başlangıcından itibaren gelişme gösteren teknoloji kategorisi Şubat ayında %7 büyüme kaydederek, artış gösteren tek kategori olmuştur. Ciro ve ziyaretçi sayısı göstergelerinin yılın ikinci yarısında kısıtlamaların gevşetilmesiyle iyileşmesi beklenmektedir.

Öte yandan, TÜİK verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla %4,6 ve %21 artış kaydetmiştir. Pandemi sonucu tüketici alışkanlıkları değişimine paralel olarak online satış hacmi Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %80,1 oranında, online satış cirosu ise %105,9 oranında ciddi artışlar kaydetmiştir. Bununla birlikte, Şubat ayında enflasyon %16,2 olarak gerçekleşirken, tüketici güven endeksi Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %7 artış göstermiştir.

## YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



### Kullanıcı Odağı

Hem hafta sonu yasakları hem de faaliyet kısıtlandırmalarının birinci çeyrekte devam etmesi, perakende pazarında kullanıcı talebi üzerindeki baskısını sürdürmüştür. Bununla birlikte, yerel ve uluslararası perakendeci talebinin yılın ilk yarısında düşük seviyelerde seyredeceği ve yatırım planlarının orta ve uzun vadede kaydedileceği öngörülmektedir. Diğer yandan pandemi ile dönüşüm yaşayan perakende pazarında deneyim odaklı fiziksel mağazacılık kavramı sektörde yerini güçlendirmektedir. Yılın ilk çeyreğinde, Paşabahçe Mağazaları Bağdat Caddesi'nde 3 katta ve yaklaşık 1.200 m<sup>2</sup>'lik alanda kurulu, müşterilerine dijital seçenekler sunan ilk deneyim mağazasını açmıştır. Kozmetik kategorisinden Avon'un mağaza sayısı 2021 yılının ilk çeyreğinde giderek artarken; ev, mobilya kategorisinden Koçtaş Fix, aksesuar kategorisinden Storks ve giyim kategorisinden Colin's 2021'de genişlemeye devam etme kararı almıştır.

Artan online perakende paralelinde, tek kanalda sadece online satışı bulunan markalar çoklu kanal satışlarına yönelerek fiziksel mağazalarda da varlığını sürdürmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda Evidea yıl sonuna kadar mağaza sayısını artırmayı planlamaktadır. Teknoloji kategorisinden MediaMarkt ise Tekirdağ'da bulunan Tekira AVM'ye giriş yaparak genişlemeyi sürdürmüştür. Yeme-içme kategorisi ikinci dalga ile getirilen kısıtlamalardan en çok etkilenen kategori olmakla birlikte, yılın ikinci yarısında bir nebze toparlanmaya başlaması beklenmektedir. Pandemiden pozitif yönde etkilenen süpermarket ve indirim mağaza zinciri perakendecilerinin büyüme stratejilerini sürdürmeleri beklenmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde pazara yeni bir alışveriş merkezi girişi olmazken, toplam arz 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile sabit seviyede kalmıştır. Pazarda inşaatı tamamlanan alışveriş merkezleri mevcuttaki düşük talep nedeniyle kiralama talepleri toplayarak açılış için yeterli doluluğa ulaşmayı beklemektedir.

### Yatırım Odağı

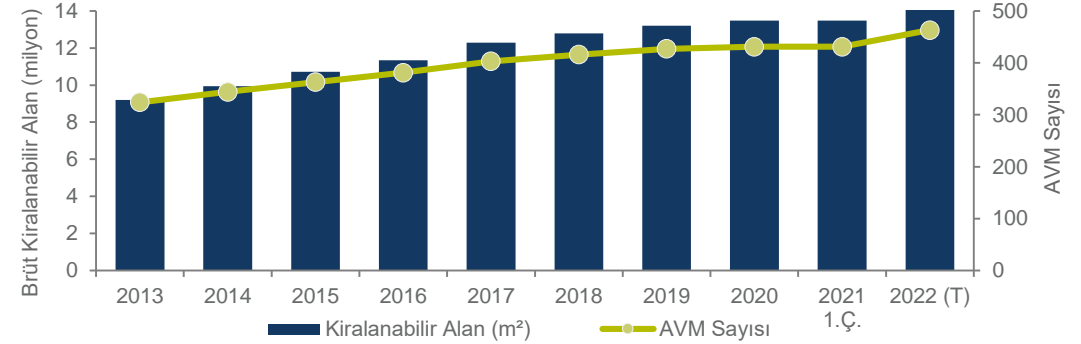
Perakende yatırım faaliyetlerinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir yatırım işlemi görülmezken, artan satılık gayrimenkuller ile birlikte yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir. Pazarda ikincil bölgelerde bankadan satılık gayrimenkuller mevcuttur.

Yılın ilk çeyreğinde, Akfen GYO İstanbul Kadıköy'deki Gar AVM projesini taahhüt eden Fıratcan İnşaat A.Ş.'nin %51'ini 59 milyon lira (6,2 milyon Euro) karşılığında satın almıştır.

### Genel Görünüm

- 2020 yılında ortaya çıkan pandeminin en fazla etkilediği sektörlerden biri perakende olmuştur. Ciro ve ziyaretçi sayısı endeksleri 2021 yılının birinci çeyreğinde pandemi öncesi döneme göre kısıtlamaların etkisiyle düşük seviyede seyretmeye devam etmiştir. Buna karşın ziyaretçilerin ziyaret sıklılığını düşürerek tek seferde ihtiyaçlarını tamamlayacak şekilde alışveriş yapıyor olması sepet ortalaması ve kişi başı harcama tutarlarının yükselmesine neden olmuştur. Göstergelerin yılın ikinci yarısı itibariyle kısmen iyileşmesi ve toparlanmanın orta vadede olması beklenmektedir.
- Birleşmiş Markalar Derneğinin Şubat 2021 perakendeci anketine göre pandeminin üstünden tam bir yıl geçmesiyle birlikte, perakendecilerin %57 oranında büyük çoğunluğu alışveriş merkezlerinde mağazalarını azaltırken, %21'i genişleme stratejilerini sürdürmüştür. Alışveriş caddelerinde ise perakendecilerin %54 oranında büyük çoğunluğu mağaza sayısını korumuştur. Perakendeciler mağaza optimizasyonu ile verimli mağazacılık anlayışını benimserken, düşen cirolar karşısında dayanıklılıklarını koruyabilmek için Mart ayı sonunda biten Kısa Çalışma Ödeneklerinin devam etmesini umut etmektedir. Düşen cirolar karşısında alışveriş merkezi yatırımcıları başta ciro kira uygulaması olmaz üzere kiracılarına sundukları indirimleri devam ettirmektedirler.
- 2020 yılında e-ticaret hacminin rekor büyümesi ve genel ticaret içindeki payının %9,8'den %15,7'ye yükselmesiyle tek kanalda satış yapan perakendeciler çoklu satış kanallarına yönelmiştir. Bu yönelmeler fiziksel mağazacılıktan e-ticarete geçişle sınırlı kalmayıp, tek kanalda online satış yapan perakendeciler genişlemelerini fiziksel mağazalarda sürdürme stratejisini benimsemiştir. Çoklu kanal satışlarının 2021 yılının ilerleyen dönemlerinde de artarak büyüyeceği öngörülmektedir.
- Pandemi ile birlikte yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirmektedir. Bu eğilim yılın ilerleyen dönemlerinde de sürerek güçlenecektir. 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 yeniden canlanma, kullanışlı, özgün, hedefe yönelik deneyim sunan konseptlerle şekillenecektir.
- Değişime ayak uyduramayan alışveriş merkezlerinde yeniden fonksiyonlandırma ve pazarda yeniden konumlandırma çalışmalarında artış görülebilir.
- Pazarda artan acil satılık gayrimenkuller nedeniyle yatırımcıların ilgisinin hız kazanması beklenmekte ve satış işlemlerinin hareketleneceği öngörülmektedir.

#### Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



### PAZAR GÖSTERGELERİ

<b>Birincil Kiralar:</b>	Kiralarda TL cinsinden kısa vadede artış eğilimi görülmektedir.	▲
<b>Birincil Getiriler:</b>	Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede sabit kalması beklenmektedir.	■
<b>Arz:</b>	Nitelikli arz kısıtlı olup, pandemi etkisi ile yükselen depo talebine yönelik geliştirme faaliyetlerinin artması beklenmektedir.	■
<b>Talep:</b>	Sanayi ve lojistik talebini genel olarak ulusal ve mal sahibi kullanıcıları oluştursa da, orta vadede depolara olan talebin sürekliliğini koruması beklenmektedir.	▲

#### Birincil Lojistik Kiralar – Mart 2021

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	36	5,00	50	5,57	-9,09	-6,51
Ankara	20,5	2,75	28	3,07	-15,38	-9,38

#### Birincil Lojistik Getiri Oranları – Mart 2021

LOJİSTİK BÖLGELER	2021	2020	2020	10 YIL	
	(Rakamlar brüttür, %)	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK
İstanbul	9,25	9,25	9,25	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,25	10,25	10,00

### Genel Bakış

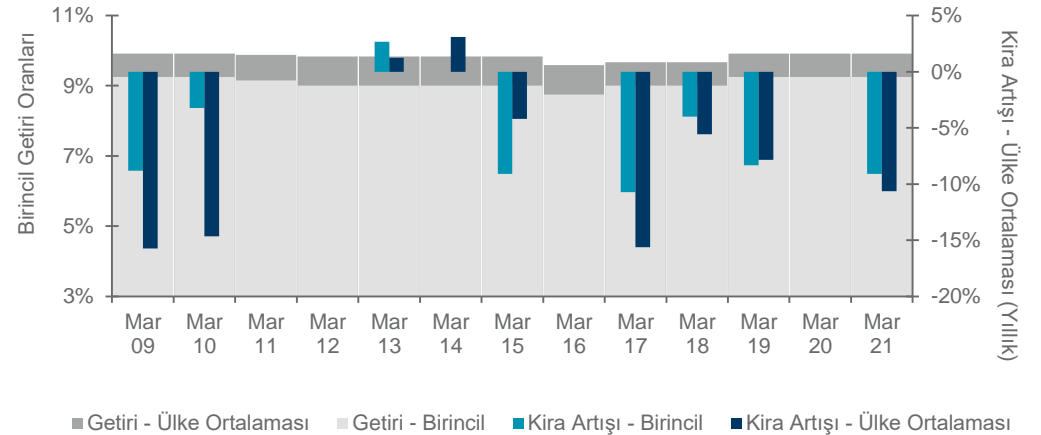
KOVID-19 pandemisinin 2020 yılında belirgin etkisinin ardından dış ticaret göstergeleri 2021 yılı Ocak-Şubat döneminde daha ılımlı bir performans sergilemiştir. İhracat ticaret hacmi yılın ilk iki ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,9 oranında artarak ABD\$31,4 milyar seviyesinde kaydedilirken, ithalat ticaret hacmi aynı dönemde %1,4 oranında kısmi bir artışla ABD\$37,4 milyar olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dış ticaret açığı aynı dönemde %15,9 azalarak ABD\$6,35 milyara gerilemiştir.

Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar enflasyon üzerindeki baskıyı artırırken, TFE ve yurt içi ÜFE yılın ilk çeyreğinde artış eğilimini sürdürmüştür. TFE, Mart ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %16,2 artarken, yurt içi ÜFE aynı dönemde ciddi bir artış göstererek %31,2 oranında kaydedilmiştir. Diğer yandan, ham madde temininde sıkıntıların devam etmesi ve enflasyon nedeniyle pozitif görünümün sınırlandırılmasına rağmen Şubat ayında 51,7 olarak kaydedilen imalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksleri), Mart 2021'de 52,6'ya yükselerek iyileşme sinyalleri göstermiştir. Böylelikle 2021'in ilk çeyreğinde imalat PMI değerinin 50 üzerinde gerçekleşmesi genel anlamda kısmi toparlanma işaret etmiştir.

### Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere ve araştırma bulgularımıza göre, depo kiralama faaliyetleri 2021 yılının ilk çeyreğinde 126.817 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Kullanıcılar çoğunlukla lojistik ve dağıtım şirketleri, e-ticaret ve tarımsal ürün şirketlerinden oluşmuştur. İlk çeyrekte kaydedilen işlemler bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında daha küçük alanlarda gerçekleşirken, işlem sayısı açısından iki kat artış göstermiştir.

### YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



2021 yılının birinci çeyreğinde gerçekleşen başlıca kiralama işlemleri arasında; Trendyol (13.180 m<sup>2</sup>, İstanbul/Esenyurt), uluslararası bir elektronik şirketi (16.000 m<sup>2</sup>, Tekirdağ) Maersk (8.700 m<sup>2</sup>, Kocaeli/Çayırova), Borusan Lojistik (10.806 m<sup>2</sup>, Antalya/Serik), Reysaş Lojistik (5.601 m<sup>2</sup>, Sakarya), Tekfen Tarımsal Araştırma (3.600 m<sup>2</sup>, Adana/Sarıçam) yer almaktadır.

Ek olarak, Reysaş GYO, Pioneer Tohumculuk'a depo projesi geliştirip teslim etmek üzere kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

Mevcutta nitelikli depo arzı kısıtlı olup, kullanıcılar tarafından büyük kapalı alana sahip depolara olan talep artmıştır. Kısa ve orta vadede bu talebi karşılayacak geliştirme faaliyetlerinin hızlanması beklenmektedir.

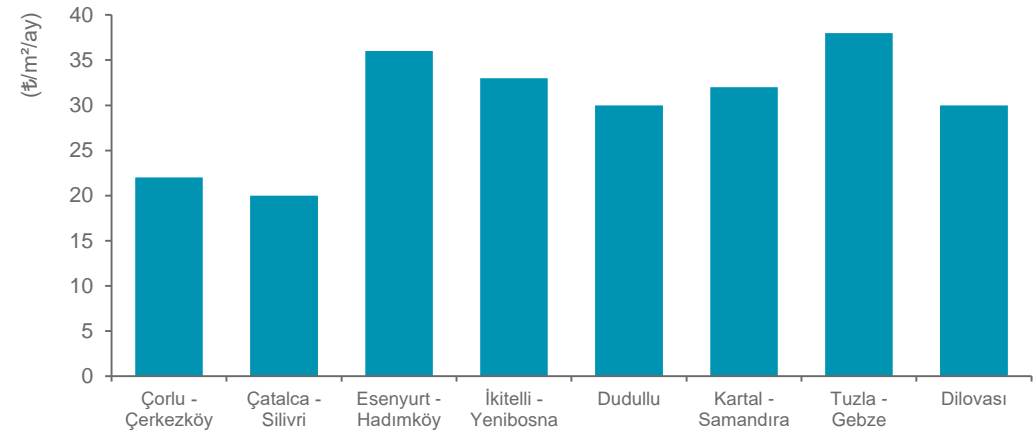
### Yatırım Odağı

Ocak - Mart 2021 döneminde, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri temel olarak arsa ve fabrika satın alımları ile kaydedilmiştir. Birinci çeyrekteki en büyük yatırım işlemi Habaş'ın Gebze Şekerpanar'da yer alan 292.297 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 80.000 m<sup>2</sup> kapalı alanda kurulu Honda'ya ait üretim tesisini satın almasıdır. Bununla birlikte, gerçekleşen arsa satışı işlemleri Nersan Endüstri Yatırımları A.Ş'nin Yalova İmes Makine İhtisas OSB'de 30.000 m<sup>2</sup> arsayı satın alması ve İzmir Fırça Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin İzmir Aliağa Kimya İhtisas ve Karma OSB'de yer alan 10.000 m<sup>2</sup> arsayı şirketin üretim faaliyetlerinin gerçekleştirileceği fabrika binası yatırımında kullanılmak üzere satın alması olarak kaydedilmiştir. Ege Profil Ticaret ve Sanayi A.Ş. ise mevcutta kiracısı olduğu Kocaeli/Kartepe'de 34.318 m<sup>2</sup> arsayı ve üzerindeki binayı Modül Çelik Yapı'dan satın almıştır.

### Genel Görünüm

- Küresel pandeminin ortaya çıkışının üstünden bir yıl geçmesinin ardından imalat PMI verilerinin 2021'in ilk üç ayında üst üste 50 puanın üzerinde seyretmesi üretim ve istihdamın genişlediğine işaret etmiştir. Pandemi ile getirilen kısıtlamalarla birlikte ham madde temininde yaşanan sorunlar devam ederken, kurdaki dalgalanma maliyetlerdeki yükselişi artırmıştır. Bununla birlikte yükselen enflasyon ortamı genişlemeyi baskılasa da, imalat sektöründe toparlanmanın devam etmesi beklenmektedir.
- 2020 yılında e-ticaret hacminin bir önceki seneye göre %66 oranında rekor büyümesi ve e-ticaretin toplam ticaret içindeki oranının %9,8'den %15,7'ye yükselmesi, depolara olan ihtiyacı ve talebi önemli ölçüde artırmıştır. 2020 yılındaki yükselen kullanıcı talebine paralel olarak 2021 yılının ilk çeyreğinde de yoğunlukla dağıtım ve e-ticaret kategorilerinden kullanıcılarla işlemler gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yılın ilerleyen dönemlerinde nitelikli depolama arzına katkı sağlayacak geliştirme projeleri ile birlikte depolamada teknoloji ve otomasyon yatırımlarının hız kazanması öngörülmektedir. Gelişen e-ticaret ekseninde transfer merkezi ve bölge depoları yatırımları artacaktır.
- 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 devi otomotiv şirketi Ford ile Volkswagen işbirliği yaparak piyasaya sürecekleri yeni ticari aracı için Kocaeli'de üretim yapacağını duyurmuştur. Yılın ilk çeyreğinde, Çinli elektronik ve akıllı telefon üreticisi Xiaomi ve partneri Salcomp ile üretim yapacağı İstanbul/Avçılar'daki fabrikanın açılışını gerçekleştirmiştir. 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 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. Sanayi ve lojistik alanlarındaki yatırımların yılın ilerleyen dönemlerinde de gelişmeyi sürdürmesi beklenmektedir.
- Nitelikli bina arzın kısıtlı oluşundan dolayı kullanıcıların modern üretim ve lojistik binalara olan ihtiyacını karşılayabilecek mülkler için proje geliştiricileri ile birlikte built to suit modeline yönelmeleri artabilir.
- Bununla birlikte, arsa fiyatları ve kira seviyelerinin döviz cinsinden düşüşüne yönelik tahminler devam ederken lojistik yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından önümüzdeki dönemlerde hareketlenmesi beklenmektedir.

### Kuzey Marmara Lojistik Bölgeleri Birincil Kiralar



### **Rabia Kurban**

Kıdemli Danışman, Araştırma  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15  
Levent 34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 15  
[rabia.kurban@cushwake.com](mailto:rabia.kurban@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 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 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'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. ©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](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/>