

Haftalık Rapor

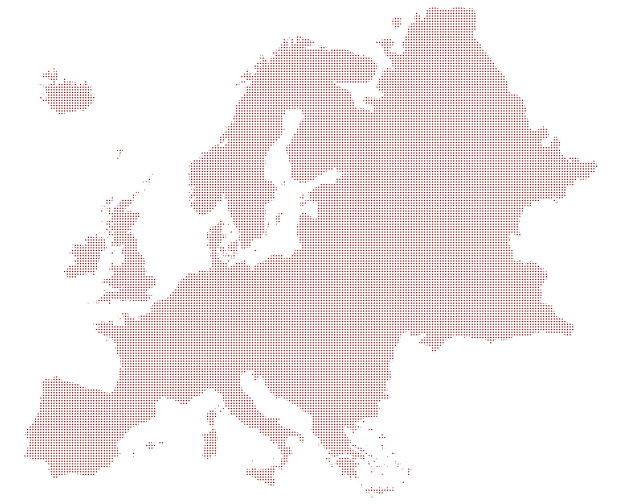
Küresel lojistik ve gayrimenkul piyasalarını şekillendiren önemli trendleri, piyasa değişimlerini ve yatırım fırsatlarını yakından takip ediyoruz.



Birleşik Krallık



- Blackstone, yaklaşık 1 milyar sterlinlik İngiltere lojistik portföyünü Tritax Big Box REIT'e satmak üzere anlaşmaya vardı. İşlem, 632 milyon sterlin nakit ve %9 Tritax hissesi içeriyor.
 - Portföyde 41 sanayi ve depo mülkü bulunuyor. Bu satış, Blackstone'un Temmuz'da Warehouse REIT'i 500 milyon sterline satın almasının ardından geldi. Şirket ayrıca Big Yellow için olası bir devralma planlıyor; bu da lojistik varlıklara yönelik güçlü yatırım ilgisinin sürdüğünü gösteriyor.
- Savills, 2025'te endüstriyel ve ofis yatırımlarının geçen yılı aşmasını bekliyor. Eylül itibarıyla 7 milyar sterlin işlem tamamlandı.
 - %5,75 seviyesindeki sabit getiriler fiyat istikrarına işaret ediyor. Faizlerdeki düşüş, inşaatta canlanma ve %1,3 büyüme beklentisi, yatırımcı güvenini destekliyor. Piyasada artan işlem trafiği, 2026'ya taşan bir ivme öngörüyor.
- CBRE, İngiltere Açık Depolama pazarının giderek çekirdek bir lojistik varlık sınıfına dönüştüğünü belirtiyor. Sınırlı arz, artan talep ve planlama kısıtları, B8 ruhsatlı ve enerji erişimi güçlü sahalarda prim kiralari destekliyor.
 - Almcors & Cerberus, M25 çevresindeki Chilternditch Industrial Park'ı satın alırken; Nuveen, Segro'nun Project Ottawa portföyünden 11 varlık edindi. Uzun vadeli kiralamar, sektörü lojistik ve altyapı büyümesiyle uyumlu, istikrarlı gelir alanına dönüştürüyor.



Avrupa

- **Almanya lojistik pazarı, 2025'in ilk dokuz ayında 3,9–4,4 milyon m² kiralama ile %8–10 yıllık artış kaydetti; ancak hacim hâlâ tarihsel ortalamasının altında. Talep ağırlıklı olarak lojistik operatörlerinden (%40 civarı) geldi ve Frankfurt (350–400 bin m²), Berlin, Hamburg ve Münih gibi ana merkezlerde yoğunlaştı.**
 - Boşluk oranı %4,3'e yükselirken, Münih (%0,8) ve Rhine-Main (%0,9) bölgelerinde arz sıkı kaldı. Birincil kiralar %3'e kadar arttı; Münih'te 10–10,7 €/m², Frankfurt/Hamburg'da 8,5–9 €/m², Dresden'de ise 6,5–7 €/m² seviyesinde gerçekleşti.
 - Yatırım hacmi 3,5–4,4 milyar avro seviyesinde kaldı; kısa kira süreleri ve temkinli fiyatlama büyük işlemleri sınırlandırıyor. Savunma ve yakın üretim projeleri, gelecekte 6 milyon m²'ye kadar ek talep yaratabilir; ancak şimdilik pazar istikrarlı, toparlanma eğiliminde değil.
- **LaSalle Investment Management'a göre, yeşil finansman emlak kredilerindeki zayıflığa rağmen hızla büyüyor. AB, 2030 enerji hedeflerine ulaşmak için yıllık 300 milyar avro yatırım gerektiğini, mevcutta ise 165 milyar avroluk bir finansman açığı bulunduğunu belirtiyor.**
 - Kurumsal yatırımcılar, sürdürülebilir binalara yönelik artan kiracı talebiyle bu dönüşümü destekliyor. Sertifikalı varlıklar, ortalama %6 daha yüksek kira ve %8–18 satış primi elde ediyor.
 - LaSalle'ın Green Credit Framework programı kapsamında, Battersea'de 148 milyon sterlinlik krediyle %75 daha düşük enerji tüketimi sağlandı. Yeşil krediler, daralan geleneksel finansman koşulları altında artık daha avantajlı ve likit bir alternatif konumuna geldi.

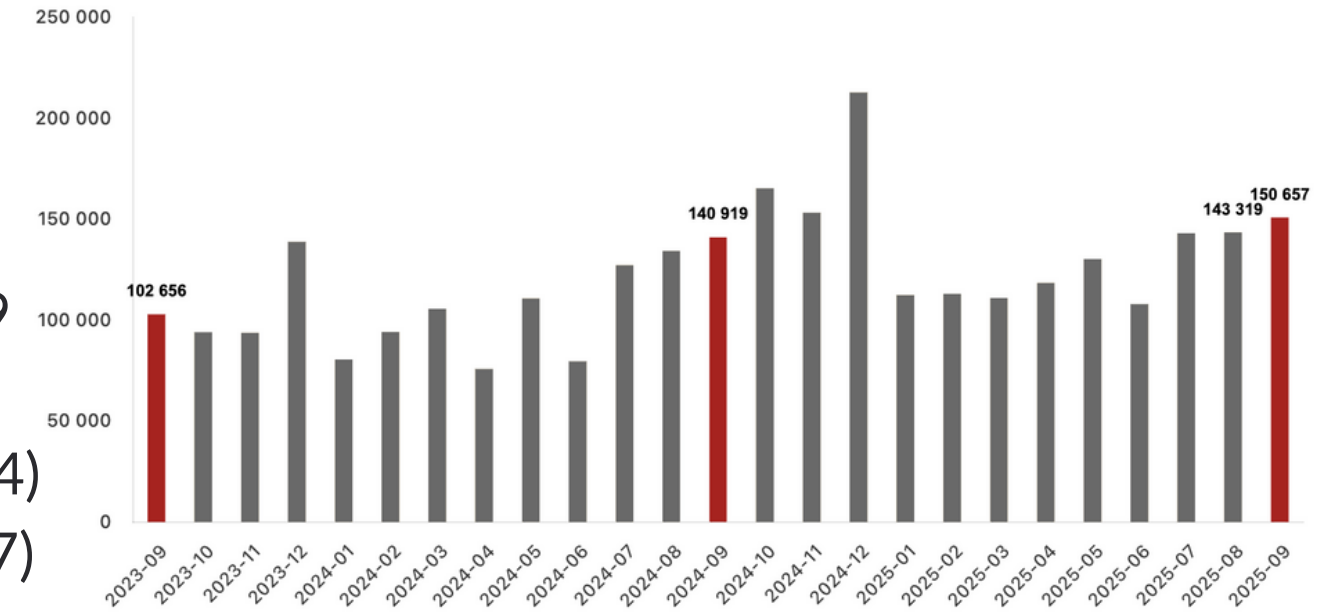
◦

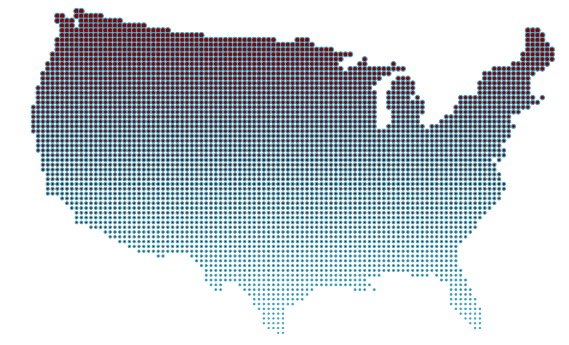


Türkiye

- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

- 2025 yılı Ağustos ayında, inşaat sektörünün tüm alt kollarında yıllık bazda güçlü büyüme kaydedildi.
- Bina inşaatı endeksi %26,6, mimarlık dışı yapıları kapsayan inşaat mühendisliği endeksi %17,4, ve özel sektör inşaat faaliyetleri %25,1 oranında arttı.
- Aylık bazda ise bina inşaatı endeksi %1,5 gerilerken, inşaat mühendisliği endeksi %1,5 yükseldi; özel inşaat faaliyetleri ise %0,2 oranında azaldı.
- 2025 yılı Eylül ayında, Türkiye genelinde konut satışları yıllık %6,9 artarak 150.657 adede ulaştı.
- En yüksek satış İstanbul (24.119), Ankara (13.417) ve İzmir (8.544) illerinde gerçekleşti; en düşük satış ise Ardahan (70), Bayburt (117) ve Tunceli (142) illerinde kaydedildi.
- Yabancı uyruklular arasında, en fazla konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına (267 adet) yapılırken, onu İran (202) ve Irak (146) vatandaşları izledi.

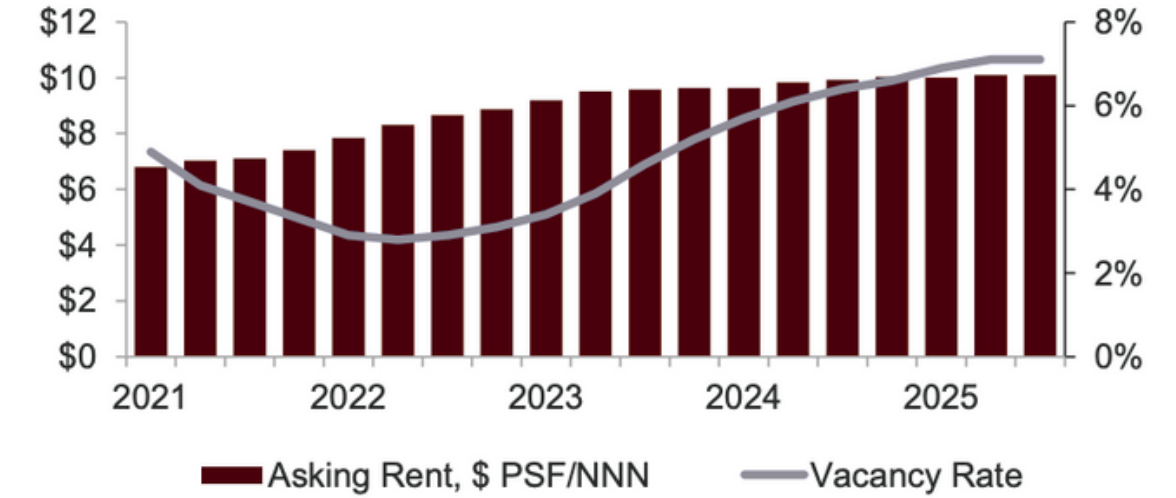




Amerika Birleşik Devletleri

- Cushman & Wakefield'in 2025 üçüncü çeyrek sanayi raporuna göre, ABD endüstriyel gayrimenkul piyasası art arda ikinci çeyrekte güçlenmeye devam etti.
 - Net emilim 4,19 milyon m²'ye ulaştı, çeyreklik bazda %30, yıllık bazda ise %33 artış göstererek yıl başından bu yana toplam 10,03 milyon m²'ye çıktı — bu da 2024'teki performansa yakın bir seviyeye işaret ediyor.
 - Ortalama kira bedelleri yıllık %1,7 artışla 108,75 \$/m² seviyesine yükselirken, boşluk oranı %7,1'de sabit kaldı. Yeni inşaat hacmi ise son sekiz yılın en düşük seviyesi olan 5,91 milyon m² olarak kaydedildi.
 - Dallas–Fort Worth, Indianapolis, Houston, Central New Jersey, Phoenix ve Kansas City, talebin en güçlü olduğu pazarlar arasında yer aldı; her biri 278.700 m²'nin üzerinde net büyüme kaydetti.
 - 2020 sonrası inşa edilen tesisler 18,2 milyon m² net emilim gösterirken, eski stokta 8,17 milyon m² kayıp yaşandı.
 - Ekonomik belirsizliklere rağmen ABD sanayi gayrimenkul piyasası temelde dirençli kalmaya devam ediyor.

OVERALL VACANCY & ASKING RENT



SPACE DEMAND / DELIVERIES

