

GENEL GÖRÜNÜM

1. JLL – Birleşik Krallık Sanayi Gayrimenkulleri

- a. 2025'in ilk yarısı, 2024'ün ikinci yarısını geride bıraktı; Haziran itibarıyla yaklaşık **930.000 m²** alan teklif aşamasında olup, yılın ikinci yarısı için güçlü işlem ivmesine işaret ediyor.
- b. Talep özellikle Çinli e-ticaret şirketleri ve onların 3PL (lojistik hizmet sağlayıcı) ortakları arasında arttı ve bu eğilimin yılın ikinci yarısında da sürmesi bekleniyor.
- c. Arz da büyüdü; ülkenin en büyük spekülatif deposunun inşaatına başlandı. Birçok mevcut yapı zaten teklif aşamasında olduğundan, **2025'in ikinci yarısında mevcut stokun azalması** bekleniyor.
- d. JLL, **dağıtım depoları için yıllık ortalama %3,3 kira artışı (2025–2029)** öngörüyor; bu oran, tüm gayrimenkul türlerinde ortalama %2,7'nin üzerinde.

2. FT – Birleşik Krallık Konut Sektörü

- a. İngiltere İşçi Partisi hükümetinin **2029'a kadar 1,5 milyon konut** inşa etme hedefi, Grenfell Tower yangını sonrasında getirilen **Building Safety Regulator (BSR)** onay sürecindeki büyük gecikmeler nedeniyle risk altında.
- b. **2025'in ilk çeyreğinde sadece 28.180 konutun inşasına başlandı** — bu, yıllık hedefin %10'undan az. Savills, **2028/29'a kadar yalnızca 840.000 konutun tamamlanacağını**, yani hedefin %42 altında kalınacağını öngörüyor.
- c. **BSR Gateway 2** süreci kapsamındaki yüksek katlı projelerin onay süresi ortalama **36 haftaya** çıktı — hedef sürenin üç katı. 2025 başında 1.276 başvurunun yalnızca 257'si sonuçlandırılabilirdi. Geliştiriciler, aşırı gereklilikler, belirsiz kurallar ve personel eksikliğini eleştiriyor.
- d. Hükümet personel ve bütçe artışı ile hızlandırılmış bir sistem duyurdu; ancak sektör temsilcileri, durdurulan projelerin yeniden başlaması ve güvenin yeniden sağlanması için **kapsamlı bir reform ve kademeli onay sistemi** gerektiğini vurguluyor.

3. Prologis – Avrupa Lojistik Gayrimenkulleri

- a. Prologis Research'e göre, Avrupa'nın **500 milyar €'luk lojistik gayrimenkul piyasasında 150 milyar €'yu aşan yapısal arz açığı** bulunuyor.
- b. Geliştirme faaliyetleri; regülasyonlar, altyapı yetersizlikleri, çevre kuralları ve yerel muhalefet nedeniyle sınırlanırken; **e-ticaret, tedarik zinciri dayanıklılığı ve kentsel büyüme** kaynaklı talep artmaya devam ediyor.
- c. Prologis'in **Modern Logistics Concentration (MLC)** endeksi Avrupa'da **30**, ABD'de **75** seviyesinde. Dengeli bir seviye olan 50'ye ulaşmak bile büyük bir arz açığı anlamına geliyor. Mevcut inşaat hızında bu farkı kapatmak **8 yıl ve 150 milyar €** gerektiriyor.
- d. Kentsel gelişim en sert engellerle karşılaşılıyor; bu da projeleri şehir merkezlerinden uzaklaştırıyor. Ancak şehir içi ("City") ve son teslimat ("Last Touch") varlıkları son üç yılda Avrupa ortalamasına göre **150–240 baz puan daha yüksek kira artışı** kaydetti ve modern tesisler ortalama **%9 kira primi** elde etti.

4. CBRE – ABD Lojistik Gayrimenkulleri

- a. Sanayi gayrimenkullerinde kiralama faaliyeti pandemi öncesi seviyelerin üzerinde kalmaya devam ediyor; **2025'te 74 milyon m²** civarında istikrar kazanması bekleniyor — 2021–22 zirvelerinin altında olsa da güçlü bir seviyede.
- b. Ancak net emilim zayıf; yeni kiralamalar çoğunlukla eski stokun yerini alıyor. **2000 öncesi binalar 2024'te 9,3 milyon m² kaybederken, 2022 sonrası tesisler 18,6 milyon m² kazandı.** 2023 başından bu yana eklenen 93 milyon m²'nin yaklaşık 37 milyon m²'si hâlâ boş; bu nedenle **“kaliteye yöneliş” (flight to quality)** eğilimi 2025 boyunca sürecek.
- c. Geliştiriciler yeni inşaat başlangıçlarını azalttı, bu da **2025'te tamamlamaların yarıya düşmesine** yol açıyor. Eski varlık sahiplerinin seçenekleri sınırlı: talep toparlanmasını beklemek, modern özelliklerle yenilemek veya maliyet avantajı arayan kullanıcı yatırımcılara satmak.
- d. Talep, **Inland Empire, Dallas–Fort Worth, Atlanta, Chicago ve New Jersey/Pennsylvania** gibi ana lojistik merkezlerinde yoğunlaşmaya devam ederken; **ABD–Meksika koridorundaki yeni pazarlar (Houston, Kansas City, Louisville, Nashville, Raleigh–Durham)** momentum kazanıyor.
- e. E-ticaretin perakende satışlardaki payı **2024 üçüncü çeyreğinde %23,2'ye ulaştı ve 2025 sonuna kadar %25'e çıkması** bekleniyor; bu da depo ve dağıtım alanı talebini daha da artıracak.