

Bir Bakışta Organize Sanayi Bölgeleri 2023

Kısa bir bakış

TSKB Gayrimenkul Deęerleme A.Ş. olarak bu yayınlımızda, ekonomimiz ve kent gelişiminde yönlendirici etkisi bulunan, birçok önemli firmamıza ev sahipliği yapan organize sanayi bölgelerimizi yakın plana alıyoruz.

Son yıllarda sanayi yapılarına yönelik artan talep hem arsa satış değerleri hem de fabrika kira değerlerinde yukarı yönlü bir değişimi beraberinde getirdi.

Türkiye genelindeki sanayi açısından yüksek hareketliliğe sahip 18 ilimizde 31 adet organize sanayi bölgelerini mercek altına aldığımız çalışmamızda değerdeki değişimlerle birlikte yapılaşma hakları ve doluluk oranlarına da yer veriyoruz.

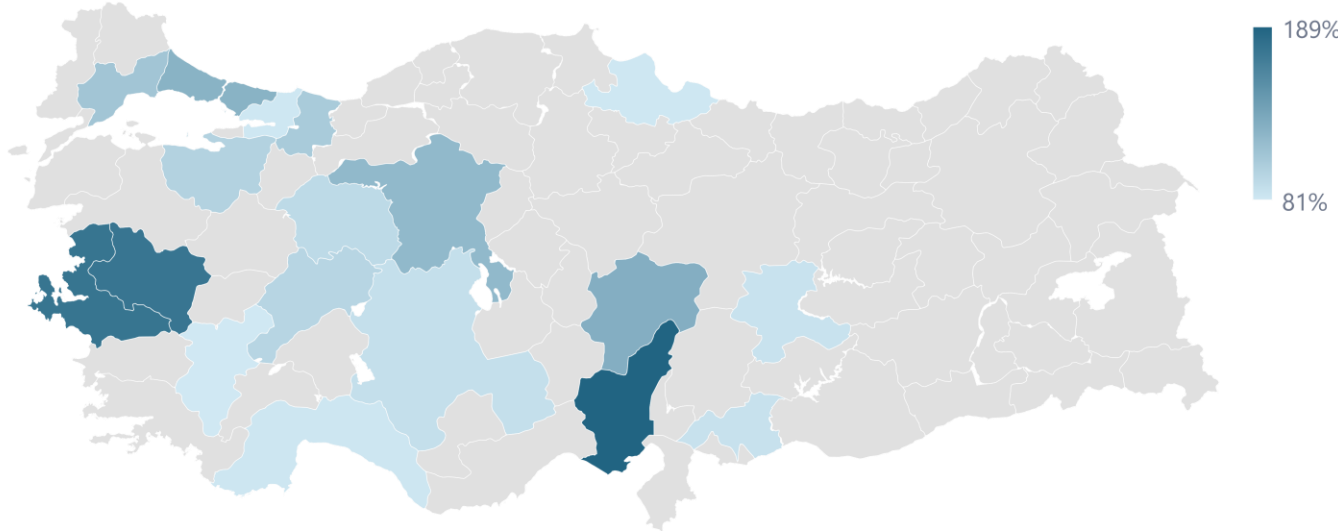


YILLIK KİRA DEĞER ARTIŞI

	OSB'lerde Yıllık Ortalama Kira Artışı
İstanbul	125%
Kocaeli	82%
Bursa	99%
Sakarya	105%
Tekirdağ	109%
Samsun	82%
İzmir	176%
Antalya	82%
Afyonkarahisar	96%
Denizli	81%
Manisa	175%
Ankara	120%
Kayseri	128%
Konya	88%
Eskişehir	92%
Malatya	86%
Gaziantep	86%
Adana	189%

Fabrika kiralarındaki artışta arsa tahsislerinin tamamlanmasıyla birlikte sınırlı fabrika arzı ve talep artışı önemli rol oynarken 2021 yılında gözlemlenen önemli orandaki artış nedeniyle baz etkisinin görüldüğü yerlerde ve tesislerin genellikle mal sahipleri tarafından kullanıldığı OSB'lerde yıllık kira artışları sınırlanabilmektedir.

2020 yılında yaşanan pandemi süreci ile birlikte öncelikle Marmara Bölgesi'nde görülen talep artışının 2021 yılı itibarıyla fiyatları diğer bölgelere kıyasla daha çok artırması ve kira düzeyinin en yüksek bölgeler olması bu durumun başlıca sebepleri arasında yer alıyor. Adana, İzmir ve Manisa'nın ise sahip olduğu lojistik avantaj doğrultusunda daha yüksek talep aldığı gözlenmiş ve diğer OSB'lerin bulunduğu illerden olumlu ayrılmıştır.



BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde
Yıllık ortalama
kira artışı

%111

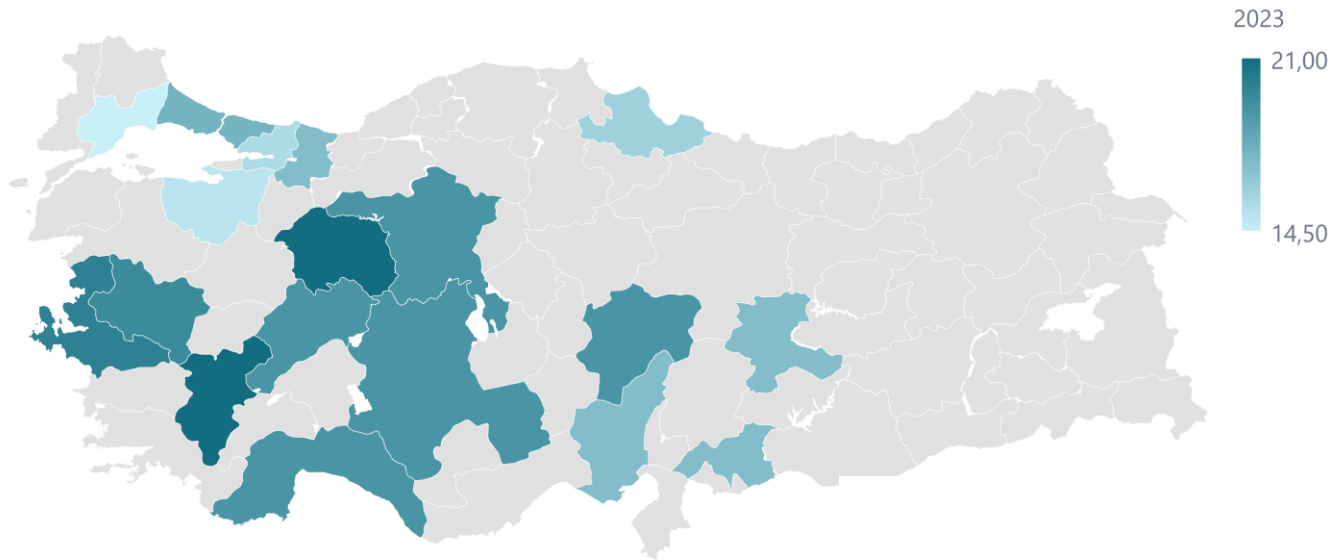
Yıllık kira artışlarında Adana, İzmir ve Manisa ön plana çıkarken tüm bölgelerde enflasyonun üzerinde bir artış gerçekleştiği görülmektedir.

GERİ DÖNÜŞ SÜRELERİ

	OSB'lerde Ortalama Geri Dönüş Süresi (yıl)
İstanbul	17,50
Kocaeli	15,50
Bursa	15,00
Sakarya	17,50
Tekirdağ	14,50
Samsun	16,00
İzmir	20,00
Antalya	19,00
Afyonkarahisar	19,00
Denizli	21,00
Manisa	19,50
Ankara	19,00
Kayseri	19,00
Konya	19,00
Eskişehir	21,00
Malatya	17,00
Gaziantep	17,00
Adana	17,00

Geri dönüş süreleri, gayrimenkulün pazar değerinin yatırımın bir yıllık kira değerine bölünmesiyle elde edilmektedir. İnşaat maliyetinde yaşanan artışlar ve endüstriyel yapılara artan talep geri dönüş sürelerinde artışa yol açmıştır.

Marmara Bölgesi'nde geri dönüş süreleri 14,50-17,50 yıl aralığında iken Karadeniz hariç diğer bölgelerde geri dönüş sürelerinin 17-21 yıl aralığında değiştiği görülmektedir.



BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde
ortalama geri
dönüş süresi

18,0 yıl

Türkiye genelinde endüstriyel yapıların geri dönüş süreleri 2022 yılındaki ortalama değeri olan 16,6 yıldan, 2023 yılında 18,0 yıla yükselmiştir.

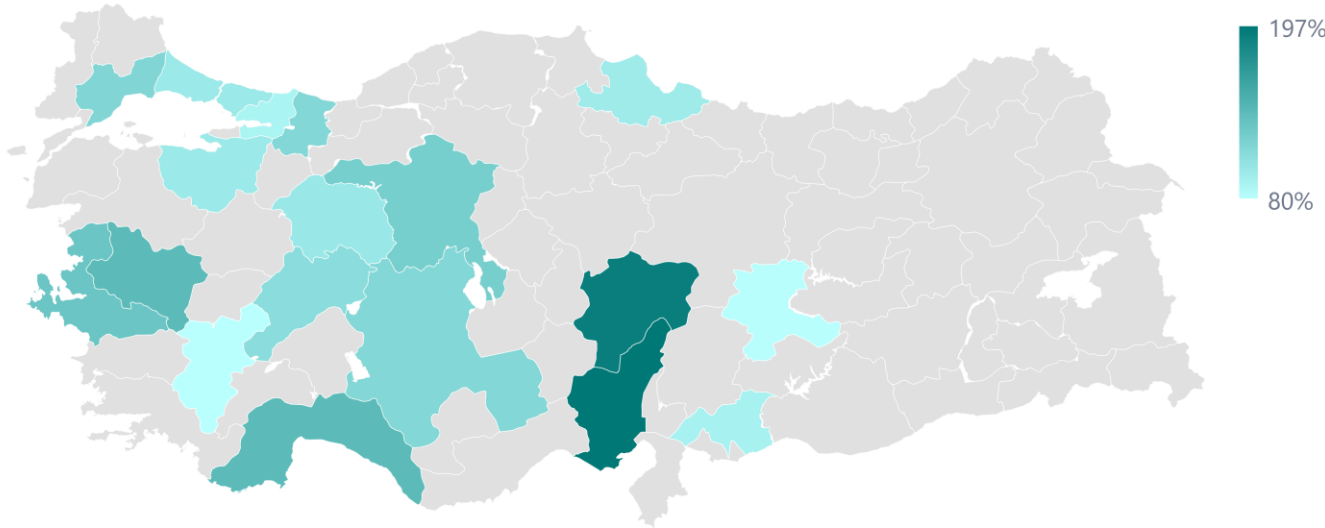
YILLIK ARSA DEĞER ARTIŞI

	OSB'lerde Yıllık Ortalama Arsa Değer Artışı
İstanbul	99%
Kocaeli	90%
Bursa	99%
Sakarya	114%
Tekirdağ	115%
Samsun	97%
İzmir	130%
Antalya	139%
Afyonkarahisar	110%
Denizli	80%
Manisa	139%
Ankara	122%
Kayseri	191%
Konya	114%
Eskişehir	100%
Malatya	81%
Gaziantep	91%
Adana	197%

Arsa değerlerini doluluk oranının yüksek olması, sınırlı arsa arz ve talep artışı olumlu etkilemektedir. Arsa değer artışlarında İzmir, Manisa gibi illerde talep artışı en önemli itici güç olurken Kayseri ve Adana'da baz değerlerin düşük olmasının da güçlü artış oranlarında etkisi bulunmaktadır.

Piyasası daha oturmuş olan ve yüksek satış birim değerlerine sahip olan İstanbul ile yakın çevresinde ise ortalamanın kısmen altında artış oranları gözlenmektedir.

Arsa değer artışı ile kira değer artışının uyumlu olması piyasanın sağlıklı ilerlediğine yönelik bir işaret olarak da değerlendirilebilir.



BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde
yıllık ortalama
arsa değer artışı

%117

Yıllık arsa değer artışlarında Kayseri, İzmir, Antalya, Manisa ve Adana ön plana çıkarken tüm bölgelerde enflasyonun üzerinde bir artış gerçekleştiği görülmektedir.

İstanbul	İkitelli OSB	90%
	Dudullu OSB	100%
	Tuzla OSB	95%
Kocaeli	Gebze OSB	97%
	Dilovası OSB	63%
	TOSB	100%
Bursa	Nilüfer OSB	94%
	Bursa OSB	94%
	Kestel OSB	90%
	Kayapa OSB	76%
Sakarya	1. OSB	100%
	2. OSB	98%
Tekirdağ	Çerkezköy OSB	96%
	Veli Meşe OSB	56%
	1. Ergene OSB	72%
	2. Ergene OSB	57%
Samsun	Merkez OSB	100%
İzmir	Aliağa OSB	40%
	Çiğli OSB	99%
	Kemalpaşa OSB	45%
Antalya	Antalya OSB	95%
Afyonkarahisar	Afyonkarahisar OSB	99%
Denizli	Denizli OSB	93%
Manisa	Manisa OSB	90%
Ankara	Ankara ASO 1. OSB	95%
Kayseri	Kayseri OSB	95%
Konya	Konya OSB	85%
Eskişehir	Eskişehir OSB	95%
Malatya	Malatya OSB	95%
Gaziantep	Gaziantep OSB	95%
Adana	Hacı Sabancı OSB	99%

Doluluk oranları, yüksek olan organize sanayi bölgelerinde talebin önemli bir göstergesi iken düşük doluluk oranları doğrudan talep olmadığının bir göstergesi olarak değerlendirilmemektedir. Yeni gelişme sahaları açılan veya yeni kurulan organize sanayi bölgelerinde doluluk oranlarının düşük olduğu görülebilmektedir.

Çalışmaya konu OSB'lerin 8'i haricinde tamamında doluluk oranı %90'ın üzerindedir. Doluluk oranının yüksek olması gelecek dönemlerde alternatif bir bölge oluşturulmaması durumunda kira değerlerinin yukarı yönlü artışını destekleyebilecektir. Diğer yandan, İzmir örneğinde doluluk oranlarının düşük olmasına karşın gözlemlenen güçlü kira artışı bölgeye talebin artış gösterdiğinin en belirgin göstergelerinden birisidir.

Tekirdağ'da son yıllarda OSB sayısı hızla artarak 14'e ulaşmış olup doluluk oranlarının diğer bölgelere kıyasla kısmen düşük olduğu görülmektedir. Bölgedeki diğer illerdeki yüksek doluluk oranları ile birlikte daha düşük kira bedellerine sahip olması bölgeyi olumlu etkileyebilecek olmakla birlikte kapasitenin doğru bir şekilde yönetimi de önem kazanmaktadır.

ÖZET DEĞERLER



ARSA DEĞERİ ARTIŞI

%117

KİRA DEĞERİ ARTIŞI

%111



DOLULUK ORANI

%87

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

18,0 YIL





Bize Ulařın

www.tskgd.com.tr

talep@tskb.com.tr

Tel: 0212 334 50 54

