

MARKETBEAT TÜRKİYE

3.Ç. 2025

Better never settles

PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar

Artış hızı yavaşlasa da dolar bazında artmaya devam etmektedir.

Birincil Getiri Oranları

Birincil getiri oranlarının stabil kalması beklenmektedir.

Arz

İFM'nin kademeli açılışıyla arz artış göstermiş olup, kalan bölümlerin devreye girmesiyle birlikte toplam arzın daha da yükselmesi beklenmektedir.

Talep

Kiralama işlemleri, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla sınırlı bir azalış göstererek benzer seviyelerde gerçekleşmiştir.

GENEL BAKIŞ

Ofis Kiralarında Üst Seviye Korunuyor, Artış Eğilimi Devam Ediyor

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir.

KULLANICI ODAĞI

Toplam Yeni Kiralama Hacmi Yıllık Bazda Sınırlı Gerileme Gösterdi

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - EYLÜL 2025

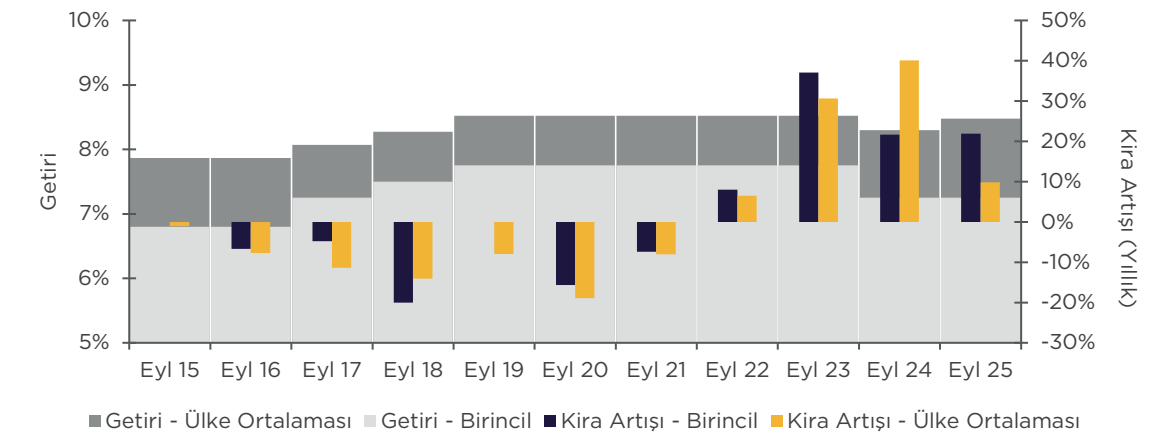
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.034	50	513	55.7	11.1	13.1
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.302	32	329	35.7	0.0	14.9
İstanbul (Maslak)	1.302	32	329	35.7	0.0	14.9
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.424	35	359	39.0	0.0	14.2
İzmir	814	20	205	22.3	11.1	14.9
Ankara	1.017	25	257	27.9	25.0	20.1

BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2025	2024	2024	10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
İstanbul (Levent-Etiler)	7.25	7.25	7.25	7.75	6.80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	7.75	7.75	7.75	8.25	7.25
İstanbul (Maslak)	7.50	7.50	7.50	8.00	7.25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7.75	7.75	7.75	9.25	7.25
İzmir	9.50	9.50	9.50	9.50	9.25
Ankara	9.25	9.25	9.25	9.25	9.00

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

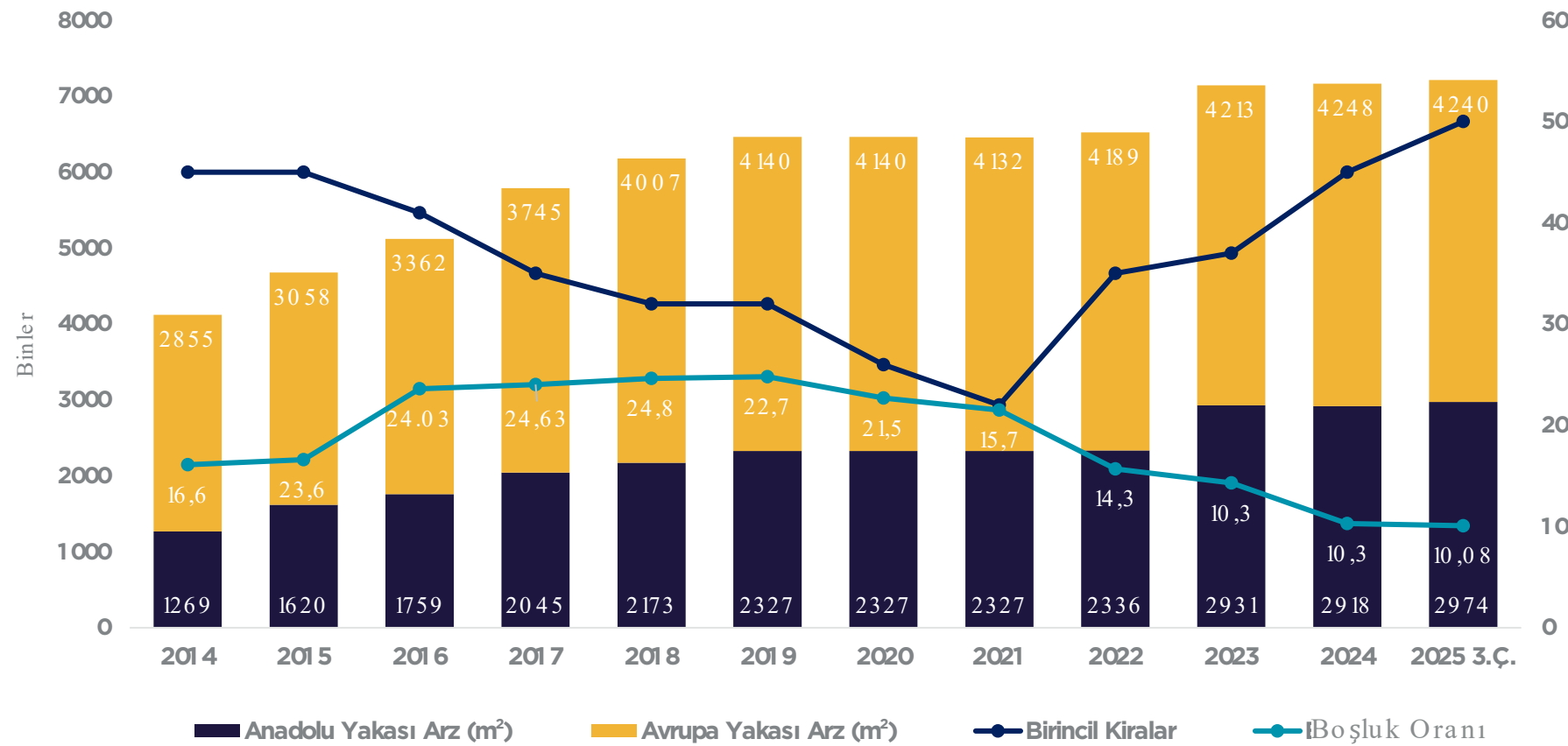
YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Bununla birlikte, üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır.

Boşluk Oranları Geçen Çeyrekle Aynı Seviyede

2025 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %10,08 seviyesinde neredeyse sabit kalmıştır.



YATIRIM ODAĞI

2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

- Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir.
- Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır.
- Ağustos 2025'de yayınlanan Türkiye Ofis Dekorasyon Maliyeti raporumuza göre Türkiye ofis dekorasyon maliyetleri, döviz kuru hareketliliği ve yüksek enflasyonun etkisiyle yukarı yönlü seyrini sürdürmüştür. Ortalama ofis dekorasyon maliyeti İstanbul'da €1.150-2.350/m² aralığında değişmekte olup, orta segmentte yaklaşık €1.550/m² seviyesinde seyretmektedir.
- Yeni ofis tasarım eğilimlerinin ise hem verimlilik hem çalışan deneyimi odaklı olduğu görülmektedir. Biyofilik tasarım, esnek mobilya sistemleri, dijital rezervasyon altyapıları, yüksek akustik konfor ve enerji verimliliği artık standart hale geliyor. Bunun yanında, yeşil sertifikalı malzeme kullanımı ve akıllı bina sistemleri maliyetlerin önemli bir bölümünü oluşturmakta, ancak uzun vadeli işletme giderlerini azaltma potansiyeliyle yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar

Birincil kiralarda sabitlenmesi ve orta vadede düşmesi beklenmektedir.

Birincil Getiri Oranları

Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalması beklenmektedir.

Arz

Arzın sabit kalması beklenmektedir..

Talep

Artış hızındaki düşüşle birlikte talebin orta vadede sabit devam etmesi beklenmektedir.

GENEL BAKIŞ

Perakende Sektörü Kira ve Maliyet Baskısı Altında Dengeleniyor

2025 yılının üçüncü çeyreğinde perakende sektöründe hem talep hem de maliyet tarafında baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralarda ve sınırlı arz, özellikle orta ve alt segmentte faaliyet gösteren markaların büyüme planlarını sınırlamış; birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut mağazalarını korumayı tercih etmiştir. Yüksek dekorasyon, taşınma ve işletme maliyetleri nedeniyle yatırım kararları ertelenirken, bu durum tedarik zincirinde de dalgalanmalara yol açmıştır. Üretici ve perakendeciler artan maliyetleri fiyatlara tam olarak yansıtamadığı için finansal baskı artmıştır.

Fiyat Kaynaklı Büyüme Sürüyor; Tüketici Trafiği Ve Hacim Dengede.

AYD/Akademetre verilerine göre, Ağustos 2025'te alışveriş merkezi ciro endeksi bir önceki yıla kıyasla %33,8 artış göstererek aynı ayın enflasyon oranı olan %32,95'in sınırlı biçimde üzerinde seyretmiştir. Bu durum, nominal büyümenin korunduğuna işaret etmektedir. Tüm kategorilerde reel artış görülmüş, en yüksek artış %36,2 ile giyim kategorisinde kaydedilmiştir. Bu performans, sezon indirimleriyle birlikte "okula dönüş" (back to school) döneminin etkisini yansıtmaktadır. Ziyaretçi trafiği, geçen yılın aynı dönemine göre yatay seyretmiş, bir önceki aya göre ise %2,2 artış göstermiştir. TÜİK verilerine göre takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi %12,2 artarak son aylardaki en düşük büyüme oranını kaydetmiştir. Buna karşılık satış cirosu yıllık bazda %36,7 artışla fiyat etkisinin sürdüğünü göstermektedir. Genel olarak, perakende ve AVM verileri 2025'in üçüncü çeyreğinde fiyat artışlarının büyümede belirleyici olmaya devam ettiğini, ancak hacim tarafında ivme kaybının sürdüğünü ortaya koymaktadır.

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

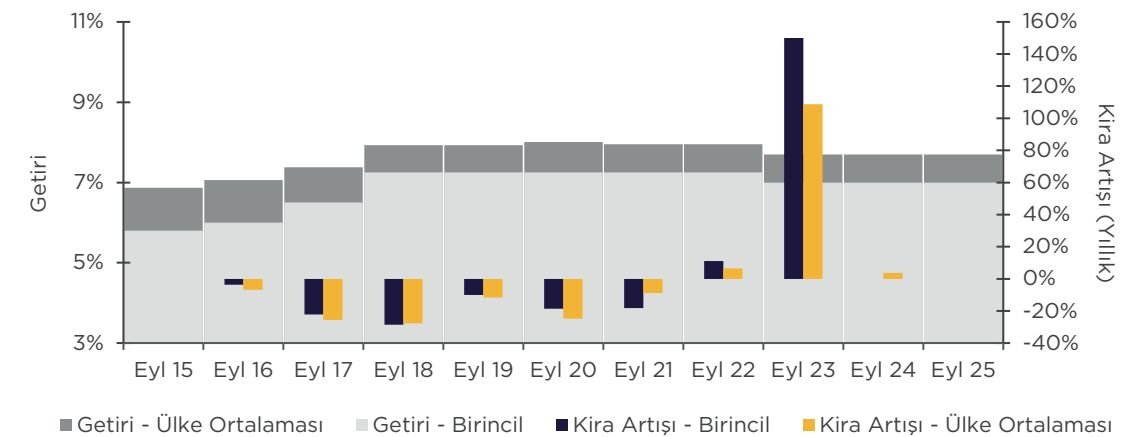
ANA CADDE MAĞAZALARI	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



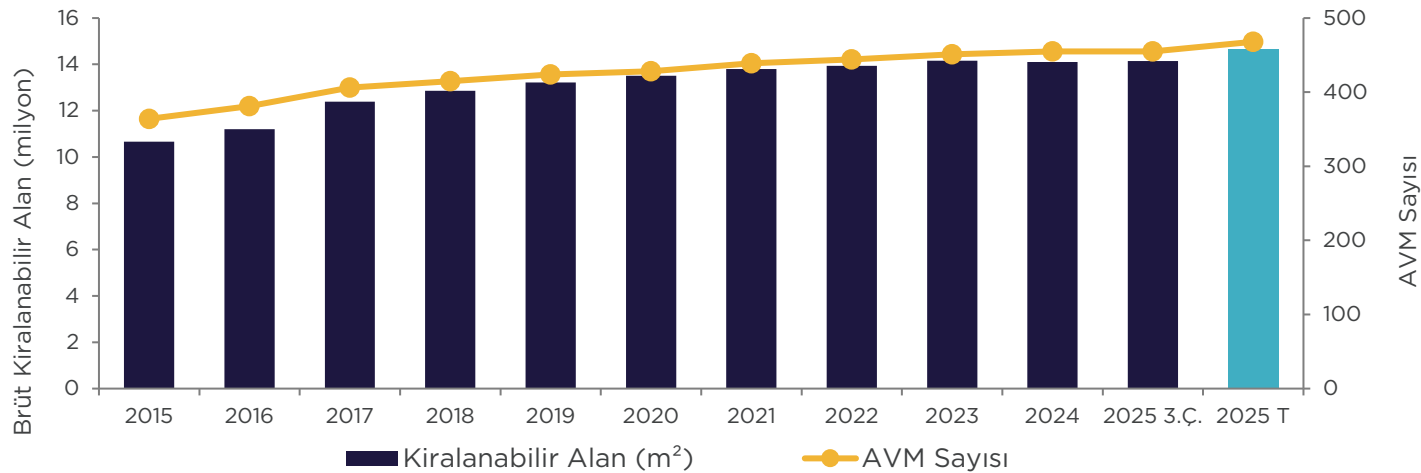
KULLANICI ODAĞI

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, Türkiye perakende pazarında yabancı markaların girişleri ve yerel markaların mağaza açılışları devam etmiştir. Türkiye pazarına giriş yapan Joe&Juice Emaar AVM'de açılışını gerçekleştirdi. Türkiye pazarına yeniden giriş yapan bir diğer marka ise Oyuncak perakendesi markası Toys "R" Us, 2008 yılından beri Türkiye'de faaliyet göstermezken, Agnaris Mağazacılık ile Türkiye pazarına yeniden giriş yapmaya hazırlandığını açıklamıştır. Brezilya menşeli açai markası Oakberry, Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'ye giriş yaptı. İlk şubelerini Bebek'te açan marka önümüzdeki beş yıl içinde 50 mağazaya ulaşmayı planladığını açıkladı. ABD merkezli restoran ve aile eğlencesi markası Chuck E. Cheese, Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi desteğiyle Türkiye pazarına giriş yapacağını açıklamış ve 2026 sonuna kadar İstanbul'da ilk mağazalarını açmayı hedeflediğini açıklamıştır. 2025 yılının başında İş Gıda ile anlaşmasını feshettiğini duyuran Yumi Brands, KFC markası için HD Holding ile stratejik bir franchise anlaşması imzalamış ve ilk şubelerin 2025 sonunda açılacağını bildirmiştir. Migros'un evcil hayvan ürünlerine özel yeni formatı olan Migros Petimo'nun ilk fiziksel mağazasını Bağdat Caddesi'nde açtı. Magnum, Migros Deniz Market iş birliğiyle dünyada bir ilke imza atarak deniz üzerinde ilk Magnum Store'u açtığını duyurmuştur. BigChefs ailesinin yeni markası olan Kont Coffee, ilk mağazasıyla hizmete girmiş ve İstanbul Moda'daki açılışını gerçekleştirmiştir. Ayrıca MAC spor salonlarının premiumu olarak görülen MAC/ONE, Fişekhane'de yeni şubesinin açılışını gerçekleştirmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde Tersane THE MALL alışveriş merkezinin ilk mağazalarının açılışı gerçekleşmiştir.

Diğer yandan, İstanbul Bahçeşehir'de bulunan Prestige Mall operasyonunu durdurduğunu açıklamıştır. Böylece toplam arz 455 AVM ve 14,15 milyon m² olarak güncellenmiştir.

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



YATIRIM ODAĞI

Yılın üçüncü çeyreğinde yatırım işlemi gerçekleşmemiştir.

Orta ve kısa vadede yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

- 2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde -özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında- yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.
- 2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralar, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.
- Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir.

PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar

ABD Doları (\$) cinsinde artış olmasa da Türk Lirası (₺) bazında devam etmektedir.

Birincil Getiri Oranları

Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalacağı öngörülmektedir.

Arz

Belirsizliklerden dolayı yeni arz stoklara yavaş girmektedir.

Talep

Talepteki artış hızı yavaşlamaya devam etmektedir.

GENEL BAKIŞ

Küresel Ticarete Duraklama, Tedarik Zincirinde Yeni Arayışlar

Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak - Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak - Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir.

KULLANICI ODAĞI

Yüksek Maliyetler Geliştirmeyi Baskıarken Kiralar Sınırlı Artış Gösteriyor

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleşerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

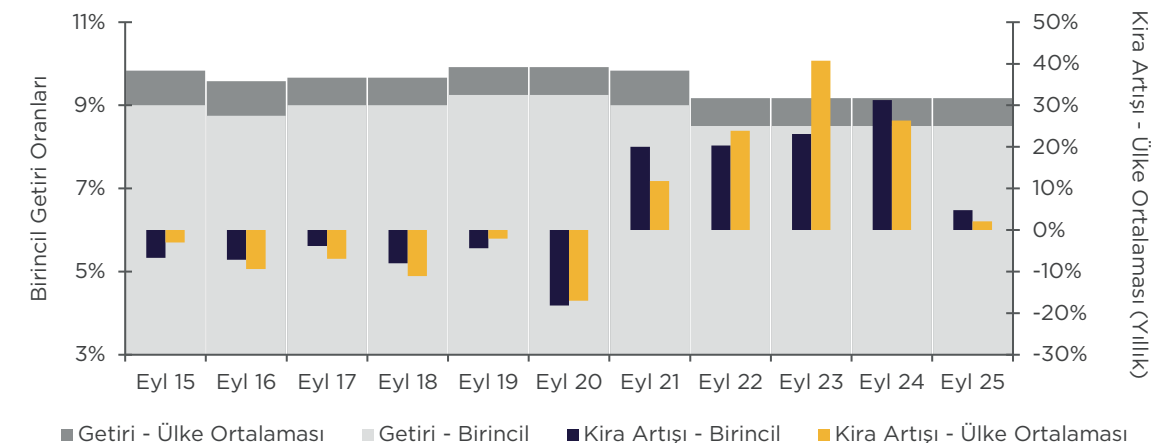
LOJİSTİK BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

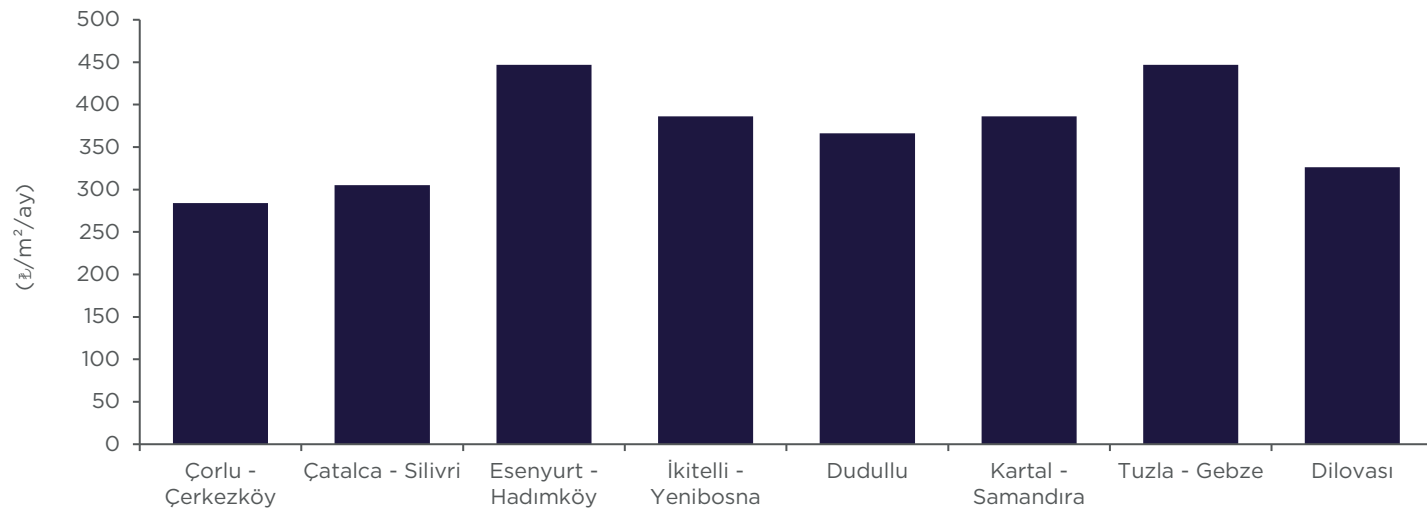
*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



YATIRIM ODAĞI

2025 yılının üçüncü çeyreğinde; gerçekleşen en büyük yatırım işlemleri arasında; uluslararası lojistik firmasının (54.889 m², İstanbul/Tuzla) bölgesinde arsa satın alımı, Antalya Döşemealtı ilçesinde yer alan CW Enerji tarafından sahip olunan fabrika ve arsasının (116.128 m²) 1.8 milyar ₺ bedelle Ziraat Katılım Bankası A.Ş. firmasına satışı, Sakarya Ferizli'de Türkiye Kalkınma Bankası'na ait fabrika ve arsının (188.729 m²) SMK Makine ve Tekstil San. Tic. A.Ş. 'ye 144 milyon TL bedelle satışı ve Bağcılar'da yer alan Sezer Tekstil Sanayi ve Ticaret'e ait bina ve arsasının (2.010 m²) 300 milyon TL bedelle Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda Sanayii Ticaret A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

GENEL GÖRÜNÜM

- İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.
- Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir.
- Üretim ve enerji sektörlerinde satın almalar ve stratejik ortaklıklar öne çıkmıştır. Alman Deutz’un Çatalkaya Makina’yı satın alma süreci, İngiliz Venator’un Ege Kimya tarafından devralınması ve Şahinler Holding’in Mısır’daki yeni üretim yatırımları bu dönemde öne çıkan gelişmeler olmuştur. Ayrıca Çinli JD Logistics, SHEIN ve Haier gibi şirketlerin Türkiye operasyonlarını sürdürmesiyle Çin menşeli firmaların varlığı da dikkat çekmektedir.
- 2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır.

TUĞRA GÖNDEN*Yönetim Kurulu Başkanı*

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent

34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

tugra.gonden@cw-tr.com**GİZEM NAZ İNCİ***Manager, Araştırma & Pazarlama*

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent

34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

gizem.inci@cw-tr.com**TR INTERNATIONAL HAKKINDA**

TR International, Cushman & Wakefield'in Türkiye'deki temsilcisidir ve kapsamlı yerel bilgi birikimini uluslararası kalite standartlarıyla buluşturarak, Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul kuruluşu olma amacıyla faaliyet göstermektedir. Daha fazla bilgi için www.cw-tr.com adresini ziyaret edebilir ve Twitter'da @CW_TRInt, Instagram'da @cwtrinternational, Youtube'da @CWTRInternational, ayrıca Facebook ve LinkedIn hesaplarımızı takip edebilirsiniz.

CUSHMAN & WAKEFIELD HAKKINDA

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 52.000 çalışanı ile en büyük gayrimenkul hizmetleri firmaları arasındadır. Firma, 2024 yılında kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 9,4 milyar dolar gelir elde etti. "Better never settles" anlayışını benimseyen firma, ödüllü kültürüyle sektör ve iş dünyasında birçok ödül kazanmıştır. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresini ziyaret edebilirsiniz.