

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2020

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Kısa ve orta vadede sabit seviyede kalmaları beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede daha az etkilenmesi beklenmektedir.

Arz: Düşük tempoda ilerleyen artışın yanı sıra; İFM inşaat halindeki en büyük proje olup, planlanan yeni projeler oldukça kısıtlıdır.

Talep: Pandemi etkisiyle ikinci çeyrekte yavaşlamasına karşın yılın ilk yarısında artış gösterirken, öngörüldüğü üzere üçüncü çeyrekte tekrar hız kazanmıştır.

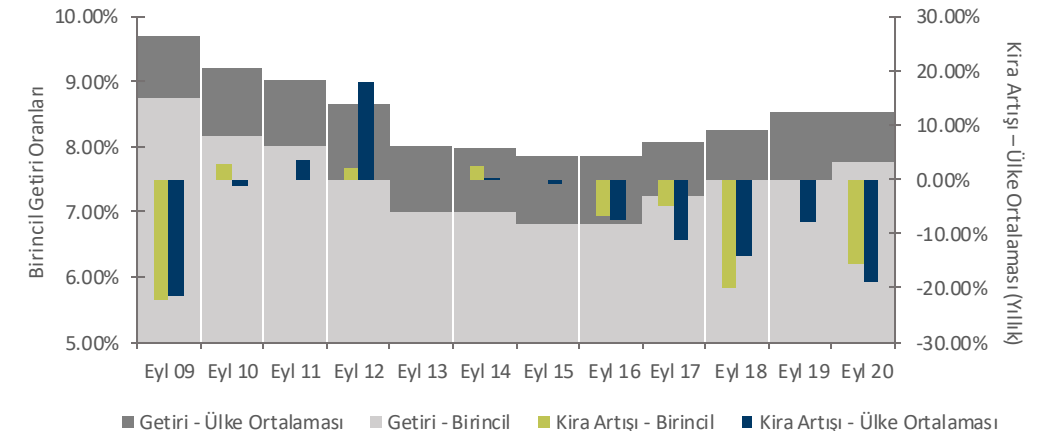
Genel Bakış

İkinci çeyrekteki şiddetli düşüşün ardından ekonomideki toparlanma; tüketici duyarlılığı temkinli olmaya devam ederken perakende satışlarında, sanayi üretiminde ve kredi ödemelerindeki artışlar beraberinde üçüncü çeyrekte kaydedilmeye başlarken, Oxford Economics'in ekonomideki 2020 büyüme beklentisi bir önceki -%4.1 tahmininden -%2,8'e yükselmiştir. Öte yandan, başlıca pandemiden kaynaklanan sert rüzgarların etkisiyle; mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranından da yıl sonu artış göstermesi beklenirken, Temmuz 2020'de %13,6 oranında kaydedilmiştir. Bununla birlikte, döviz baskısı yıl sonu için enflasyondaki tek hane beklentisini zayıflatırken, yıllık enflasyon oranı Eylül 2020'de %11,75 olarak gerçekleşmiştir. Bunun yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi ve Türk Lirası'nın değer kaybı, ofis pazarında da kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan önemli parametreler olmayı sürdürmektedir. Ek olarak, yeni projeler oldukça kısıtlı olurken, 2021 yıl sonunda bitmesi beklenen yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) projesi önemli ve büyük bir yer tutmaktadır.

Kullanıcı Odağı

Üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Birincil Ofis Kiraları – Eylül 2020

| LOKASYON | ₺ | ABD\$ | € | ABD\$ | BÜYÜME % | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------|------------|
| | M ² /AY | M ² /AY | M ² /YIL | FT ² /YIL | 1 YIL | 5 YIL YBBO |
| İstanbul (Levent) | 170 | 27,0 | 289 | 30,1 | -15,6 | -6,6 |
| İstanbul (Esentepe-Gayrettepe) | 105 | 16,0 | 172 | 17,8 | -15,8 | -11,0 |
| İstanbul (Maslak) | 105 | 16,0 | 172 | 17,8 | -15,8 | -8,7 |
| İstanbul (Anadolu Yakası) | 120 | 18,0 | 192 | 20,1 | -18,2 | -2,5 |
| İzmir | 65 | 10,0 | 107 | 11,2 | -16,7 | -6,7 |
| Ankara | 65 | 10,0 | 107 | 11,2 | -23,1 | -11,0 |

Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2020

| LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %) | 2020 | 2020 | 2019 | 10 YIL | |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| | 3. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | ÇEYREK |
| İstanbul (Levent) | 7,75 | 7,75 | 7,50 | 8,75 | 6,80 |
| İstanbul (Esentepe-Gayrettepe) | 8,25 | 8,25 | 8,00 | 9,00 | 7,25 |
| İstanbul (Maslak) | 8,00 | 8,00 | 7,75 | 9,25 | 7,25 |
| İstanbul (Anadolu Yakası) | 7,75 | 7,75 | 7,50 | 9,50 | 7,25 |
| İzmir | 9,50 | 9,50 | 9,50 | 10,50 | 9,25 |
| Ankara | 9,25 | 9,25 | 9,25 | 10,50 | 9,00 |

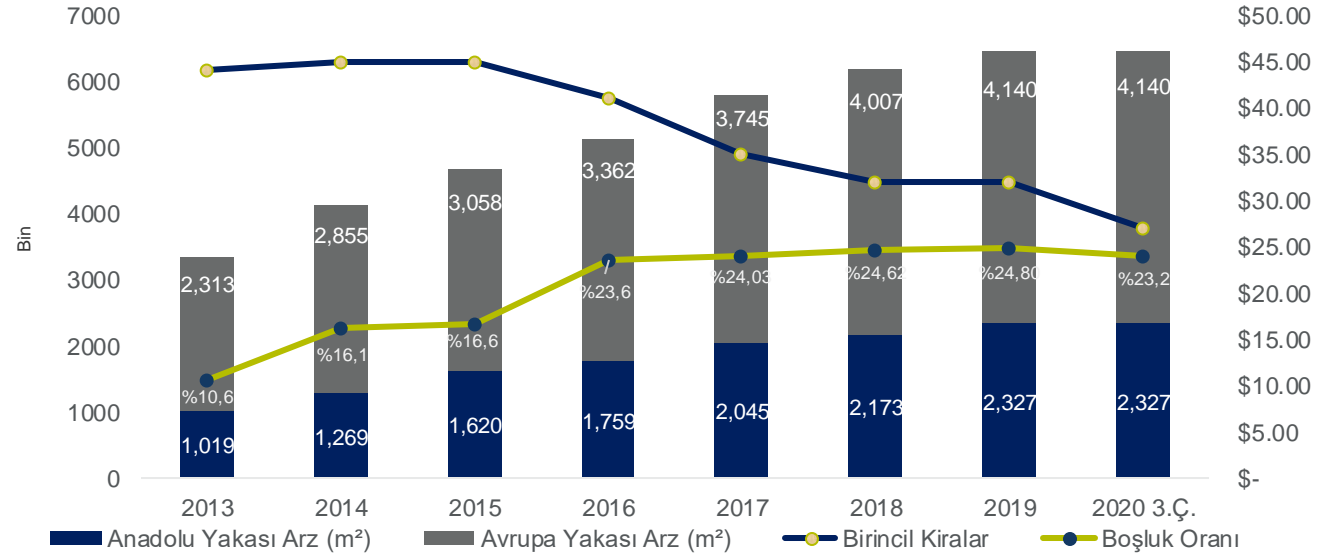
Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %42,4'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla az bir oranda düşüş kaydedilmiştir. %38,4'ü Anadolu yakasında, %19,2'si bir önceki çeyreğe göre artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Assembly (14.750 m², Quasar), SGS Türkiye (11.800 m², İş İstanbul Plaza), Medtronic (8.500 m², Akkom Laodik Plaza), Shell (7.900 m², Karamancılar İş Merkezi), Wood PLC (5.100 m², Ataşehir), Yurtiçi Kargo (5.000 m², Vadistanbul) ve SEDDK (3.312 m², Palladium Tower) bulunmaktadır. Ek olarak, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında daha büyük işlemlerden oluşurken, büyük çaplı kiralamalar yılın ilk çeyreğinde kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte, ilk yarının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %23,2 olarak kaydedilmiştir.

Yatırım Odağı

Yılın üçüncü çeyreğinde gerçekleşen büyük çaplı ofis yatırım işlemi, MİA'da bulunan ofis binasının yabancı bir yatırımcı gruba satılması olarak kaydedilmiştir. Yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma beraberinde orta ve uzun vadede hareketlenmesi beklenmektedir.



Genel Görünüm

- Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir.
- Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.
- Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır.
- Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.
- Ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte hız kazanması öngörülmektedir.

PAZAR GÖSTERGELERİ

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| Birincil Kiralar: | Başlıca KOVİD-19 salgının etkisi ile kiraların kısa ve orta vadede gevşemesi beklenmektedir. | ▼ |
| Birincil Getiri Oranları: | Birincil getiri oranların kısa ve orta vadede hızlı etkilenmesi beklenmektedir. | — |
| Arz: | Gelecek arzdaki artış yavaşlamasına rağmen sürekliliğini korurken, inşaatı devam eden projelerde gecikmeler mevcuttur. | ▲ |
| Talep: | Perakendeci talebi yeniden kaydedilmeye başlanırken, pandeminin etkisiyle düşük seyretmektedir. | ▼ |

Birincil Perakende Kiraları – Eylül 2020

| ANA CADDE MAĞAZALARI | ₺ M²/AY | ABD\$ M²/AY | € M²/YIL | ABD\$ FT²/YIL | BÜYÜME % | |
|----------------------|---------|-------------|----------|---------------|----------|------------|
| | | | | | 1 YIL | 5 YIL YBBO |
| İstanbul | 750 | 110 | 1.178 | 122 | -18,5 | -17,04 |
| İzmir | 350 | 50 | 535 | 55 | -23,1 | -18,02 |
| Ankara | 450 | 65 | 695 | 72 | -23,5 | -17,97 |

Birincil Perakende Getiri Oranları – Eylül 2020

| ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %) | 2020 | | | 10 YIL | |
|---|-------|-------|-------|--------|-------|
| | 3. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | DÜŞÜK |
| İstanbul | 7,25 | 7,25 | 7,25 | 8,75 | 5,80 |
| İzmir | 8,25 | 8,25 | 8,25 | 11,25 | 7,50 |
| Ankara | 8,25 | 8,25 | 8,25 | 11,25 | 7,00 |

| ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %) | 2020 | | | 10 YIL | |
|---|-------|-------|-------|--------|--------|
| | 3. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | ÇEYREK |
| Türkiye | 7,75 | 7,75 | 7,75 | 9,25 | 6,80 |

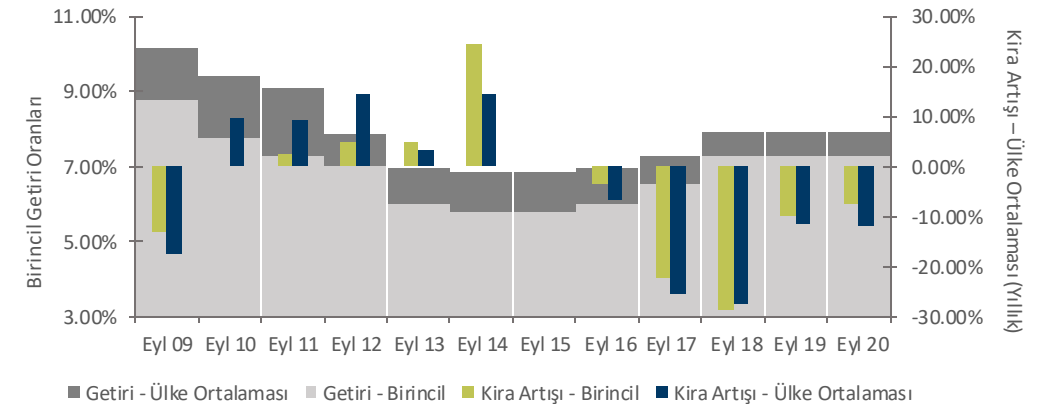
Genel Bakış

KOVİD-19 pandemisinin perakende pazarında yarattığı etki kaydedilmeye devam ederken, AYD/Akademetre'nin alışveriş merkezlerine ilişkin verdiği perakende verilerine göre, Temmuz 2020'de alışveriş merkezi ciro endeksi fiziksel perakendenin yeniden açılmasının beraberinde beklendiği üzere bir önceki aya göre %33,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı ayın bir önceki yıla kıyasla %2,6'lık az bir oranda düşüşle kaydedilen ciro endeksi göz önüne alındığında, alışveriş merkezlerinde kısıtlı da olsa toparlanma sinyalleri başlamıştır. Öte yandan, Temmuz 2020 verilerine göre tüm kategorilerde bir önceki yıla göre düşüş yaşanırken, tek ve yüksek kaydedilen artış %41,9 oranla teknoloji kategorisinde gerçekleşmiştir, belirgin azalış ise %36,3 oranında yeme – içme kategorisinde kaydedilmiştir. Bununla birlikte, Mayıs ayından itibaren alışveriş merkezlerinin kademeli açılmasıyla, Temmuz 2020'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksi %37,2 artış göstermiştir. Bunun yanı sıra, TÜİK verilerine göre, perakende satış hacmi ve cirosu yıllık bazda Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla, %5,8 ve %18,2 artış kaydetmiştir. Ek olarak, pandeminin tüketici davranışlarında kalıcı değişiklikleri tetiklemesinin bir sonucu olarak perakende ciro sektörüne göre yıllık değişiminde online satışlar ivmesini sürdürmüş olup, Ağustos ayında bir önceki yıla kıyasla %92,6 oranında belirgin bir şekilde artmıştır.

Kullanıcı Odağı

Perakendeci talebinin pandeminin etkisiyle yılın ilk yarısında oldukça kısıtlı olmasının beraberinde üçüncü çeyrekte de düşük seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte, hem yerel hem de uluslararası kullanıcı talebinin yıl sonuna kadar az olacağı beklenirken, yatırım planlarının orta ve uzun vadede kaydedileceği öngörülmektedir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



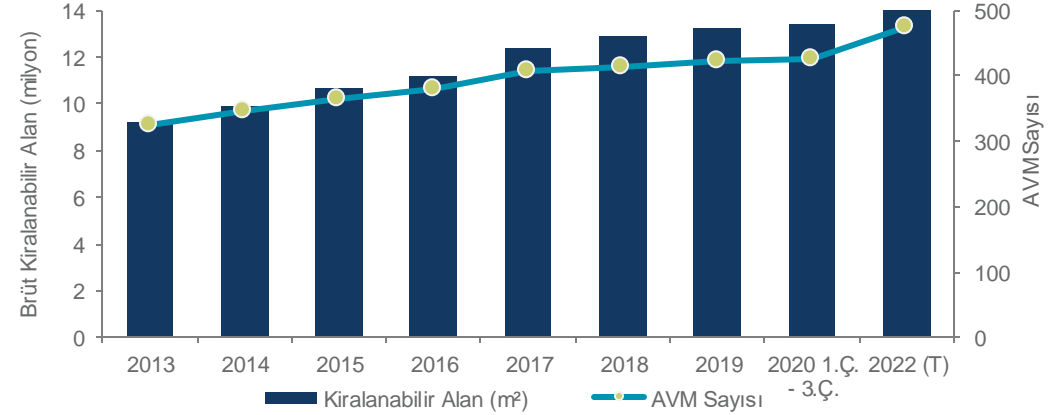
Pandeminin büyük ölçüde kısıtlandırmalar ve sosyal mesafe önlemleri doğrultusunda fiziksel perakendeciliği, online perakendecilere kıyasla belirgin şekilde daha fazla etkilemiş olması sonucunda perakendeci büyümesi üçüncü çeyrekte kısıtlı olmuştur. Bunun yanı sıra, bu çeyrekte; Decathlon, mağazalarında büyüme planlarını sürdürerek pazar payını güçlendirirken, Tekno SA yeni mağazalar açarak yatırımlarına devam etmiştir. H&M, mağaza genişleme stratejilerine göre ilerlemesini sürdürürken, İstanbul, Akasya AVM'de yeni konsept mağazasını açmıştır. Bunun yanı sıra, hızlı moda, üçüncü nesil kahve zincirleri, süpermarket ve indirim mağaza zinciri perakendecilerinin büyüme stratejilerine bağlı olarak önümüzdeki yılın başından itibaren ilerlemelerine devam etmeleri beklenmektedir.

Üçüncü çeyrekte pazara 191.000 m² yeni arz giriş yaparak, toplam arz 13,41 milyon m² ve 426 alışveriş merkezi olarak gerçekleşmiştir; eklenen alışveriş merkezleri Kumsmall AVM (181.000 m²), Kayseri ve Cizre Park AVM(11.000 m²), Şırnak olmuştur.

Yatırım Odağı

Perakende yatırım faaliyetlerinde yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı bir yatırım işlemi görülmezken, artan satılık gayrimenkuller ile birlikte yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

Yıllara Göre AVM Kiralanabilir Alan ve Sayısı



Genel Görünüm

- Alışveriş merkezleri ve cadde mağazacılığı yeni normale büyük ölçüde sosyal mesafe gereklilikleri doğrultusunda uyum sağlamıştır. Zorlu geçen bu süreçte, perakende pazarında ekonomideki dalgalanma etkisini azaltmak amacıyla, yılın ilk yarısında uygulanan kirasız dönem anlaşmaları ve ortak gider muafiyeti uygulamalarına ek olarak, üçüncü çeyrekte kiralamalarda KDV ve stopaj indirimi avantaj sağlamıştır. Ziyaretçi sayısı ve cirolar yönünde toparlanma döneminde yaşanacak zorluklar doğrultusunda; perakendecilerin, pandemiden olumsuz etkilenen markalar açısından ciro üzerinden kira anlaşmaları talebi giderek artış göstermektedir.
- Yılın ilk yarısında, cirolarda ve ziyaretçi sayısında kaydedilen keskin düşüşün ardından; üçüncü çeyrekte cadde mağazacılığında tüketici ilgisinin daha fazla görülmesi beraberinde artan perakende satışları ve daha kısıtlı ölçüde alışveriş merkezlerinde kaydedilmek üzere perakende pazarında bir miktar toparlanma gerçekleşmiştir. Öte yandan, yaya trafiğinin yıl sonu ve önümüzdeki yılın başından itibaren yerli ve yabancı turist sayısındaki beklenen kısmi artış doğrultusunda giderek yükselişe geçmesi beklenmektedir.
- Pandeminin perakende pazarı açısından önemli bir sonucu olarak online satışlar ve e-ticaret hacmi belirgin bir ivme kazanmış olup, sıçrama kaydeden e-ticaretin üçüncü çeyreğin başından itibaren artış hızında kısmi bir düşüş yaşanması perakendeciler açısından dikkat çekici olmaktadır. Bununla beraber, tüketici davranışındaki hızlı değişim göz önüne alındığında; fiziksel perakendecilik bütünüyle benimsenmiş ve geliştirmeye açık bir dijitalleşme de dahil olmak üzere, çok kanallı stratejilerden oluşan organizasyonel bir yaklaşıma özellikle mevcut dönem ve sonrasında ihtiyaç duymaktadır.
- Bununla birlikte, pandeminin vurguladığı online perakendenin yanı sıra büyük mağaza perakendeciliği de giderek güçlenecektir.
- Ek olarak, perakende pazarında fırsatçı yatırımcıların artan satılık gayrimenkullere göstereceği ilginin önümüzdeki dönemlerde hareketlenmesi beklenmektedir.

PAZARA BAKIŞ

TÜRKİYE

Sanayi & Lojistik 3.Ç. 2020



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Kısa vadede sabit seviyede kalması beklenirken, orta vadede potansiyel artış eğilimi vardır.

Birincil Getiriler: Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede daha az etkilenmesi beklenmektedir.

Arz: Nitelikli lojistik arzı sınırlı geliştirme faaliyetinden dolayı kısıtlıdır, acil depo ihtiyacından kaynaklı geliştirme faaliyetlerinde orta vadede artış görülebilir.

Talep: Esas olarak yerli (mal sahibi) kullanıcıları tarafından domine edilmektedir, online alışverişte ve e-ticarette kaydedilen artışın devamlılığı beraberinde esnek depo çözümlerine kısa ve orta vadede talep beklenmektedir.

Birincil Lojistik Kiralar – Eylül 2020

| LOJİSTİK BÖLGELER | ₺ M ² /AY | ABD\$ M ² /AY | € M ² /YIL | ABD\$ FT ² /YIL | BÜYÜME % | |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------|---------------|
| | | | | | 1 YIL | 5 YIL YBBO |
| İstanbul | 32 | 4,50 | 48,2 | 5,02 | -18,2 | -6,0 |
| Ankara | 19 | 2,75 | 29,5 | 3,07 | -15,4 | -6,3 |

Birincil Lojistik Getiri Oranları – Eylül 2020

| LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %) | 2020 | | 2019 | 10 YIL | |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|
| | 3. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | DÜŞÜK |
| İstanbul | 9,25 | 9,25 | 9,25 | 9,25 | 8,75 |
| Ankara | 10,25 | 10,25 | 10,00 | 10,25 | 10,00 |

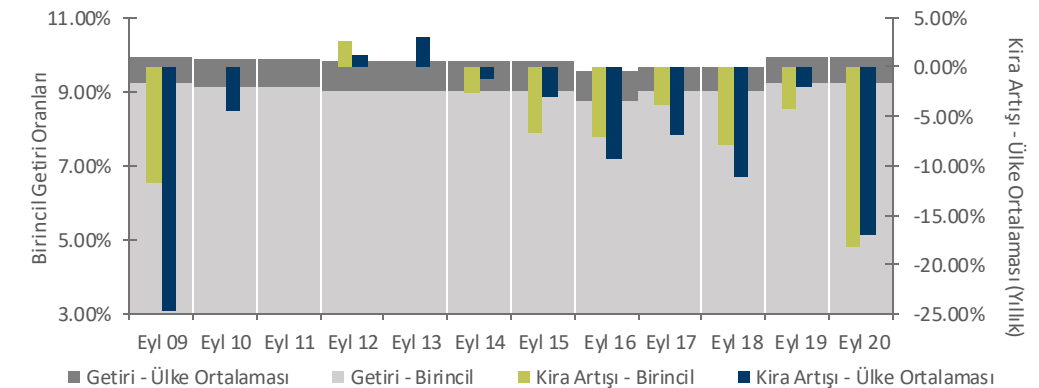
Genel Bakış

İhracat ticaret hacminde yılın ilk yarısında kaydedilen belirgin düşüş, üçüncü çeyrekte de devam etmiş olup, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,7 azalırken, ithalat %20,4 artış göstermiştir. Bununla birlikte, Ocak – Ağustos 2020 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,9 azalarak ABD\$102,3 milyar olarak kaydedilirken, ithalat ticaret hacmi dönem aralığı için benzer şekilde düşüş göstererek %1,2 azalışla ABD\$135,3 milyar olarak kaydedilmiştir. Ek olarak, Ocak – Ağustos 2020 döneminde dış ticaret açığı %69,9 artarak ABD\$33,4 milyar olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, Yıllık TFE, yılın ilk yarısına benzer seviyelerde kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre Eylül 2020'de %11,75 olarak kaydedilmiştir. Yıllık Yerel ÜFE oranına bakıldığında ise bir önceki çeyreğe kıyasla önemli ölçüde artış göstererek Eylül ayında %14,33 oranında gerçekleşmiştir.

Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere göre, depo alanı kiralama faaliyetleri, üçüncü çeyrekte 50.873 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül 2020 döneminde toplam işlem hacmi 289 bin m² olarak kaydedilmiştir. Talebe yönelik devam eden ivme, bir önceki yılın aynı çeyreğine ve geçen yılın aynı dönemine göre gerçekleşen toplam işlemine kıyasla sırasıyla beş ve üç katına ulaşarak, kiralama işlemlerinde oldukça belirgin artışlar olarak sonuçlanmıştır. Yılın ilk yarısının aksine, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama faaliyetlerindeki görülen hareketlilik, metrekare bazında büyük işlemler yerine işlem sayısının fazlalığından kaynaklıdır. İşlem hacminde kaydedilen ivme yılın ilk yarısına kıyasla yavaşlansa da; KOVİD-19 pandemisinin ortaya çıkardığı sonuçlara paralel olarak kısa vadeli depo gereksinimlerine olan talep devam edecektir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yılın üçüncü çeyreğinde kaydedilen büyük kiralama işlemleri arasında; Trendyol (9.250 m², İstanbul/İkitelli), Horoz Lojistik (8.977 m², Kocaeli/Çayırova), 2B Plast (5.700 m², Kocaeli/Kartepe), Alatlı Nakliyat (5.500 m², Kocaeli/Çayırova) ve Jan Mobilya (5.400 m², Kocaeli/Çayırova), Vivense (3.500 m², Ankara/Kahramankazan) ve Karat Güç Sistemleri (2.925 m², Kocaeli/Çayırova) bulunmaktadır.

Yatırım Odağı

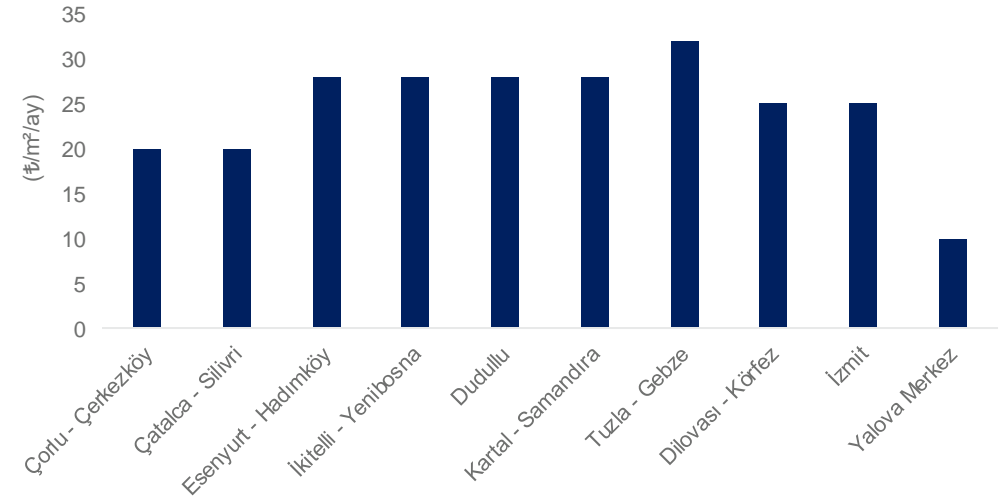
Ocak – Eylül 2020 döneminde, sanayi ve lojistik yatırım işlemleri, temel olarak üçüncü çeyrekte gerçekleşen arsa ve fabrika satın alımları ile kaydedilmiştir.

Üçüncü çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında; Honda'nın Kocaeli Şekerpınar'daki fabrikasının Heksagon Mühendislik'e satılması, Koska'nın İstanbul Esenyurt'ta bulunan Korozo fabrikasını satın alması (11.955 m² arsa alanı, 22.240 m² kapalı alan), Sinpas GYO'ya ait İstanbul Ümraniye'de bulunan arsasının (4.647 m²) Servet GYO'ya satması, Kıvanç Tekstil'in Bossa Ticaret'e ait Adana Seyhan'da bulunan arsasını satın alması (210.655 m²), Towsan Kağıt'ın Sasa Polyester'e ait Adana Sabancı OSB'de bulunan bina ve arsayı satın alması (toplamda 63.810 m²), Sasa Polyester'in Adana Seyhan'da bulunan arsasını (64.000 m²) Bossa Ticaret'e satması olarak gösterilebilir.

Genel Görünüm

- Ekonominin yeniden açılması sonrasında, sanayi üretim büyümesi pozitif alana dönerken imalat sanayi endeksi üçüncü çeyreğin ilk iki ayında 55,6 olarak kaydedilmiş olup, yılın ilk yarısında pandeminin net etkilerinin görülmesinin ardından belirgin bir toparlanma göstermiştir. Bununla birlikte, tüketici ve ticaret güven endeksleri de Eylül ayında gelişme göstererek artış kaydetmeye devam etmiştir.
- Küresel olarak önemli ölçüde kesintiye uğrayan tedarik zincirine paralel olarak üretimde ve dağıtımda pandemide görülen aksaklıklarının oluşmaması adına değişmeye başlayan küresel üretim stratejisi doğrultusunda Türkiye; stratejik konumu, ulaşım üssü oluşu ve güçlü iş gücü ile birlikte avantajlı konumda olup, bu durumdan uzun vadede fayda sağlanmasına yönelik beklentiler devam etmektedir. Bununla birlikte, birtakım uluslararası üretici firmanın üçüncü çeyrekte açıkladığı üzere yatırım planlarına önümüzdeki dönemlerde devam etmesi beklenmektedir.
- Pandeminin önemli sonuçları olarak, e-ticaret ve online satışların büyümeye devam etmesi, özellikle pazardaki e-ticaret ve indirimli mağaza zinciri kullanıcılarının yüksek online satış hacmini yakalaması adına esnek depo kiralama ihtiyaçlarının sürmesi beklenmektedir. Kentsel lojistik ve son aşama teslimata olan gereksinim hızlanacaktır.
- Yılın ilk yarısında az sayıda kaydedilen sanayi ve lojistik yatırım faaliyetlerinin aksine, öngörüldüğü üzere yatırım işlemlerinde beklenen hareketlilik gerçekleşmiş olup, orta vadede de hızlanması beklenmektedir. Pandemi ile birlikte, yatırımcıların modern depo arayışlarına olan talepteki artış devam ederken, bu doğrultuda kısıtlı depo arzının geliştirilmesine yönelik faaliyet planları gelişebilir.
- Bunun yanı sıra, arsa fiyatları ve kira seviyelerinin döviz cinsinden düşüşüne yönelik öngörüler sürerken, sanayi ve lojistik yatırım talebinin fırsatçı alıcılar tarafından önümüzdeki dönemlerde hız kazanması beklenmektedir.

Kuzey Marmara Lojistik Bölgeleri Birincil Kiralar



Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent
34394 İstanbul/Türkiye
Tel: +90 212 334 78 00
cigdem.isozen@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 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 çoğaltılması 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. ©2020 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. 70'e yakın ülkede bulunan 51.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunuyor. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri (C&W Services markası altında), global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi (DTZ Investors markası altında), kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2018 yılında elde ettiği 8,2 milyar dolarlık gelirle dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor.

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.tr/>

<http://www.cushbakisi.com/>