



MARKETBEAT TÜRKİYE

1.Y. 2025

Better never settles

PAZAR GÖSTERGELERİ

	Y/Y Değişim	12-Aylık Tahmin
GSYH İlk çeyrekte %2,0 büyüyerek beklentilerin altında kalırken yıl sonu büyüme oranlarının pozitif olacağı öngörülmektedir.	▲	▲
TFE Yıl boyu düşüşünü sürdürerek Haziran ayında %35,05'e gerilemiştir	▼	▼
Faiz Oranları Yıl boyu dalgalı bir seyir sürerken Haziran ayında %46 seviyesinde yer almıştır.	▲	▲
İşsizlik Mayıs'ta %8,4'e inerken yıl sonu işsizlik oranının artması bekleniyor.	▼	▲

Belirsizlikler Para Politikalarında Belirgin Rol Oynuyor

2025 yılının ilk yarısı, Orta Doğu'da tırmanan İran-İsrail çatışması, süregelen Rusya-Ukrayna savaşı ve ABD'nin genişleyen gümrük tarifelerinin küresel ticarete getirdiği maliyet baskısıyla, tedarik zincirlerinin aksadığı ve enerji fiyatlarının yükseldiği zorlu bir yarıyıl olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda enerji fiyatları artış göstermiştir. Bu durum, küresel ekonomideki kırılma noktaları artırırken birçok ülkede enflasyon hedeflenen seviyelerin üzerinde kalmaya devam etmiş, bu da merkez bankalarının politikalarında belirleyici rol oynamıştır. ABD Merkez Bankası (Fed), fiyat istikrarı konusundaki ihtiyatlı tutumunu sürdürerek politika faizini değiştirmeyen; Avrupa ve İngiltere merkez bankaları ise ekonomik büyümedeki zayıflama beklentilerine paralel olarak yılın ilk yarısında faiz indirimlerini sürdürmüştür. Önümüzdeki dönemde büyümenin sınırlı devam edeceği ancak belirsizliklerin süreceği öngörülmektedir.

Siyasi Gerilimler Ekonomiyi Şekillendirmeye Devam Ediyor

2025'in ilk yarısında Türkiye ekonomisi, küresel gelişmelerin yanı sıra iç siyasi gelişmeler ve sıkı para politikasının etkisiyle belirsizliğini korumuştur. Nisan ayında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın gözaltına alınması, finansal piyasalarda güven kaybını tetiklemiş, bu durum BIST-100 endeksinde %4 değer kaybına yol açarken ülkenin risk primi (CDS) yaklaşık 20 baz puan yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), yılın ilk çeyreğinde gerçekleştirdiği faiz indirimlerinin ardından, Nisan ayında politika faizini 350 baz puan artırarak %46 seviyesine çıkarmış ve Haziran ayında da bu oranı sabit tutmuştur. Merkez Bankası'nın aldığı önlemler, döviz kurlarındaki volatilitiyi sınırlamaya yönelik olsa da yıl başında 35,48₺ seviyesinde bulunan dolar kuru, Mart ayında ₺41,5 seviyelerine kadar yükselmiş ve Haziran sonunda ₺40 seviyesinde dengelenmiştir. Bu dönemde brüt döviz rezervleri Mayıs ayı itibarıyla ABD\$143,6 milyar seviyesine ulaşmıştır. Öte yandan enflasyonda 2024 Mayıs ayından beri süregelen düşüş eğilimi Haziran ayında %35,05 olarak kaydedilmiş olsa da son aylarda düşüş hızında gözle görülür bir yavaşlama izlenmiştir. Tüketici güven endeksi Mayıs'taki 84,8 seviyesinden Haziran'da 85,1 seviyesine sınırlı bir artış kaydetmiş, ekonomik güven endeksi de aynı dönemde 96,6'dan 96,7'ye yükselmiştir.

Ekonomide Yavaşlayan Büyüme Ve Denge Arayışı

Türkiye ekonomisi, yavaşlayan küresel büyüme eğilimi ve sıkılaştırılan finansal koşullara rağmen 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,0 büyüme kaydetmiştir. Dış talepteki zayıflık ve sıkı para politikası, iç talep üzerinde baskı oluşturmuş ve ekonomide sınırlı bir dengelenme süreci başlatmıştır. Bu dönemde cari açık ABD\$1,2 milyar olurken, ihracattaki durğunluk ve ithalat maliyetlerindeki artış denge üzerinde baskı yaratmıştır. Dünya Bankası büyüme tahminini %3,1'de sabit tutarken, IMF iç talepteki zayıflama nedeniyle beklentisini %2,7'ye revize etmiştir. Diğer taraftan, kredi derecelendirme kuruluşları Fitch ve Moody's, Türkiye'nin uyguladığı ekonomi politikalarına yönelik temkinli güvenlerini korumuştur. Fitch ülke notunu "BB-" olarak sabit bırakırken, Moody's "B1" notunu teyit etmiş; her iki kurum da görünümü "pozitif" olarak değerlendirmiştir. Türkiye'nin risk göstergesi olan CDS ise dalgalı seyrini sürdürerek, Nisan ortasında 370 baz puan seviyesine yükselirken Haziran ayında 280 seviyesine düşmüştür. Bu göstergeler, ekonominin mevcut koşullara karşı sınırlı bir direnç sergilediğini ortaya koyarken; ilerleyen dönemde fiyat istikrarının güçlenmesi ve büyümenin ılımlı bir seyir izlemesi beklenmektedir.

EKONOMİK ÖZET

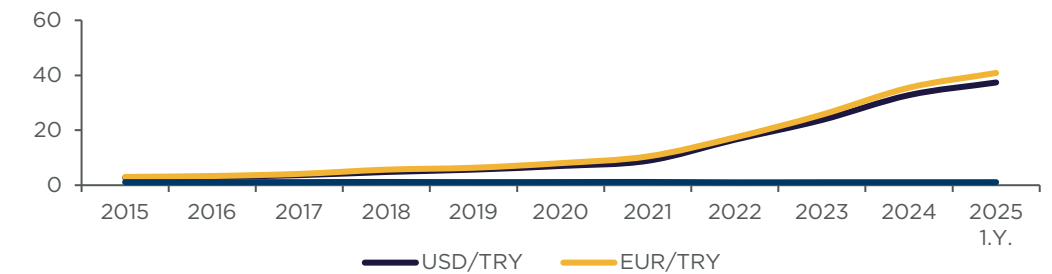
EKONOMİK GÖSTERGELER	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ^T	2026 ^T
GSYH Büyüme (yıllık değişim,%)	1,8	11,4	5,6	5,9	3,2	1,9	2,4
Uluslararası Doğrudan Yatırım (yıllık değişim, %)	-19,2	68,0	5,9	-19,8	5,6	52,9	9,1
Sabit Sermaye Yatırımları (yıllık değişim, %)	7,2	7,2	0,9	4,4	3,9	0,3	0,7
Sanayi Üretim (yıllık değişim, %)	1,6	17,8	5,2	1,5	0,4	2,0	2,3
İşsizlik Oranı (%)	13,2	11,2	10,2	8,8	8,5	9,9	9,8
TFE (yıllık değişim, %)	14,6	36,08	64,27	64,77	44,38	31,0	18,27
€ : ₺ (ortalama)	8,03	10,47	17,38	25,68	35,49	40,22	44,44
\$: ₺ (ortalama)	7,01	8,89	16,56	23,74	32,79	38,19	41,91
Politika Faizi (ortalama)	10,2	17,6	12,6	20,7	49,00	37,38	22,88
Faiz Oranları: 10 yıl (%)	12,8	17,1	18,4	9,2	26,35	24,15	18,35

T: Tahmini
Kaynak: Oxford Economics

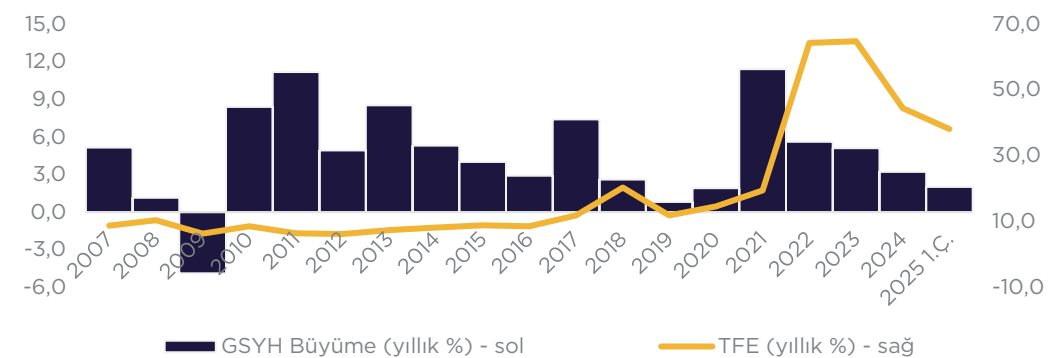
EKONOMİK VE POLİTİK GÖSTERGE

Nüfus:	85,7 milyon (2024)
GSYH:	ABD\$ 336 milyar (2025 1.Ç.), ABD\$ 1.322 milyar (2024)
İktidar:	Adalet ve Kalkınma Partisi
Cumhurbaşkanı:	Recep Tayyip Erdoğan

DÖVİZ KURU PERFORMANSI



GSYH BÜYÜME - TFE

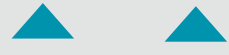


PAZAR GÖSTERGELERİ

Y/Y Değişim 12-Aylık Tahmin

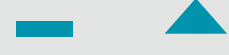
Birincil Kiralar

Belirli alt pazarlarda dolar bazında artmaya devam etmektedir.



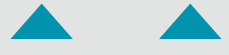
Birincil Getiri Oranları

Birincil getiri oranlarının orta vadede artması beklenmektedir.



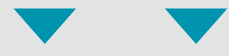
Arz

Arz artışı kısıtlı olmakla birlikte IFM'nin açılmasıyla birlikte arz artışı beklenmektedir.



Talep

Kiralama işlemlerinde geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %24 düşüş kaydedilmiştir.



GENEL BAKIŞ

İstanbul A Sınıfı Ofis Pazarında Tarihi Zirve: Birincil Kira İlk Kez ABD\$46 /m² Kaydedildi

2025 yılı yarıyılında ekonomik görünüm, artan jeopolitik riskler ve ticaret gerilimlerinin etkisi altında şekillenmiştir. Küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken gelişmiş ülke merkez bankaları temkinli para politikalarını korumuştur. Para politikasında Haziran ayında politika faizi %46 olarak sabit tutulmuştur. Haziran ayında enflasyon bir önceki yılın aynı ayına göre ise %35,05 artış kaydederek yüksek seviyelerde kalmaya devam etmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$46/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %10 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %31 artışla ₺1.779/m²'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %35'in seviyesinin altında bir yükseliş göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak tarihi bir rekor kırmıştır.

KULLANICI ODAĞI

İstanbul Ofis Pazarı Yavaşladı: İşlem Hacminde %15'lik Düşüş

2025 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşirken ikinci çeyrekte 36.278 m² işlem gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk yarısında toplam 103.367 m² işlem kaydedilmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla metrekare bazında %15 oranında düşüş kaydedilmiştir.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - HAZİRAN 2025

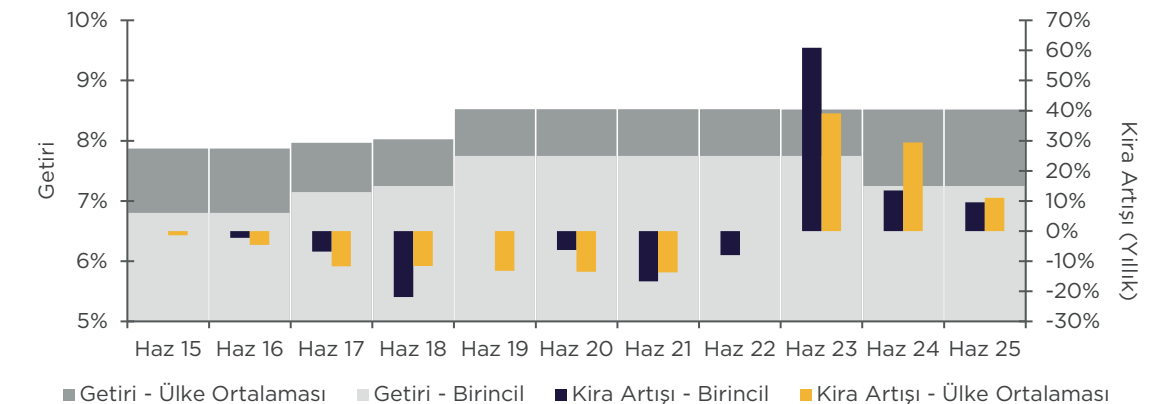
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	1.779	46	487	51,3	9,5	8,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.237	32	339	35,7	0,0	12,8
İstanbul (Maslak)	1.237	32	339	35,7	6,7	12,8
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.353	35	371	39,0	0,0	11,3
İzmir	773	20	212	22,3	11,1	12,7
Ankara	773	20	212	22,3	11,1	12,7

BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI - HAZİRAN 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.

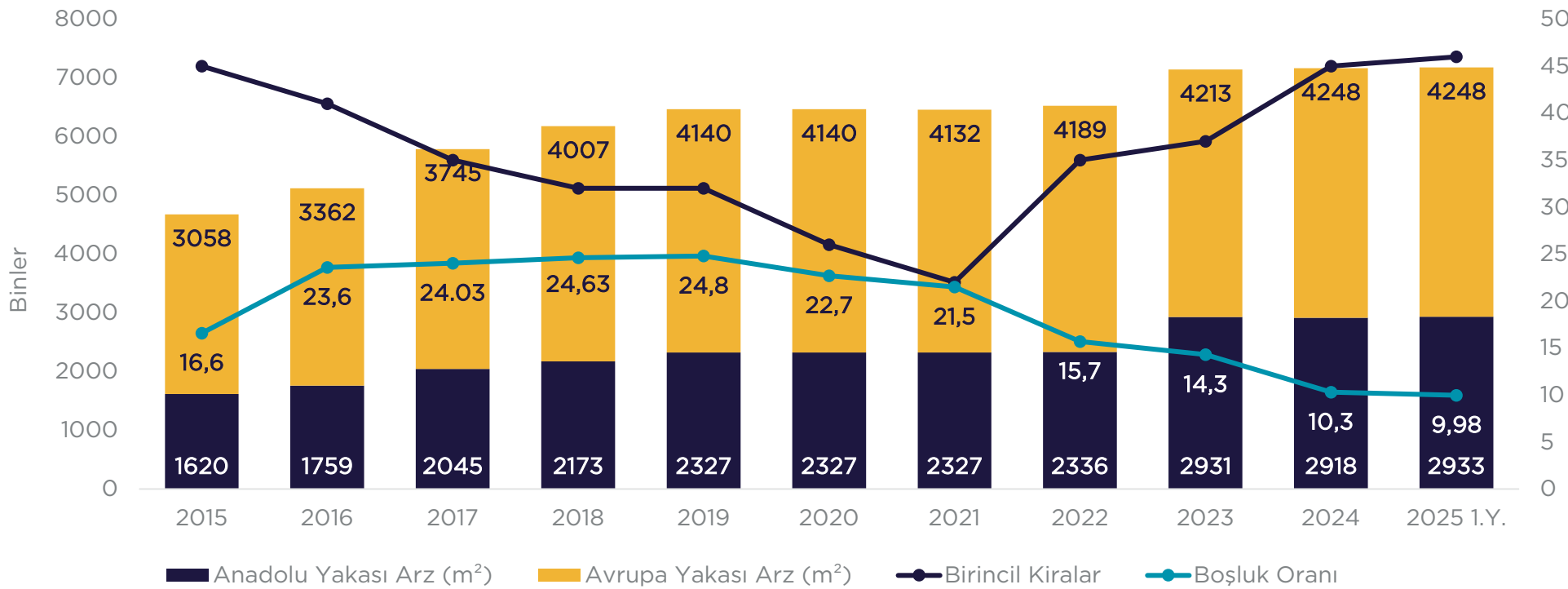
YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Bununla birlikte, yılın ilk yarısında yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %53'ünü, adet bazında ise %62'sini oluşturmaktadır. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %30 oranında azalma kaydedilmiştir. Bununla birlikte ilk yarıda, metrekare bazında anlaşmaların, %47'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1.5 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %47 ile Anadolu yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Amazon (3.374 m², Ferko Signature), Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), KVK (2.674 m², Nidakule Küçükyalı), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır.

Boşluk Oranları Geçen Çeyrekle Aynı Seviyede

2025 yılının ikinci çeyreğinde boşluk oranı %0,1 artmış ve %9,9 seviyesinde neredeyse sabit kalmıştır.



YATIRIM ODAĞI

2025 yılının ilk yarısında gerçekleşen en büyük yatırım işlemleri arasında; İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan İş GYO'ya ait 35.386 m² büyüklüğündeki İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı ile Eczacıbaşı Holding A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul Levent-Şişli'deki 193 Plaza'nın 1,25 milyar + KDV bedelle MYC İnşaat Taahhüt Sağlık Hizmetleri Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satışı öne çıkmaktadır. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

- 2025 yılının ilk yarısında İstanbul A sınıfı ofis pazarında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacminde %15 oranında bir düşüş gözlemlenmiştir. Bu durumun, genel olarak yüksek kira seviyeleri nedeniyle kiracıların yeni alan kiralamak yerine mevcut mal sahipleriyle sözleşme yenileme yoluna gitmelerinden kaynaklandığı gözlemlenmiştir.
- Arzın yetersiz kalması ve mevcutta büyük metrekareli alanların sınırlı olması, şirketlerin daha küçük alanlarda kiralama yapmasına neden olmuştur. Bu eğilimin önümüzdeki dönemde de devam etmesi ve buna paralel olarak birincil kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskının artması beklenmektedir.
- Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %9,5 artarken, ülke genelinde bu oran %11,06'ya ulaşmıştır. Mevcut ofis arzın talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir.
- İlaç & medikal teknolojileri sektöründe faaliyet gösteren firmaların gerçekleştirdikleri kiralama işlemleri bu yarıyıldaki dikkat çekmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla kiralama işlemlerinde düşüş kaydedilmesine karşın toplam kiralamalar içindeki pay birinci çeyrekte de %32 ile en çok ilaç & medikal teknolojileri sektöründeki firmalar tarafından kaydedilmiştir.

PAZAR GÖSTERGELERİ



Birincil Getiri Oranları

Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalması beklenmektedir.

Arz

İnşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla artış beklenmektedir..

Talep

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

GENEL BAKIŞ

Sektördeki Durgunluk Sürerken Yabancı Marka Girişleri Devam Ediyor

2025 yılının ilk yarısında, ekonomik belirsizliklerin devam ettiği ve enflasyonun yüksek seviyelerde seyrettiği bu dönemde, markalardan gelen güçlü talep ve sınırlı arz koşulları kira seviyelerinin korunmasında belirleyici olmuştur. Yeni alışveriş merkezi yatırımlarının kısıtlı kalması ve dönüşüm sürecindeki alanların sınırlı arz yaratması, özellikle merkezi lokasyonlardaki mağazalara olan ilginin sürmesini sağlamıştır. Yabancı markaların pazara girişleri bu dönemde de sürerken, birçok marka büyüme stratejileri doğrultusunda mevcut pazardaki mağaza sayılarını artırmaya yönelik adımlar atmıştır.

Ciro Endeksinde Giyim Sektörü Yükselişte

AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Mayıs 2025'te alışveriş merkezi ciro endeksinde bir önceki yıla göre %39,7 ile (bir önceki yılın aynı ayına göre) Mayıs ayı enflasyonu olan %35,41'in üzerinde bir artış gözlemlenmiştir. Metrekare verimlilik endeksi, önceki yıla kıyasla tüm kategorilerde artış gösterirken; giyim (%51,4), hipermarket (%38,4) ve yiyecek-içecek (%37) kategorileri enflasyonun üzerinde artış kaydeden kategoriler olmuştur. Öte yandan, Nisan 2025 ile karşılaştırıldığında tüm kategorilerde reel artış yaşanmış; en yüksek artış ise %29,3 ile ayakkabı kategorisinde görülmüştür. Ziyaretçi trafiği tarafında ise Nisan ayında yaşanan sert düşüşün ardından, Mayıs ayında toparlanma kaydedilmesine karşın yıllık bazda %2'lik sınırlı bir gerileme olmuştur. Ayrıca, TÜİK verilerine göre takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi ve cirosu Şubat ayında, geçen yılın aynı ayına kıyasla sırasıyla %11,5 ve %36,3 oranında artış göstermiştir. Sektörel bazda satış hacminde en yüksek artış %39 ile bilgisayar aygıtları kategorisinde görülürken; tekstil, giyim ve ayakkabı kategorisi %18,4'lük düşüşle dikkat çekmiştir. Ciro tarafında ise %81,6'lık artışla yine bilgisayar aygıtları sektörü öne çıkmıştır. Diğer yandan, tüketici güven endeksi Mayıs ayında %1,1 oranında artış göstererek 84,8 seviyesine yükselmiştir.

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - HAZİRAN 2025

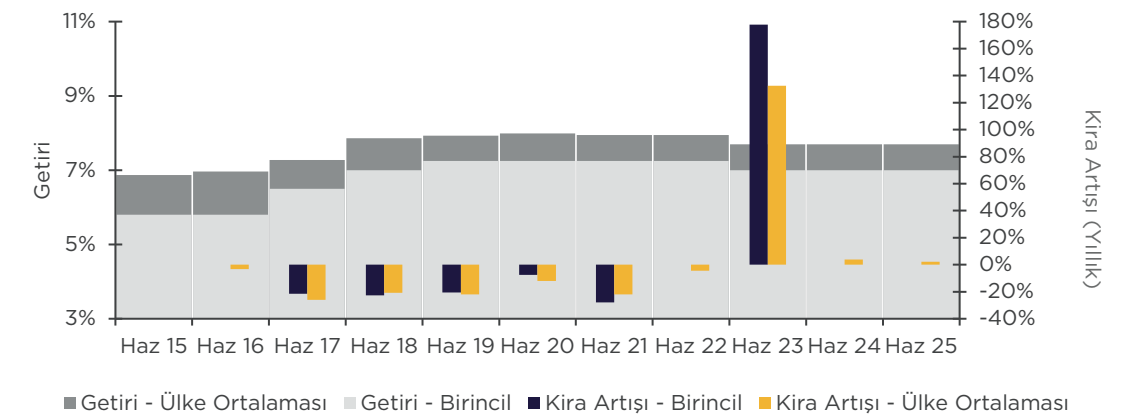
ANA CADDE MAĞAZALARI	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	9.668	250	2.647	279	0,00	15,81
İzmir	3.867	100	1.059	111	0,00	12,70
Ankara	4.060	105	1.112	117	0,00	6,96

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - HAZİRAN 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. 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	2024	2024	10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8,00	8,00	8,00	9,00	7,00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

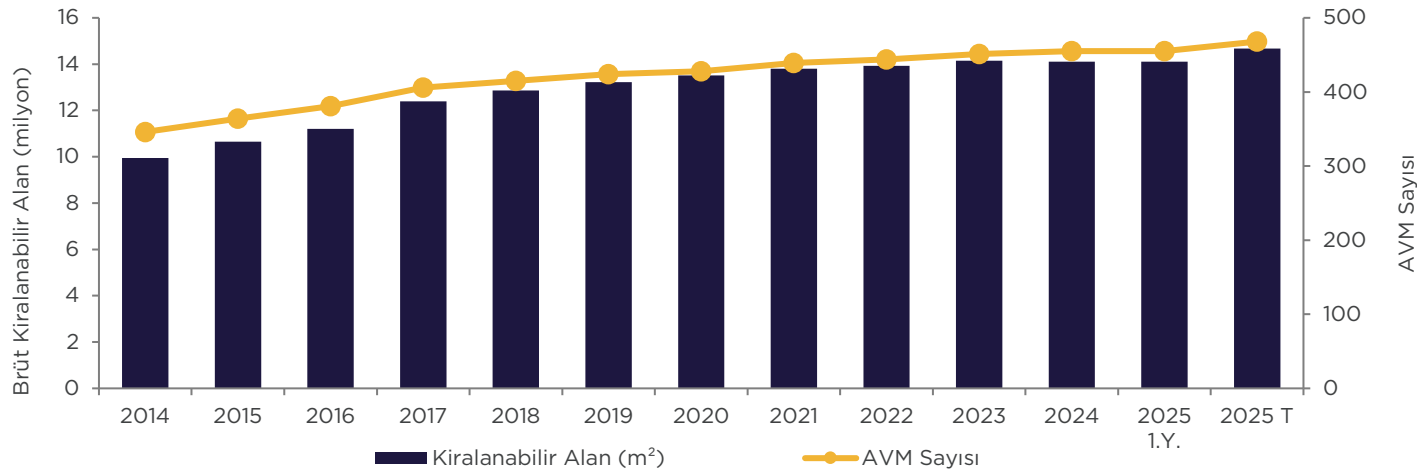
YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



KULLANICI ODAĞI

2025 yılının ilk yarısında hem alışveriş merkezlerinde hem de caddelerde yüksek doluluk oranları korunurken, Türkiye perakende pazarında dikkat çekici yabancı marka girişleri gerçekleşmeye devam etmiştir. Lüks moda segmentinde, ABD merkezli AMIRI Emaar Square AVM'de, Lübnan menşeli Elie Saab ise Vakko iş birliğiyle Zorlu Center'da Türkiye'deki ilk mağazalarını açmıştır. Kanada merkezli giyim markası lululemon, İstinyePark ve Akasya AVM'de iki mağaza açarak pazara güçlü bir giriş yaparken; İspanyol iç giyim markası Woman'Secret ise 13 yıl aranın ardından Türkiye'ye dönüş yaparak ilk mağazasını Emaar Square'de faaliyete geçirmiştir. Alman giyim markası HeartBeat, Eren Perakende işbirliğiyle İstinyePark'ta Türkiye'deki ilk mağazasını açarken; İsviçre merkezli koşu ayakkabısı üreticisi On Running, Türkiye'de satış noktaları üzerinden ürünlerini sunmaya başlamış, ilk fiziksel mağaza açılışını ise ilerleyen döneme planladıklarını açıklamıştır. ABD merkezli ev elektroniği firması Shark-Ninja, Meydan İstanbul AVM'deki ilk fiziksel mağaza açılışıyla Türkiye pazarındaki varlığını genişletmiş; ABD kökenli outdoor giyim markası Merrell ise Olgar ve SPX iş birliğiyle İstanbul Marina AVM'de ilk mağazasını hizmete almıştır. İngiltere merkezli restoran zinciri PizzaExpress, Nişantaşı'nda açtığı Türkiye'deki ilk şubesiyle öne çıkarken Lübnan kökenli gastronomi markası Babel ise Sinpaş iş birliğiyle İstanbul ve Bodrum'da yılın ikinci yarısında açmayı planladığı restoranların duyurusunu yapmıştır. Joe & the Juice Emaar Square'de açılacak kafesi ile Türkiye pazarına gireceğini açıklamıştır. Bu gelişmeler, yalnızca marka çeşitliliğini artırmakla kalmamış; aynı zamanda Türkiye'nin küresel perakende yatırımları açısından hâlâ cazip bir hedef olduğunu da göstermiştir.

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



Yılın ilk yarısında yeni AVM açılışları gerçekleşmezken, toplam arz 455 AVM ve 14,11 milyon m²'de sabit kalmıştır.

YATIRIM ODAĞI

Birinci yarıyıldaki gerçekleşen büyük çaplı yatırım işlemi bulunmamaktadır.

Orta ve uzun vadede yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM

- 2025 yılının ilk yarısında Türk markaları yurt dışı mağaza yatırımlarıyla hem yeni pazarlara girişlerini sürdürmüş hem de mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirmiştir. Bu kapsamda, Tavuk Dünyası Gagawa markasıyla ABD'deki ilk mağazasını Virginia'da, FLO ise Tunus'un La Soukra bölgesindeki ilk mağazasını hizmete açmıştır. E-Bebek Birleşik Krallık'taki üçüncü mağazasını Londra'da faaliyete geçirirken; Les Benjamins Moskova'da ve Colin's Irak ile Rusya'da yeni mağazalar açmıştır. Koton, Dubai Mall'daki mağazasını yenileyerek Körfez bölgesindeki operasyonlarını güçlendirmiştir. Öte yandan, bazı markalar da ilerleyen dönemlerdeki mağaza açılış planlarını duyurmuştur. Lüks mücevher markası Bee Goddess, Londra'daki Sloane Street üzerinde ikinci butiğini açmak üzere hazırlıklarını sürdürürken; Mavi, yılın son çeyreğinde ABD'de Mall of America'da yeni bir mağaza açmayı planladığını açıklamıştır. Espressolab ise Pakistan'da 20 mağaza açmak üzere anlaşma imzalayarak bu pazardaki genişleme stratejisini resmileştirmiştir. Bu gelişmeler, Türk markalarının yurt dışı pazarlarda daha kalıcı bir konum elde etme stratejilerini desteklerken; önümüzdeki dönemde yurtdışı yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir.
- 2025 yılında üçüncü nesil kahvecilik sahnesinde faaliyet gösteren markalar, yeni mağaza açılışlarıyla hem pazardaki konumlarını pekiştirmekte hem de deneyimsel mekan tercihleriyle tüketiciyle daha yakın temas kurmayı hedeflemektedir. Örneğin, Rossmann Kadıköy Terminal'deki 200. mağazasında başlattığı 'Coffee Corner' konseptiyle kişisel bakım alışverişine kahve deneyimini entegre ederken; BigChefs, Kont Moda adlı yeni kahve zincirinin ilk şubesini Haziran 2025'te açarak sektöre iddialı bir giriş yapmıştır. Mikel Coffee ise Torun Center'da açtığı geçici kahve arabası konseptli mağazası bu yarıyıldaki diğer açılışlardan olmuştur. Öte yandan, Efor Holding çatısı altında geliştirilen Whitebird Coffee & Roastery ile Cafefor markalarının pazara dahil olması, hem yeni yatırımcı ilgisini artırmakta hem de cadde ve AVM'lerdeki nitelikli ticari alanlara olan talebi çeşitlendirmektedir. Tüm bu gelişmeler, üçüncü nesil kahveciliğin klasik zincir mantığından uzaklaşıp, konsept bazlı ve deneyim odaklı bir rekabet alanına evrildiğini göstermektedir.
- 2025 yılının ilk yarısında öne çıkan gelişmelerinden biri de ortak kullanım alanı içermeyen projelere AVM ruhsatı verilmemesi kararlaştırılmıştır. Ayrıca, düşük metrekareli veya yeterli kiracı doluluğu bulunmayan AVM'lerin faaliyetleri Ticaret Bakanlığı tarafından askıya alınabilecektir. Yıllık ortak gelir-gider raporu hazırlama yükümlülüğü getirilmiş; böylece AVM yönetimlerinde şeffaflık ve yapısal nitelik öncelikli kriterler haline gelmiştir.

PAZAR GÖSTERGELERİ

Y/Y
Değişim12-Aylık
Tahmin

Birincil Kiralar



Türk Lirası (₺) ve ABD Doları (\$) cinsinde artış hızı ivme kaybetse de devam etmektedir.

Birincil Getiri Oranları



Birincil getiri oranlarının kısa vadede sabit kalacağı öngörülmektedir.

Arz



Yeni lojistik tesis geliştirme faaliyetlerindeki hızlanma ile arzın orta vadede artması beklenmektedir.

Talep



Talepteki artış hızı yavaşlamaya devam etmektedir.

GENEL BAKIŞ

Üretim Sektöründe Yavaşlama Sürüyor

Dünya genelinde tüketici fiyat endeksi artışı 2024'te %5,8'den 2025'te %4,4'e gerilemiş olsa da enerji ve hizmet enflasyonu risk oluşturmaya devam etmektedir. Trump yönetiminin Çin'den gelen sanayi ürünlerine uyguladığı ek ABD tarifeleri, tedarik zincirlerinde alternatif üs arayışlarını hızlandırmıştır. Mayıs 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %2,6 artış göstererek ABD\$24,8 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak - Mayıs 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,4 oranında artışla toplam ABD\$110,9 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Mayıs ayında yıllık %2,7 artışla ABD\$31,4 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak - Mayıs döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,8 artışla ABD\$152,1 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %12,7 oranında artarak, ABD\$36,6 milyardan ABD\$41,2 milyara yükselmiştir. Haziran ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek, son sekiz ayın en düşük seviyesini kaydetmiştir. Nisan Mayıs ayına kıyasla üretimde belirgin bir düşüş yaşanırken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Haziran ayında aylık bazda 0,8 puan artışla 49,5'ten 50,3 seviyesine yükselerek, son üç ayda ilk kez 50 eşik değerini aşmıştır.

KULLANICI ODAĞI

Kiralama Hacminde %33'lük Bir Düşüş Kaydedildi

Mevcut verilere göre, A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının birinci çeyreğinde 94.750 m², ikinci çeyreğinde ise 26.200 m² işlem gerçekleştirilerek yılın ilk yarısında toplam 120.959 m² kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Ancak, yeni arzın sınırlı kalması geçtiğimiz yılın aynı döneminde işlem hacmine kıyasla kiralama faaliyetlerinde %33'lük bir düşüş yaşanmıştır. Artan inşaat maliyetleri ve operasyonel giderler, geliştirme faaliyetlerini kısıtlamaya devam ederken; yüksek talep, sınırlı arz ve enflasyonist baskılar, İstanbul birincil kira değerinde %10 oranında yıllık artışa neden olmuştur. Bununla birlikte büyük ölçekli kiracıların, uzun süreli sözleşmelerle depo alanı güvence altına alma eğilimini güçlendirmiş; kullanım amacına özel çözümlere olan ilgiyi de belirgin biçimde artırmıştır.

BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - HAZİRAN 2025

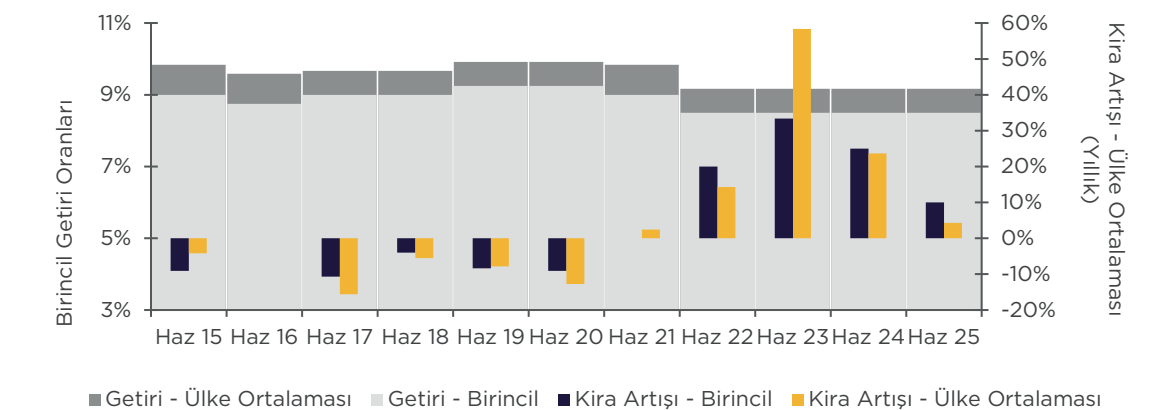
LOJİSTİK BÖLGELER	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	425	11,00	116	12,26	10,00	17,08
Ankara	251	6,50	69	7,25	0,00	18,77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - HAZİRAN 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2025	2024	2024	10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. 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

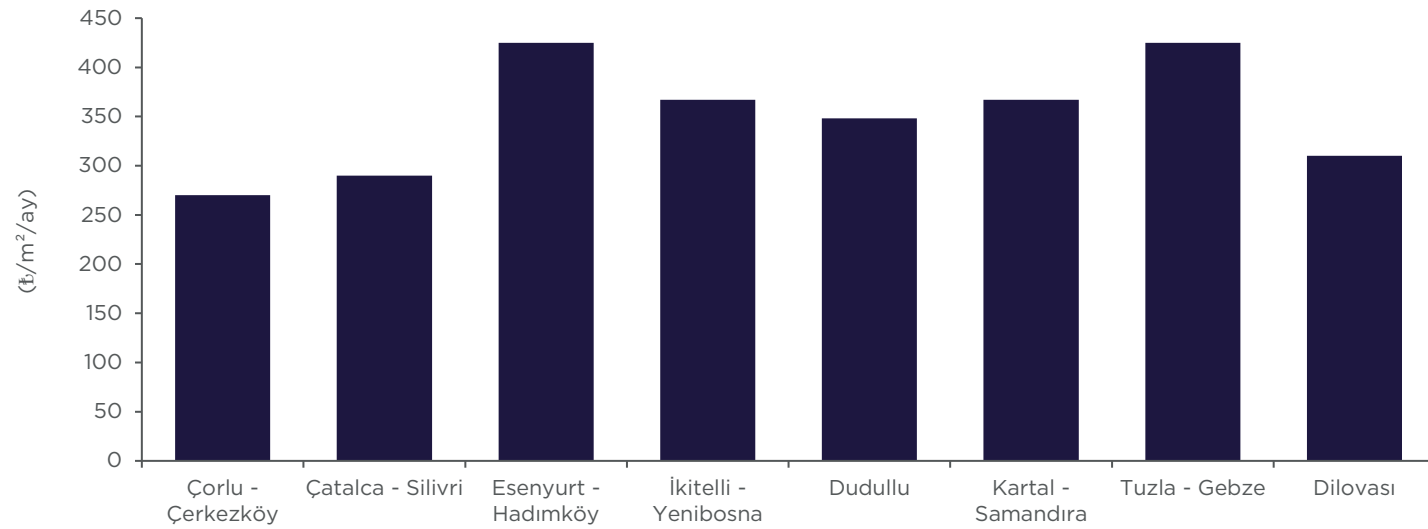
Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yılın ilk yarısında kategori bazında önemli kiralama işlemleri taşımacılık, otomotiv, giyim, lojistik ve e-ticaret sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının ilk çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında global bir lojistik firması (22.000 m², İstanbul/Tuzla), global bir e-ticaret firması (5.941 m², Kocaeli/Gebze), global bir lojistik şirketi (35.000 m², İstanbul/Tuzla) ile Reysaş GYO'dan kiralama yapan Kıgılı Giyim Ticaret A.Ş. (26.264 m², Kocaeli/Gebze) ve Toyota Türkiye A.Ş. (5.545 m², Sakarya/Arifiye) yer almaktadır. İkinci çeyrekte öne çıkan kiralama işlemleri arasında Reysaş GYO'dan kiralama yapan Mastel Makina İthalat İhracat Ltd. Şti. (10.000 m², Kocaeli/Çayırova) ve Uğur Trans Uluslararası Nakliyat İnşaat Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti. (3.200 m², Kocaeli/Çayırova) ile Netlog Lojistik Hizmetleri A.Ş. (13.000 m², İstanbul/Esenyurt) bulunmaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



YATIRIM ODAĞI

2025 yılının ilk yarısında, depo, fabrika ve sanayi arazilerinde satış eğilimleri birinci çeyrekteki benzer şekilde devam etmektedir. İlk yarıdaki en büyük yatırım işlemleri arasında; İzmir Bergama ilçesinde yer alan LM Wind (GE Vernova) tarafından sahip olunan fabrikanın (24.000 m²) ABD\$ 25 milyon bedelle Ateş Çelik firmasına satışı, Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Harbin GuangWang Electromechanical LTD'ye ait fabrikanın 21,5 milyon ABD\$ bedelle Koç Metalurji A.Ş.'ye satışı, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan ve bir tekstil firmasına ait fabrikanın (20.000 m²) 20 milyon ABD\$ bedelle global bir otomotiv üreticisine satışı, Tekirdağ Çorlu'da Mondi Turkey'e ait fabrika ve arsanın (35.940 m²) Dijitalport İstanbul Danışmanlık Lojistik Ambalaj'a €7,5 milyon bedelle satışı ve Eczacıbaşı'na ait fabrikanın ABD\$5,6 milyon bedelle Incpharma İlaç Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ye satışı gerçekleşmiştir. Ayrıca Reysaş GYO tarafından İstanbul Arnavutköy'de bulunan arsanın (6.750 m²) ₺72,8 milyon karşılığında devri ile İstanbul Yeşilbayır'da yer alan arsayı (6.750,10 m²) depo inşa etmek üzere ₺72 milyon bedelle satın alınması bulunmaktadır.

GENEL GÖRÜNÜM

- 2025 yılının ilk yarısında, küresel arz-talep dengelerinde yaşanan kırılmalar, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar ve sürdürülebilirlik odaklı dönüşüm süreçleri, sanayi yatırımlarını hem sektörel hem de mekânsal olarak yeniden şekillendirmiştir. Türkiye bu dönemde, doğrudan yabancı yatırımlar açısından özellikle yakın kıyı stratejilerinin öncelikli cazibe merkezlerinden biri olmaya devam etmiştir. Bu çerçevede, Asya menşeli üretici firmalar yatırımlarını hız kesmeden sürdürmü; Yongjin Metal Technology, Yalova Makine İhtisas OSB'de yaklaşık ABD\$250 milyon değerindeki paslanmaz çelik fabrikasının inşasına başlamıştır. Benzer şekilde, Norveçli Stolt-Nielsen, bir Türk firmasıyla yaklaşık ABD\$2 milyar tutarındaki üretim tesisi yapacaklarını duyurmuşlardır. Aynı dönemde, Çinli menşeli firmalar, Türkiye'yi Avrupa ve Ortadoğu pazarlarına yönelik operasyonları için stratejik bir merkez olarak konumlandırmaya başlamış; Güney Koreli tütün şirketi KT&G ise Türkiye'deki üretim kapasitesini artırma kararı alarak bu dönüşüme dahil olmuştur.
- Yılın ilk yarısında, ilk çeyreğe kıyasla küresel pazarlarda üretim, tedarik ve kaynak erişimine yönelik stratejiler daha belirgin hale gelmiştir. Türkiye'nin hem lojistik merkez hem de üretim üssü rolü bu süreçte daha görünür olmuştur. Bu dönemde, savunma sanayinde faaliyet gösteren Repkon, ABD'de ABD\$435 milyon değerinde bir üretim tesisi kurmuştur. Otomotiv sektöründe CAVO, Üsküp'te €25 milyon tutarında yeni bir üretim tesisi yatırımı gerçekleştirirken Pelsan, ABD'nin Kuzey Karolina eyaletinde ABD\$86 milyon tutarında bir üretim tesisinin inşasına başladığını duyurmuştur. UR-SA, Mısır'da ABD\$20 milyon değerinde bir fabrika yatırımı yaparak Afrika pazarına yönelik varlığını genişletmektedir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile TOBB iş birliğinde başlatılan yeni projeye, İstanbul'daki yüksek riskli sanayi tesislerinin Anadolu'ya taşınması planlanmaktadır. TOKİ tarafından üstlenilecek inşaat süreciyle; hem deprem riskine karşı yapısal güvenliğin artırılması hem de İstanbul'daki nüfus, trafik ve konut talebi baskısının azaltılması hedeflendiği açıklanmıştır. Bu dönüşümün ayrıca Anadolu'da sanayi odaklı göçü tersine çevirerek yerel istihdam, ticari gayrimenkul talebi ve bölgesel kalkınma dinamiklerini tetiklemesi beklenmektedir.
- Yılın ilk yarısında da Türkiye'nin veri merkezi kapasitesini artırmaya yönelik adımlar devam etmektedir. Türksat'ın Gölbaşı'nda başlattığı yeni veri merkezi yatırımı, kamu öncülüğünde dijital altyapının güçlendirilmesini hedeflerken; özel sektör yatırımları da bu dönüşüme eşlik etmektedir. Bu kapsamda, Trendyol ile Castle Investments arasında Ankara'da ABD\$500 milyon değerinde bir veri merkezi kurmak üzere anlaşma yapılmış ve merkezin 2026'nın 3. çeyreğinde faaliyete geçmesi planlanmıştır.

PAZAR GÖSTERGELERİ

Y/Y
Değişim

Toplam Konut Satışı ▲

2024 1.Y. 545 bin

2025 1.Y. 691 bin

İpotekli Satış ▲

2024 1.Y. 51.4 bin

2025 1.Y. 103 bin

Yabancılara Satış ▼

2024 1.Y. 10.4 bin

2025 1.Y. 9.3 bin

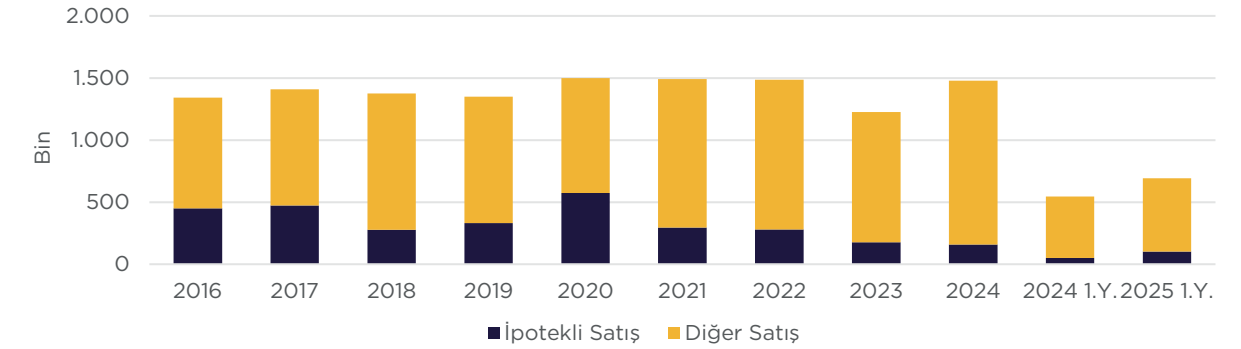
GENEL BAKIŞ

2025 İlk Yarısında Konuta Talep Arttı

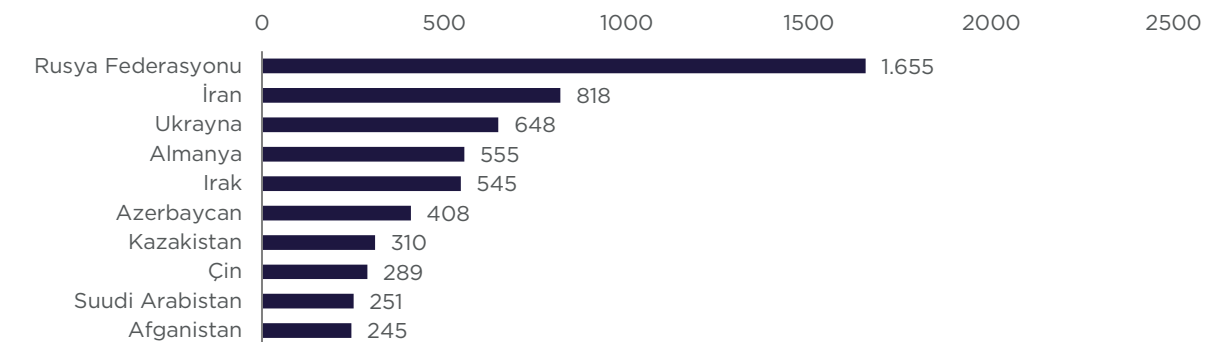
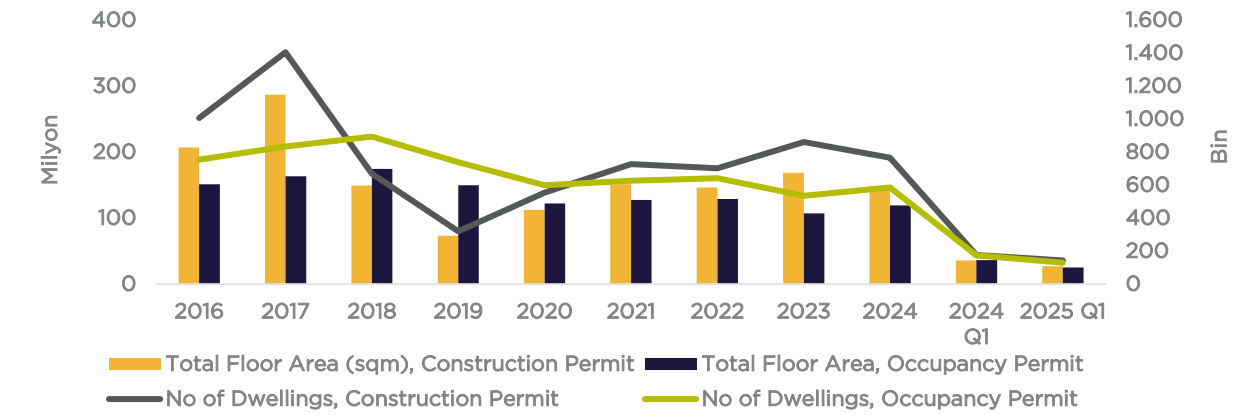
2025 yılının ilk yarısında inşaat üretiminde artış gözlenmesine rağmen maliyet baskılarının sürmesi, konut arzının talebi karşılayacak düzeye ulaşmasını engellemiştir. Konut satış fiyatlarında nominal artışlar devam ederken, yüksek faiz oranları kredili satışların toplam içindeki payını sınırlı tutmuştur. Ancak, geçen yılın düşük baz etkisi ve alternatif ödeme yöntemlerinin devreye girmesiyle toplam satış adetlerinde artış kaydedilmiştir. Türkiye’de konut satışları 2025 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %26.9 oranında artışla 691.893 adet olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı dönemine oranla %100,5 artarak 103.090 adet olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte birinci el konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19.8 artarak 207.624 olarak gerçekleşirken, ikinci el konut satışları ise %30.3 artışla 484.269 olarak kaydedilmiştir. Yapı izinlerinde Ocak - Mart 2025 döneminde, yapı ruhsatlarının daire sayısı 143.626 olarak kaydedilirken, geçen yılın aynı dönemine oranla %19 azalma görülmüştür. Yapı kullanma izninde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre daire sayısında %26 oranında azalma gerçekleşerek 130.143 adet olarak kaydedilmiştir. Yapı ruhsatında toplam yüzölçümü bu dönemde 26,9 milyon m² olarak kaydedilirken, yapı kullanma izin belgesinde toplam yüzölçümü 25,1 milyon m² olarak kaydedilmiştir.

Jeopolitik Gerilimler Konut Alıcısının Profilini Değiştiriyor

2025 yılının ilk yarısında, Türkiye genelinde yabancılara yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %11,8 azalarak 9.354 adet olarak gerçekleşmiştir. İstanbul, 3.483 adetle en fazla satış yapılan il olurken, onu 3.162 adetle Antalya takip etmiştir. Rusya-Ukrayna savaşı ile İran-ABD-İsrail hattındaki jeopolitik gerilimlerin etkileri bu dönemde de belirgin şekilde hissedilmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı Rusya Federasyonu (1.655) alırken, onu İran (818) ve Ukrayna (648) izlemiştir. Bu üç ülkeyi sırasıyla Almanya (555) ve Irak (545) takip etmiştir.



KONUT SATIŞLARI	2025 1.Y.					
	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir	Antalya	Bursa
Toplam Satış	691.893	116.483	63.444	41.864	37.616	23.556
Birinci El Satış	207.624	29.574	15.848	11.210	13.391	6.623
İkinci El Satış	484.269	86.909	47.596	30.654	24.225	16.933
İpotekli Satış	103.090	20.662	13.438	7.106	4.128	4.103
Yabancılara Satış	9.354	3.483	313	178	3.162	191



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.