

Bir Bakışta Organize Sanayi Bölgeleri 2025

Kısa bir bakış

Sanayi yapılarına yönelik talep 2024 yılında da devam etmiş olup arsa ve kira değerlerindeki artış önceki yıla göre doygunluğa ulaşmıştır. Geri dönüş sürelerinde ise bir önceki yıla göre ortalamada kısmi bir düşüş gerçekleşmiştir.

2018 yılında başlayan “OSB’lerde tamamen veya kısmen bedelsiz arsa tahsis” uygulamasının süresinin nisan ayında yayımlanan yönetmelik ile 2029 yılına kadar uzatılması, bu yıl sektörel olarak önemli bir gelişme olarak kaydedilmiştir.

Sanayi yapılarına yönelik talebin yanı sıra e-ticaret faaliyetlerine bağlı olarak depolama alanlarında da talebin yüksek olduğu tespit edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak bu yayınímızda, ekonomimiz ve kent gelişiminde yönlendirici etkisi bulunan, birçok önemli firmamıza ev sahipliği yapan organize sanayi bölgelerimiz yakın plana alınmıştır.

Türkiye genelindeki sanayi açısından yüksek hareketliliğe sahip 18 ilimizde 31 adet organize sanayi bölgesini mercek altına aldığımız çalışmamızda değerdeki değişimlerle birlikte doluluk oranlarına da yer verilmiştir.



YILLIK KİRA DEĞER ARTIŞI

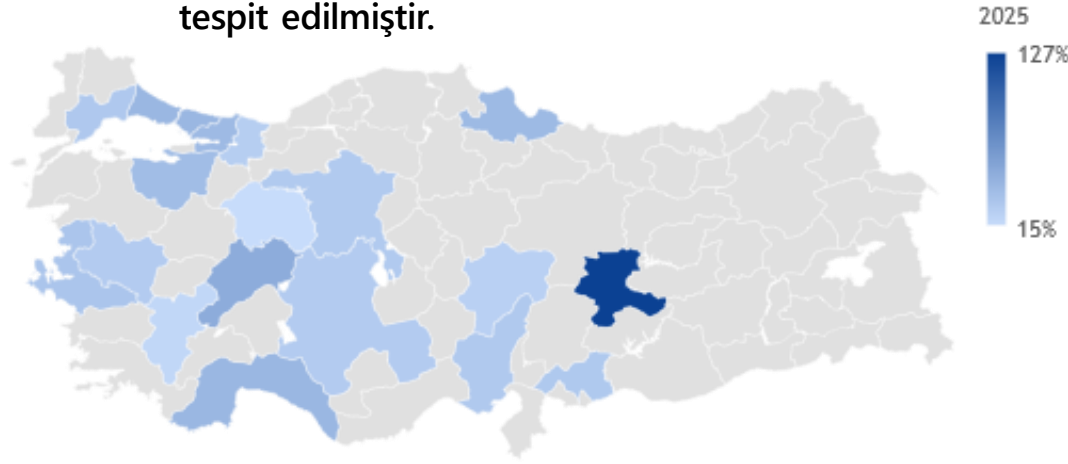
	OSB'lerde Yıllık Ortalama Kira Artışı
İstanbul	41%
Kocaeli	39%
Bursa	37%
Sakarya	25%
Tekirdağ	29%
Samsun	40%
İzmir	31%
Antalya	41%
Afyonkarahisar	49%
Denizli	19%
Manisa	27%
Ankara	28%
Kayseri	23%
Konya	27%
Eskişehir	15%
Malatya	127%
Gaziantep	29%
Adana	29%

2020-2023 yılları arasında organize sanayi bölgelerinde, hem arsa satış hem de fabrika kira değerlerinde yaşanan yukarı yönlü ivmeli artış, 2024 yılı itibarıyla hız kesmiştir.

Özellikle son yıllarda Marmara Bölgesi ve çevresindeki sanayi bölgelerinde görülen talep artışı tesis kiralarına da yansımış ve bölgedeki artış oranı ortalaması son iki yılda da yaklaşık %100 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında ise enflasyon oranının bir miktar altında artış gözlenmiştir.

Bir önceki yıl fabrika kiralarında artış oranının %100'ün üzerinde gerçekleştiği Sakarya bu yıl, Marmara Bölgesi'ndeki OSB'ler içinde, bir önceki yılın aksine, kira artışlarının en düşük oranda gerçekleştiği il olmuştur. Sakarya'da fiyatların belirli bir doygunluğa ulaştığı gözlemlenmiştir.

2023 yılında Anadolu kentlerinde kira artışlarının oldukça yüksek gerçekleşmesine karşın 2024 yılında OSB'lerdeki fabrika kira bedellerindeki artışın, yıllık enflasyon oranının altında kalan oranlarla gerçekleştiği tespit edilmiştir.

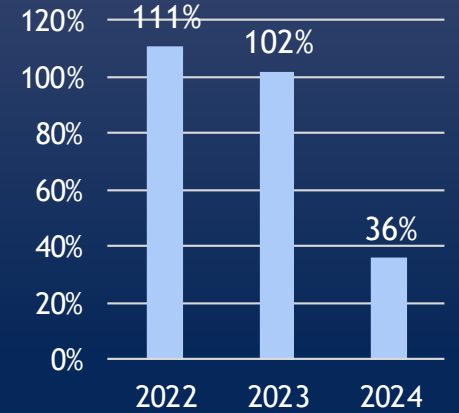


BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde
Yıllık ortalama
kira artışı

%36

Yıllık Kira Değer Artışı (%)



GERİ DÖNÜŞ SÜRELERİ

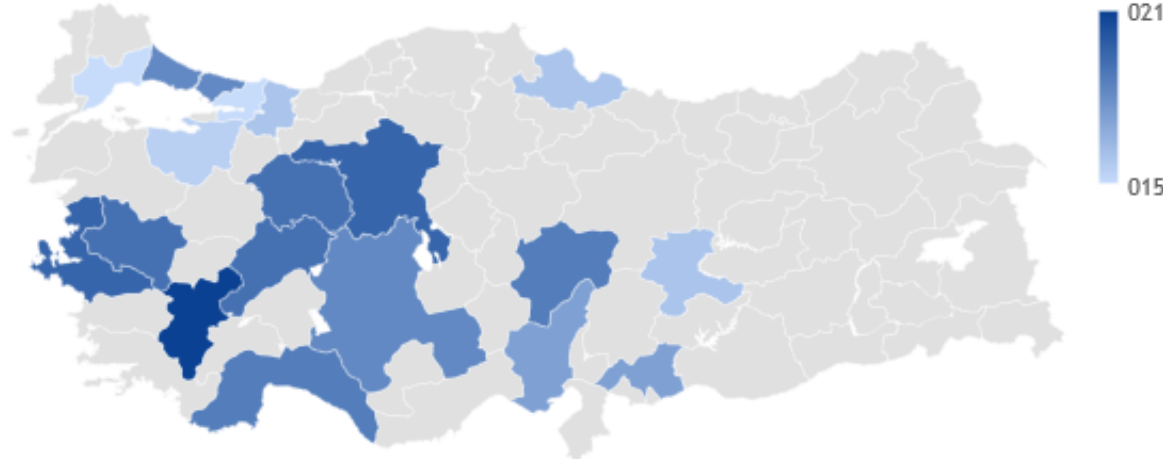
	OSB'lerde Ortalama Geri Dönüş Süresi
İstanbul	16,50
Kocaeli	14,00
Bursa	14,50
Sakarya	13,50
Tekirdağ	16,50
Samsun	17,00
İzmir	18,50
Antalya	18,00
Afyonkarahisar	18,50
Denizli	20,00
Manisa	18,25
Ankara	17,00
Kayseri	18,00
Konya	18,00
Eskişehir	18,50
Malatya	15,00
Gaziantep	17,00
Adana	17,00

Geri dönüş süreleri, gayrimenkulün pazar değerinin yatırımın bir yıllık kira değerine bölünmesiyle elde edilmektedir.

Sanayi bölgelerinde geri dönüş süresinde en yüksek gerileme İstanbul, Sakarya ve Ankara illerinde olmuştur. Bu illerde kira bedellerinde artış satış fiyatlarına kıyasla daha yüksek oranda gerçekleştiği için, geri dönüş süreleri bir önceki yıla göre kısalmıştır.

Tekirdağ ve Samsun illerinde ise bir önceki yıla göre geri dönüş sürelerinde artış gerçekleşmiştir. Bu iller dışında kalan bölgelerde genel itibarıyla geri dönüş sürelerinde sınırlı bir gerileme gözlenmiştir.

Türkiye genelinde endüstriyel yapıların geri dönüş süreleri, 2023 yılındaki ortalama değer olan 17,5 yıldan, 2024 yılında 17,0 yıla gerilemiştir.

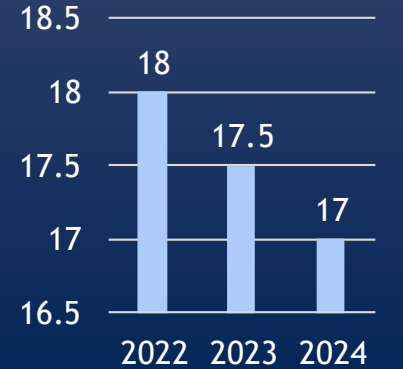


BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde ortalama geri dönüş süresi

17,0 yıl

Geri Dönüş Süresi (Yıl)



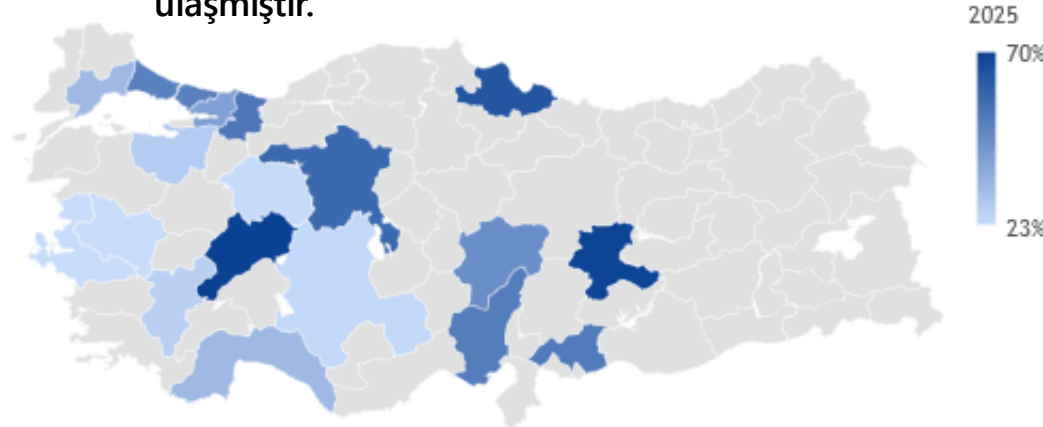
YILLIK ARSA DEĞER ARTIŞI

	OSB'lerde Yıllık Ortalama Arsa Değer Artışı
İstanbul	51%
Kocaeli	41%
Bursa	28%
Sakarya	54%
Tekirdağ	33%
Samsun	64%
İzmir	23%
Antalya	34%
Afyonkarahisar	70%
Denizli	27%
Manisa	23%
Ankara	58%
Kayseri	46%
Konya	25%
Eskişehir	24%
Malatya	69%
Gaziantep	53%
Adana	52%

2024 yılında döviz kuru ve enflasyon oranlarında bir önceki yıla kıyasla daha düşük seviyelerde artış gerçekleşmesi, inşaat maliyetlerinde de sınırlı bir artış görülmesine neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, arsa satış fiyatlarında önceki yıla göre yüksek artışlar kaydedilmemiştir.

İstanbul, Sakarya, Samsun, Sakarya, Afyonkarahisar, Kayseri, Gaziantep, Adana ve Ankara'da enflasyon oranı üzerinde gerçekleşen arsa değer artışlarındaki en önemli itici güç, talebe bağlı olmuştur. Malatya ilinde yüksek artış oranı gözlenmesinin nedeni ise piyasanın henüz stabilize olmaması olarak değerlendirilmiştir. Bu iller dışındaki tüm bölgelerde enflasyonun altında bir artış gerçekleşmiştir.

2023 yılında arsa değer artış oranlarının yüksek olduğu Manisa, Eskişehir, Antalya ve İzmir illerinde ise 2024 yılında yüksek oranda artış yaşanmamıştır. Talebe bağlı gerçekleşen arsa fiyatlarındaki yüksek artış sonrası 2024 yılında söz konusu illerde arsa fiyatları doygunluğa ulaşmıştır.

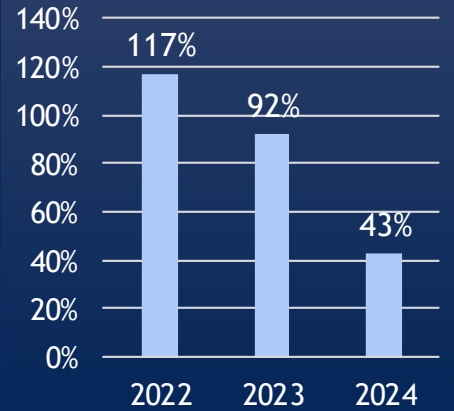


BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde
yıllık ortalama
arsa değer artışı

%43

Yıllık Arsa Değer Artışı (%)



İstanbul	İkitelli OSB	95%
	Dudullu OSB	100%
	Tuzla OSB	98%
Kocaeli	Gebze OSB	98%
	Dilovası OSB	65%
	TOSB	100%
Bursa	Nilüfer OSB	98%
	Bursa OSB	100%
	Kestel OSB	90%
	Kayapa OSB	80%
Sakarya	1. OSB	100%
	2. OSB	98%
Tekirdağ	Çerkezköy OSB	99%
	Velimeşe OSB	65%
	1. Ergene OSB	85%
	2. Ergene OSB	65%
Samsun	Merkez OSB	100%
İzmir	Aliağa OSB	95%
	Çiğli OSB	100%
	Kemalpaşa OSB	65%
Antalya	Antalya OSB	100%
Afyonkarahisar	Afyonkarahisar OSB	100%
Denizli	Denizli OSB	98%
Manisa	Manisa OSB	100%
Ankara	Ankara ASO 1. OSB	100%
Kayseri	Kayseri OSB	98%
Konya	Konya OSB	100%
Eskişehir	Eskişehir OSB	100%
Malatya	Malatya OSB	100%
Gaziantep	Gaziantep OSB	95%
Adana	Hacı Sabancı OSB	100%

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

Çalışmaya konu OSB'lerin 6'sı haricinde tamamında doluluk oranı %90 ve üzerindedir. Marmara Bölgesi'nde doluluk oranları bir önceki yıl ile benzer seviyelerde seyretmiştir.

Tekirdağ ise İstanbul çevresinde doluluğun en fazla artış gösterdiği il olmuştur. Devam eden sanayi alanlarının dönüştürülmesi çalışmaları ve ıslah OSB'lerin kurulması ile bölgenin sanayi altyapısı gelişmiş ve doluluk oranlarındaki artış talebin de devam ettiğini işaret etmiştir.

Diğer bölgelerde ise kira bedelleri ve arsa satış fiyatlarındaki artışın enflasyon oranına yakın oranlarda olduğu görülmüş ve buna bağlı olarak doluluk oranlarında büyük bir değişiklik yaşanmamıştır.

ÖZET DEĞERLER



ARSA DEĞERİ ARTIŞI

%43

KIRA DEĞERİ ARTIŞI

%36



DOLULUK ORANI

%92

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

17,0 YIL





TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME



Bize Ulařın

www.tskgd.com.tr talep@tskb.com.tr

Tel: 0212 334 50 54