

2026



WAYPOINT

KÜRESEL SANAYİ & LOJİSTİK DİNAMİKLERİ





Giriş

Öne Çıkan Bulgular

**Bu Araştırma
Gayrimenkul
Paydaşları İçin Ne
Anlama Geliyor?**

**Pazar
Dinamikleri ve
Belirleyici
Faktörler**

**Küresel Sanayi
ve Lojistik
Gayrimenkul
Maliyetleri**

**Kiralar
İşgücü Maliyetleri
Elektrik Maliyetleri**

**Küresel Sanayi
ve Lojistik
Pazar Koşulları**

**Ek:
Kapsanan
Pazarlar**

**Mevcut pazar
koşulları**
**Önümüzdeki üç
yılıda beklenen
pazar koşulları**
**Boşluk
oranlarında
beklenen değişim**
**Beklenen talep
kaynakları**
**Beklenen kira
artışı**





Giriş



Küresel tedarik zincirleri, dünyanın giderek daha karmaşık hale gelmesi ve kesintilerin daha sık ve daha etkili yaşanması nedeniyle artan bir baskı altındadır. Belirsizlik, artık günlük operasyonların ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Bu doğrultuda şirketler, kısa vadeli dalgalanmaları yönetirken uzun vadeli hedeflerine odaklanabilmek, operasyonel dayanıklılıklarını artırmak ve değişen koşullara uyum sağlayabilmek amacıyla tedarik zincirlerini daha esnek ve çevik bir yapıya dönüştürmektedir.

Gayrimenkul, etkin işleyen tedarik zincirlerinin temel bileşenlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Doğru lokasyonlarda konumlanan uygun tesisler; işletmelerin operasyonlarını optimize etmelerine, maliyetlerini azaltmalarına ve geleceğe yönelik büyüme stratejilerini desteklemelerine olanak sağlamaktadır. Bu nedenle, sanayi ve lojistik gayrimenkul kullanıcıları ile yatırımcıları açısından piyasa koşullarının ve dinamiklerinin doğru analiz edilmesi, sağlıklı karar alma süreçleri için kritik önem taşımaktadır.

Waypoint raporunun ikinci sayısında, 2025 yılında incelenen 127 pazara kıyasla kapsam genişletilerek dünya genelinde 135 pazar analiz edilmiştir. Çalışma kapsamında söz konusu dinamiklerin kullanıcı davranışları, lokasyon tercihleri, işletme maliyetleri ve piyasa koşulları üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Waypoint, hızla değişen küresel ortamda etkin gayrimenkul stratejilerinin oluşturulmasına katkı sağlayacak içgörüler sunmaktadır.



Temel Bulgular

Yapısal Belirsizlik: Stratejik Farklılaştırıcı Olarak Dayanıklılık ve Uyum Yeteneği

Başarılı tedarik zinciri stratejileri, kısa vadeli risk senaryolarını yönetebilen planlamalar ile geleceğe yönelik net hedefler ve uyum kabiliyetini bir araya getirmektedir. Uzun vadeli yatırımlar ve taahhütler, operasyonel dayanıklılık ile sürdürülebilirliği dengeli bir şekilde ele almalıdır. Yapay zekâ, otomasyon sistemleri ve enerji dönüşümüne yönelik uygulamalar gibi teknolojiler, operasyonel verimliliği artıran araçlar olmaktan çıkarak dönüşüm yaratan stratejik unsurlar haline gelmektedir. Gayrimenkul kararlarında ise işletmeler; hizmet kalitesi, dayanıklılık, pazara erişim hızı ve toplam işletme maliyeti arasındaki dengeyi gözetmeye devam etmektedir.

Sanayi ve Lojistik Tesislerinde Artan İşletme Maliyetleri ve Bölgesel Ayrışmanın Derinleşmesi

Kira, işgücü ve elektrik maliyetleri gibi temel gider kalemlerinde küresel ortalamalar 2025 yılında artış göstermiştir. Bu durum, lojistik ağlarının planlanması ve bütçe yönetiminde proaktif yaklaşımların önemini artırmaktadır. Bununla birlikte, bölgeler arasında ve bölge içindeki pazarlar arasında önemli farklılıklar bulunmakta olup, maliyet eğilimleri büyük ölçüde yerel piyasa koşulları tarafından şekillendirilmektedir.

Birçok Pazarda Kira Artışlarının Devam Etmesi Bekleniyor

Gelişmiş pazarlarda kira artışları son yıllardaki yüksek seviyelere kıyasla daha ılımlı bir seyir izlese de arzı sınırlı kalmaya devam etmesi kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı yaratmaktadır. Önümüzdeki üç yıllık dönemde incelenen pazarların %54'ünde kira artışlarının sürmesi beklenmektedir.

Mevcut Piyasa Koşulları Kiracı Lehine Olmayı Sürdürürken Bu Pencerenin Kapanması Bekleniyor

Küresel ölçekte piyasa koşulları genel olarak kiracı lehine seyretmekle birlikte, bu durum bölgelere göre farklılık göstermektedir. Boşluk oranlarının istikrar kazanması veya gerilemesiyle birlikte, özellikle Kuzey Amerika ve Avrupa'daki birçok pazarda 2029 yılına kadar piyasa dengelerinin nötr veya mülk sahibi lehine bir yapıya dönüşmesi beklenmektedir.

Geleneksel Talep Kaynaklarına Yeni Sektörler Eşlik Ediyor

E-ticaret, genel imalat sanayi ve perakende dağıtım faaliyetleri, lojistik ve endüstriyel gayrimenkul pazarındaki temel talep kaynakları olmaya devam etmektedir. Bununla birlikte enerji, yüksek teknoloji ve havacılık üretimi gibi sektörlerden gelen yeni talep, pazardaki büyümenin çeşitlenmesine katkı sağlamaktadır.

Bu Araştırma Gayrimenkul Paydaşları İçin Ne Anlama Geliyor?

Belirsizliğin artık geçici bir durumdan ziyade kalıcı ve yapısal bir unsur haline gelmesiyle birlikte, gayrimenkul stratejileri dayanıklı ve çevik tedarik zincirlerinin oluşturulmasında giderek daha kritik bir rol üstlenmektedir. Başarılı yatırımlar, kısa vadeli riskleri etkin şekilde yönetirken uzun vadeli hedeflere odaklanmayı gerektirmektedir.

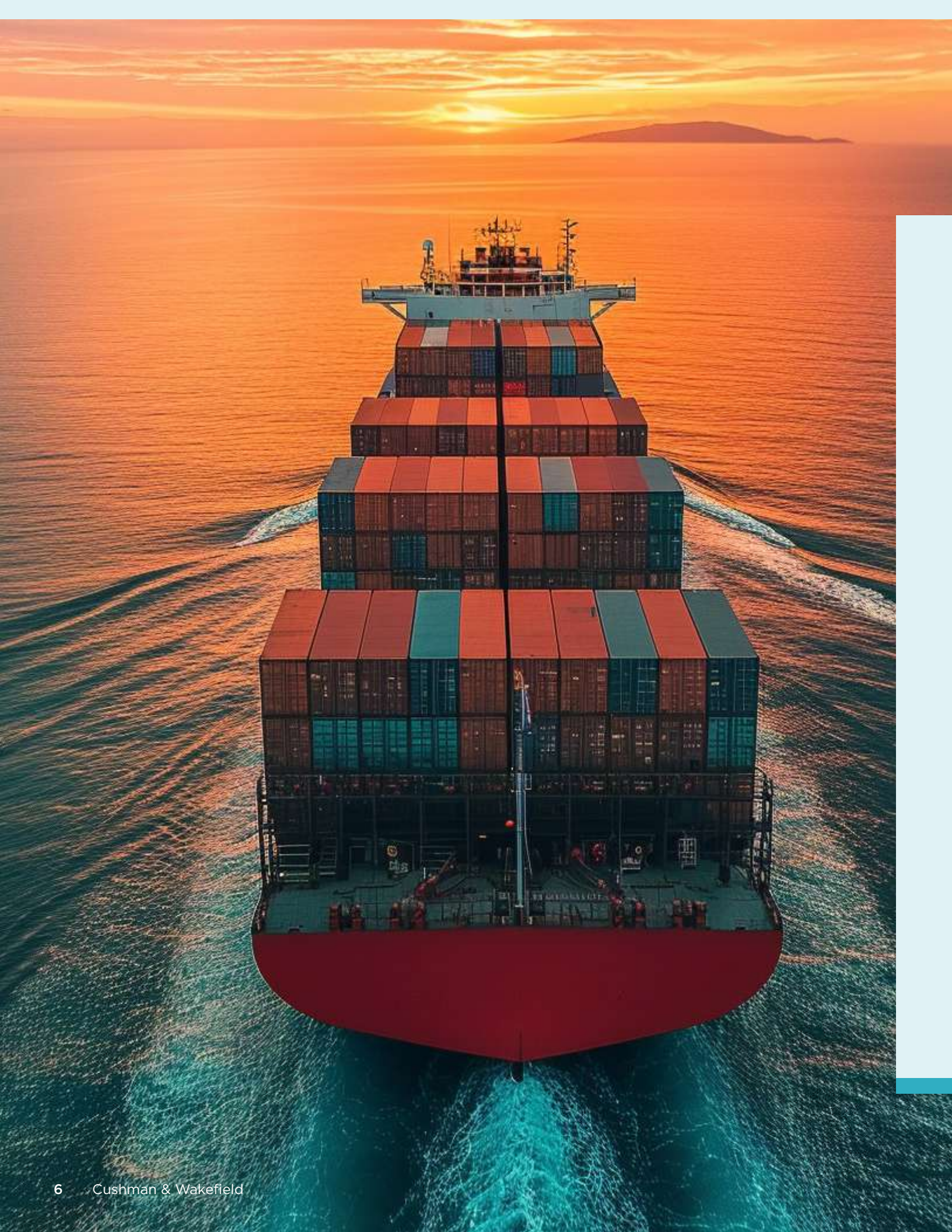
KULLANICILAR İÇİN:

- Tedarik zincirinizde yer alan gayrimenkul varlıklarının **yapısal verimliliğini artırmaya yönelik stratejik bir plan oluşturun**. Tesislerin lokasyon, büyüklük ve teknik özelliklerinin kurumsal hedeflerle uyumlu olmasına dikkat edin.
- Uzun vadeli hedeflerinizi destekleyen **kritik lokasyonları belirleyerek bu alanları erkenden güvence altına alın**. Kiracı lehine seyreden piyasa koşullarının zamanla değişmesi ve arzın daralması, uygun alanlara erişimi zorlaştırabilir.
- **Yakın dönemde artması beklenen gayrimenkul maliyetlerine hazırlıklı olun**. Kira artışlarının yanı sıra malzeme fiyatlarına bağlı fit-out ve inşaat maliyetleri ile enerji giderlerindeki olası yükselişlere karşı koruyucu stratejiler geliştirin.
- Uzun vadeli planlamada maliyet baskılarını ve **operasyonel riskleri azaltacak uygulamalara odaklanın**. Lokasyon alternatifleri, otomasyon sistemleri, yenilenebilir enerji yatırımları ve yapay zeka destekli senaryo analizleriyle daha esnek ve etkin planlama yapılabilir.

YATIRIMCILAR VE MÜLK SAHİPLERİ İÇİN:

- **Sahip olduğunuz varlıkların kiracıların tedarik zincirindeki rolünü iyi analiz edin**. Bu yaklaşım, kiracı ihtiyaçlarıyla daha güçlü uyum sağlanmasına, kira sözleşmelerinin korunmasına, varlık değerinin sürdürülmesine ve risklerin daha etkin yönetilmesine katkı sağlayacaktır.
- **Kiracılarla iş birliği yaparak değer yaratacak fırsatları değerlendirin**. Özellikle varlık iyileştirmeleri ve modernizasyon projelerinde, yatırımcıların sermaye gücü kullanıcıların tek başına gerçekleştirmekte zorlanacağı çözümlerin hayata geçirilmesine olanak sağlayabilir.
- İnşaat maliyetlerinin yükselmesinin beklendiği kısa ve orta vadede **mevcut varlıkların potansiyelinden yararlanmaya odaklanın**. Yenileme projeleri ve hedefe yönelik varlık geliştirmeleri, yeni geliştirme projelerine kıyasla daha güçlü risk-getiri dengesi sunabilir.

Bölgeler arasında farklılıklar bulunsa da genel eğilim nettir: Kullanıcılar, dayanıklılığı artırmak amacıyla lojistik ağlarını yeniden yapılandırırken maliyet unsurlarını ve ticari faaliyet gösterdikleri ortamların güvenilirliğini daha dikkatli değerlendirmektedir. Senaryo bazlı planlama yaklaşımlarını zamanında alınan gayrimenkul kararlarıyla birleştiren; kritik lokasyonları güvence altına alan, varlık performansını geliştiren ve enerji verimli, otomasyona uygun operasyonlar oluşturan işletmeler, piyasa dalgalanmalarını daha etkin yönetebilecek ve bir sonraki büyüme döngüsünden daha güçlü şekilde faydalanabilecektir.





ÖNERİDEN UYGULAMAYA

“Kesintilerin istisnai değil yapısal hale geldiği günümüz dünyasında dayanıklılık, artık yalnızca verimlilikle değil; uyum sağlama, çeşitlenme ve gerçek zamanlı yanıt verebilme kapasitesiyle inşa edilmektedir.

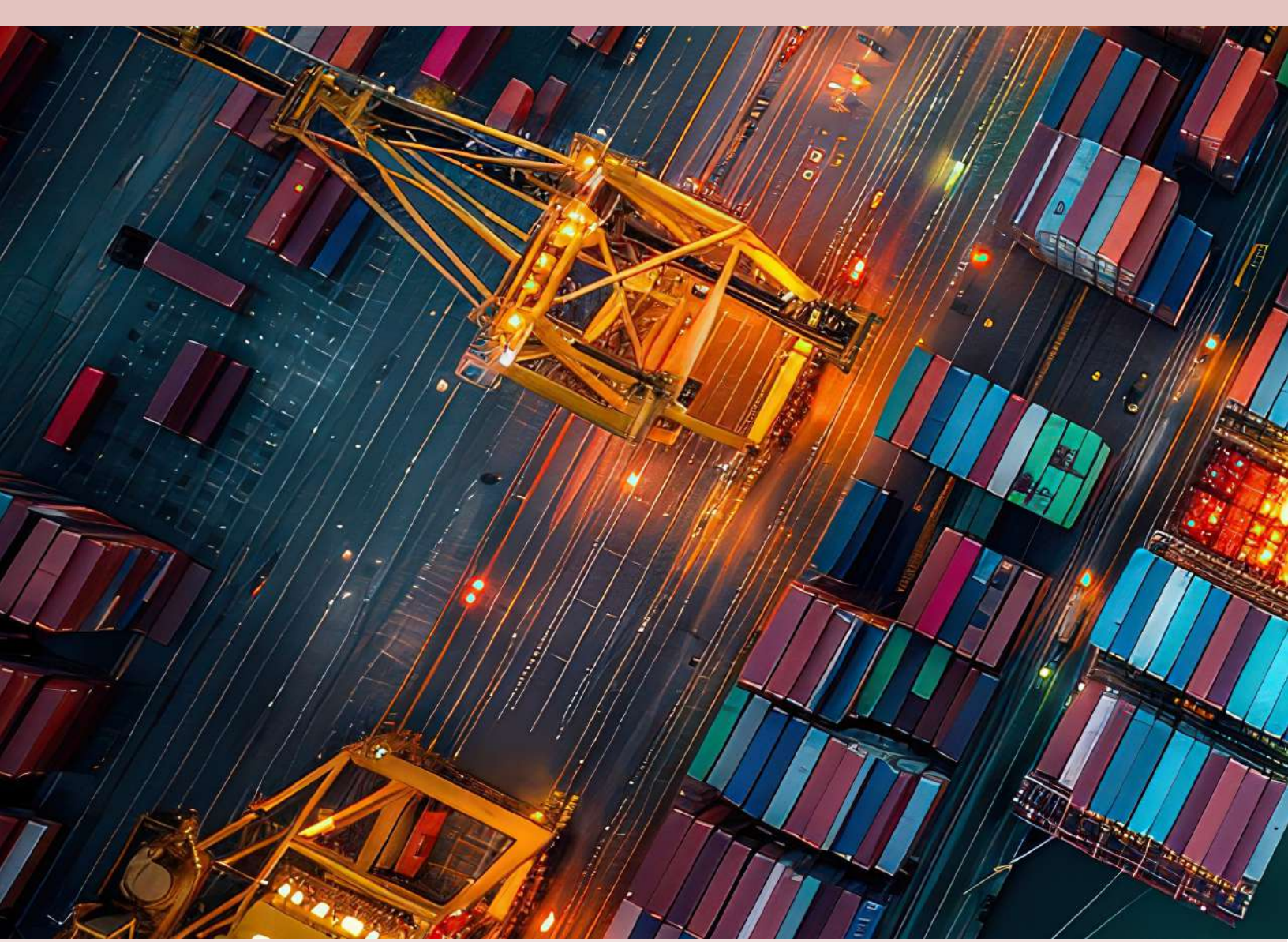
Değişen tarifelerden jeopolitik çatışmalara, iklim şoklarından işgücü yetersizliklerine uzanan belirsizlikler, küresel tedarik zincirlerini ve her stratejik kararı yeniden şekillendirmektedir.

Önümüzdeki on yıla liderlik edecek işletmeler, dalgalanmaları esneklik, inovasyon ve uzun vadeli dayanıklılıkla avantaja dönüştürebilenler olacaktır.”



Jason Tolliver

President, Americas Logistics &
Industrial Services



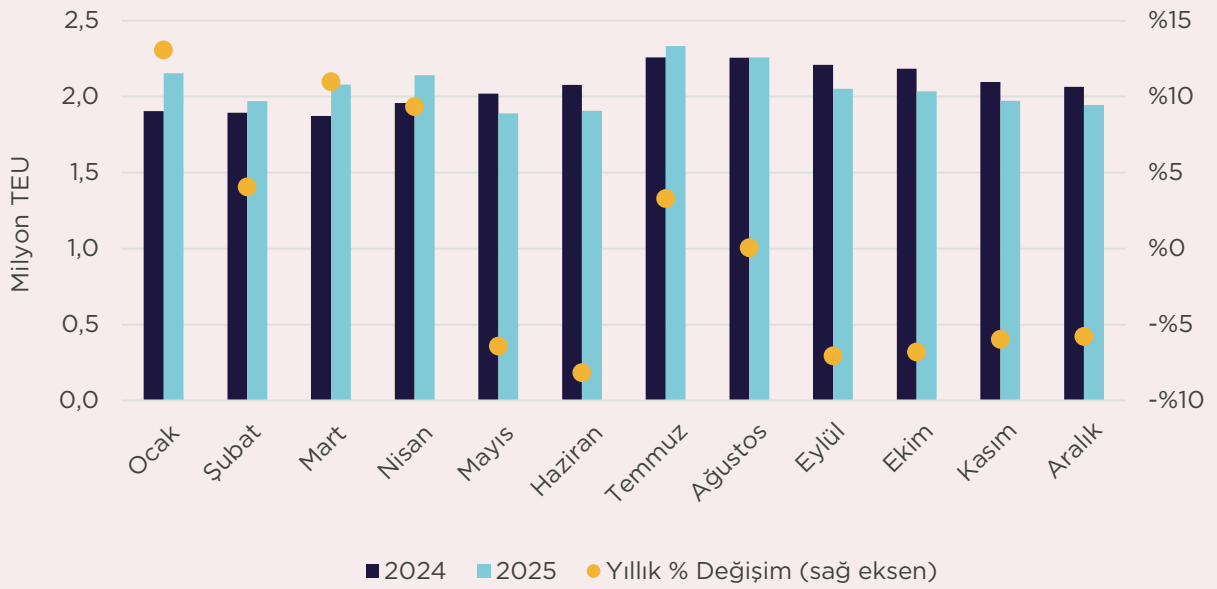
Pazar Dinamikleri ve Temel Eğilimler

Küresel tedarik zincirleri, dünyanın giderek daha karmaşık hale gelmesi ve şoklar ile kesintilerin daha sık ve daha etkili yaşanması nedeniyle artan zorluklarla karşı karşıya kalmaya devam etmektedir. Belirsizlik, artık günlük operasyonların ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Bu doğrultuda işletmeler, esneklik ve uyum yeteneğini önceliklendirmek amacıyla tedarik zincirlerini yeniden yapılandırmakta; kısa vadeli dalgalanmaları yönetirken operasyonel dayanıklılıklarını güçlendirmeye ve uzun vadeli hedeflerine odaklanmayı sürdürmektedir.



ABD Aylık İthalatları, TEU Bazında

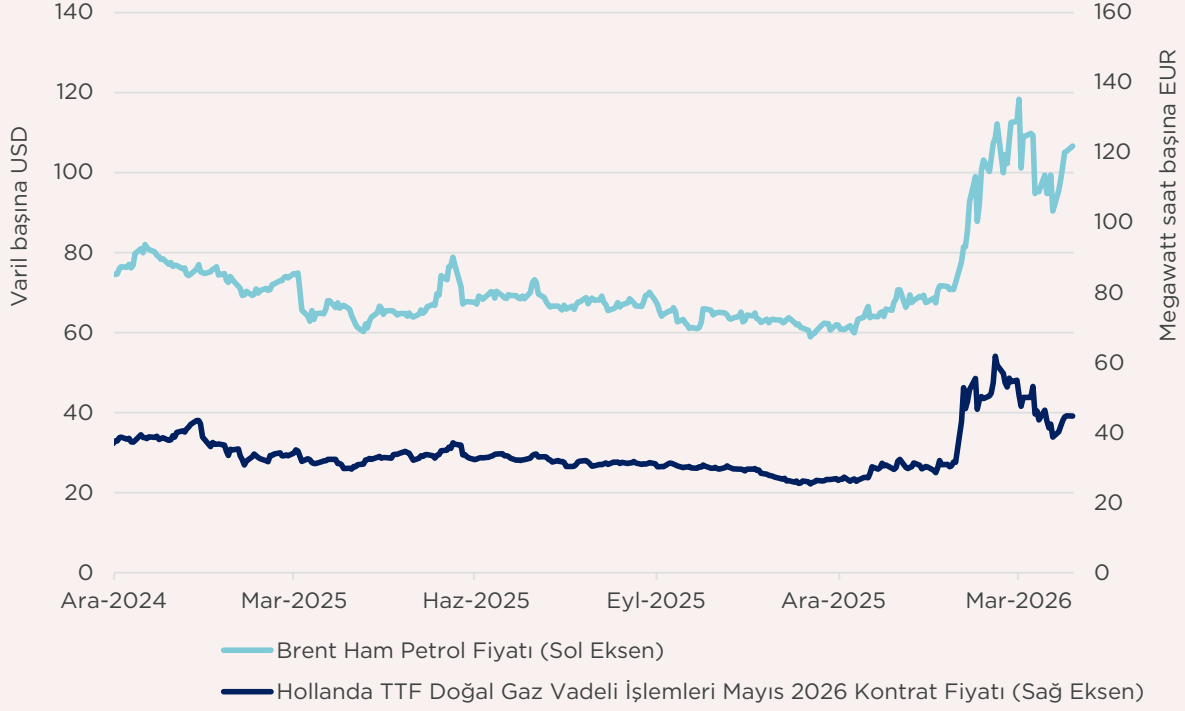
İlk 10 ABD Limanı Hacmi (Toplam TEU)



Kaynak: Cushman & Wakefield Research, çeşitli liman web siteleri

Geçtiğimiz yıl yayımlanan Waypoint raporunda, ABD'nin ithalat tarifelerinde önemli artışlar yaşanabileceği riskine dikkat çekilmişti. Bu konu büyük ölçüde çözüme kavuşmuş değildir ve işletmeler, riskleri ve maliyetleri azaltmak amacıyla stok stratejilerini yeniden düzenleyerek, tedarik zincirlerini yeniden yönlendirerek ve yatırımlarını farklı pazarlara kaydırarak uyum sağlamaya çalışmaktadır.

Günlük Petrol ve Doğal Gaz Fiyatları



Kaynak: Bloomberg, Cushman & Wakefield Research

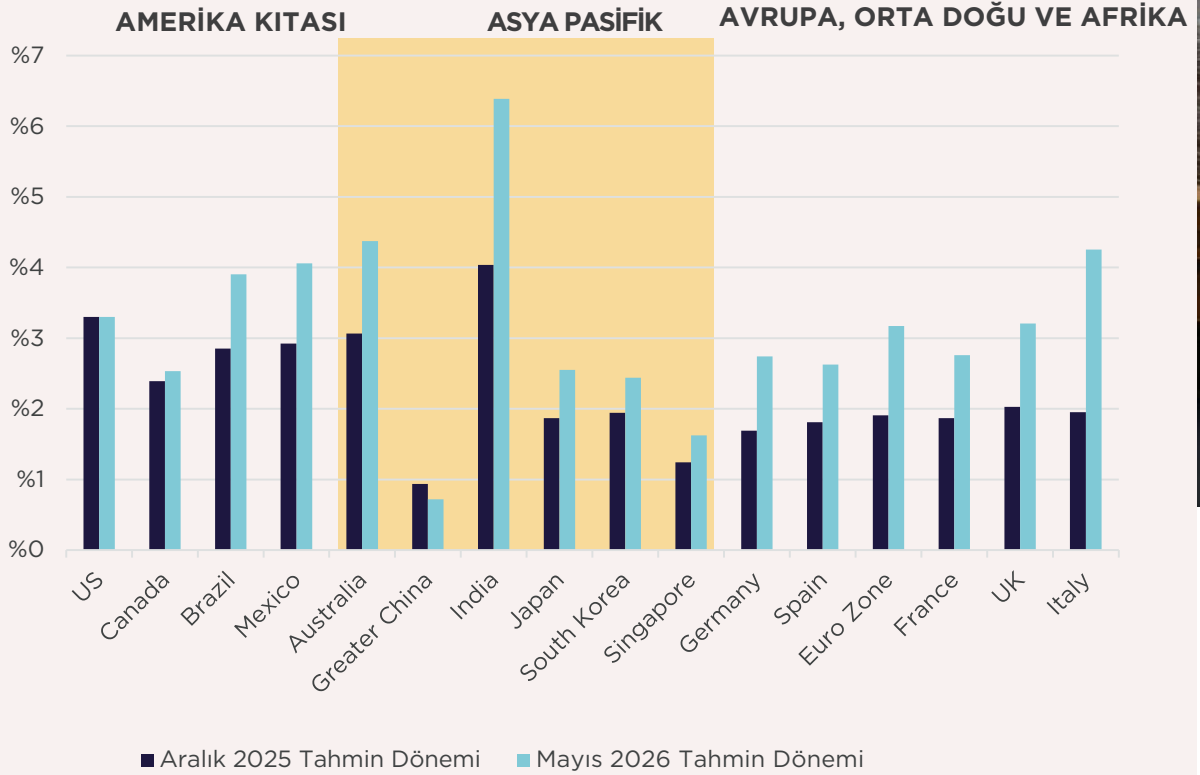
Geçen on iki aylık dönemin ardından, daha yeni ve daha acil bir zorluk ortaya çıkmıştır: İran, İsrail ve ABD'yi kapsayan **Orta Doğu'daki çatışmalar**. Çatışmanın doğrudan etkilerinin ötesinde, küresel ekonomik görünümü yeniden şekillendirebilecek geniş çaplı yansımalar yaratma potansiyeli bulunmaktadır.

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla, söz konusu çatışmanın etkileri sanayi ve lojistik gayrimenkul kullanıcıları üzerinde hissedilmeye başlanmıştır. Başlıca etkiler şunlardır:

- **Yakıt arzındaki daralma**—özellikle petrol, jet yakıtı ve LNG'nin (sıvılaştırılmış doğal gazın) fiyatlarında keskin artışlara yol açarak
- **Gemi rotalarının daha uzun mesafelere yönlendirilmesi** nedeniyle deniz taşımacılığı i güzergâhlarında yaşanan aksaklıklar, teslimat sürelerini uzatmakta ve belirsizlik ile maliyetler artırmaktadır.
- **Artan navlun ücretleri**, sigorta maliyetleri ve karayolu yakıt giderleri dahil olmak üzere taşımacılık maliyetlerinde yükseliş yaşanmaktadır.



Tahmin Dönemine Göre 2026 Sonu TÜFE Tahminleri



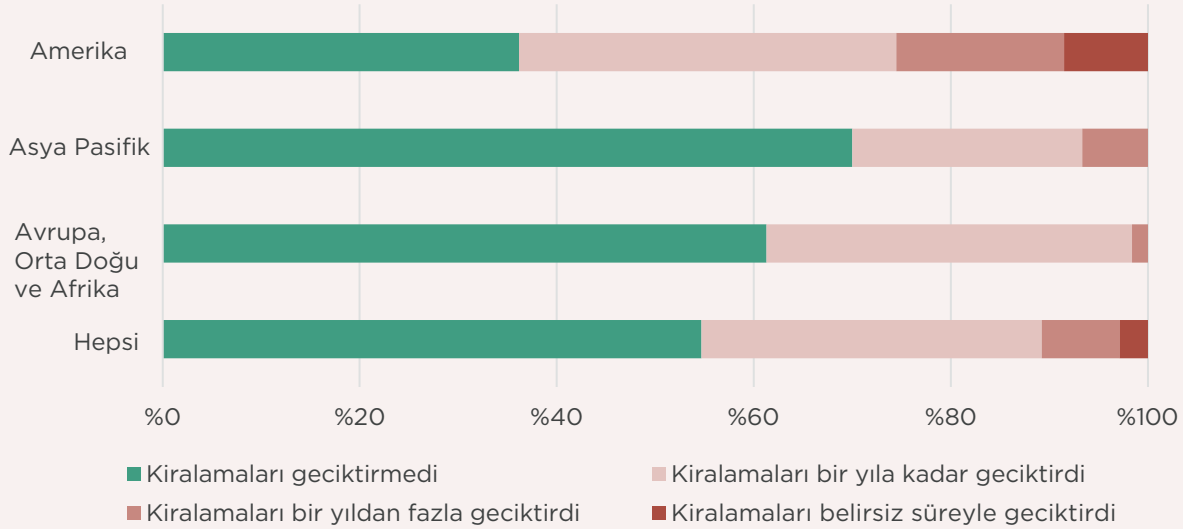
Kaynak: Moody's Analytics (baseline scenarios), Cushman & Wakefield Research (baseline scenarios)

Maliyetlerdeki artış ve mal hareketlerindeki aksaklıkların ötesinde, **söz konusu gelişmelerin daha geniş kapsamlı ekonomik etkileri çok daha belirleyici olabilir.** Etkilerin boyutu bölgelere göre farklılık göstermekle birlikte, başlıca riskler şu şekilde sıralanmaktadır:

- Üretim ve taşımacılık maliyetlerindeki artışların **fiyatlar üzerinde yukarı yönlü baskı yaratması** ve nihai ürünler ile hammadde ve inşaat malzemeleri gibi temel girdilerde tedarik kısıtları veya ürün eksikliklerine yol açabilmesi,
- Enflasyonist baskıların güçlenmesi sonucunda **tüketiciler ve işletmeler tarafından yapılan harcamaların zayıflaması,**
- Devam eden belirsizlik ortamı nedeniyle tesis, ekipman ve istihdama yönelik **yatırım kararlarını ertelemesi,**
- **Faiz oranlarında artış yaşanması** ihtimaliyle birlikte tüketici ve yatırımcı güveninin olumsuz etkilenmesi ve yatırım iştahının sınırlanması.

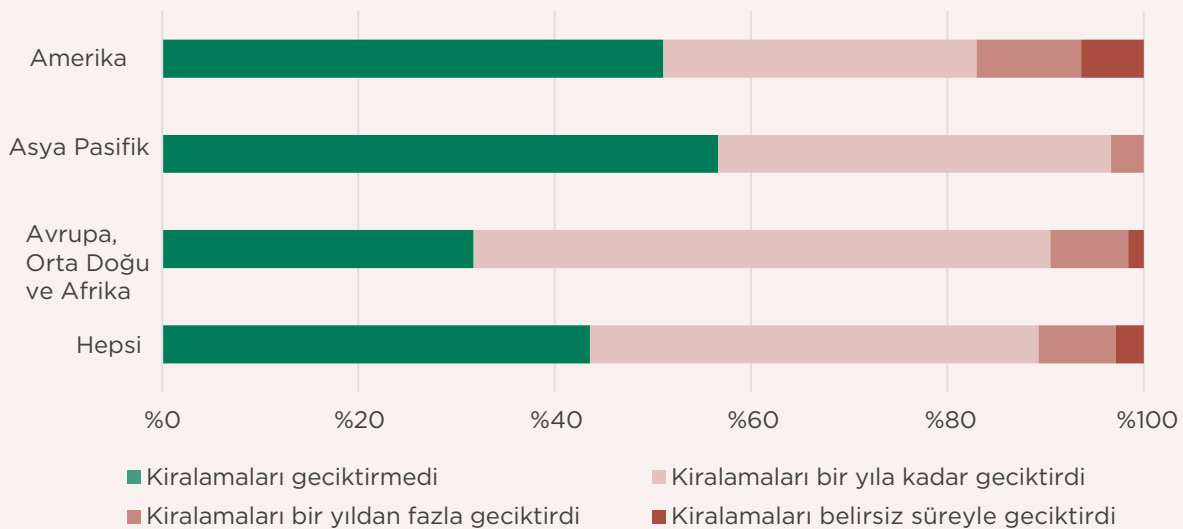
Bu kesintilerin ve maliyet artışlarının, çatışmalar sona erse dahi kısa sürede ortadan kalkması beklenmemektedir. Gümrük tarifelerinde olduğu gibi, etkileri bir yılı aşkın süredir hissedilmeye devam eden gelişmeler göz önüne alındığında, Orta Doğu'daki çatışmanın etkileri de özellikle Avrupa, Orta Doğu ve Afrika bölgesinde şimdiden önemli ölçüde hissedilmekte olup, bu etkilerin bir süre daha devam etmesi beklenmektedir.

(Potansiyel) tarifeler pazarınızda endüstriyel kiralamaları geciktirdi mi?



Kaynak: Cushman & Wakefield Research

Jeopolitik gelişmeler, enerji fiyatlarındaki artış gibi, kiralama kararlarını etkiledi mi?



Kaynak: Cushman & Wakefield Research



Bu şoklara ek olarak, küresel tedarik zincirleri giderek daha sık ve daha şiddetli yaşanan aşırı hava olayları nedeniyle artan baskıyla karşı karşıya kalmaktadır. Dünya Ekonomik Forumu'nun 2026 Küresel Riskler Raporu, **aşırı hava olaylarını** önümüzdeki on yıl içerisinde küresel istikrara yönelik en büyük tehdit olarak göstermektedir.

Birçok ülke aynı zamanda **işgücü yetersizliğiyle** karşı karşıyadır. Üretim ve lojistik sektörlerine katılan çalışan sayısının azalması ve bazı ülkelerdeki politika kısıtlarının sınır ötesi istihdamı sınırlaması nedeniyle işgücü arzı daralmaktadır. Pek çok pazarda bu kıtlık, ücretlerin tarihi yüksek seviyelere ulaşmasına neden olmuştur.

Kısa, orta ve uzun vadeli risklerin hem sıklık hem de etki açısından arttığı bir ortamda, **tedarik zinciri stratejilerinin dönüştürülmesi giderek daha oynak hale gelen piyasa koşullarında zorunlu hale gelmiştir**. İhtiyacın inovasyonu teşvik etmesiyle birlikte, performans artışı ve operasyonel verimlilik sağlamak amacıyla yeni stratejiler ve teknolojiler geliştirilmektedir:



Tedarik Zinciri Yönetiminde Yapay Zekâ

Yapay zekâ, görünürlük, esneklik ve öngörü kabiliyetlerini geliştirerek tedarik zincirlerini dönüştürmektedir. İşletmelerin olası aksaklıkları önceden öngörmesine yardımcı olarak gerçek zamanlı müdahale kapasitesini ve operasyonel verimliliği artırmaktadır.



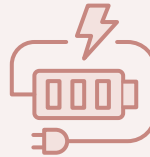
Tedarikçi Ağlarının Çeşitlendirilmesi

Tek tedarikçiye veya bölgeye bağımlılığın riskleri arttıkça şirketler, tedarikçi ağlarını farklı coğrafyalara yayarak nearshoring ve bölgeselleşme stratejilerine yönelmektedir.



Otomasyon Kullanımı

Modüler ve esnek otomasyon sistemleri, şirketlerin operasyonlarını talebe göre ölçeklendirmesini kolaylaştırmaktadır. Ancak yüksek başlangıç maliyetleri, entegrasyon ve yeniden tasarım ihtiyaçları nedeniyle bu yatırımlar uzun vadeli kazanımlar çerçevesinde değerlendirilmelidir.



Enerji Dönüşümü

Yenilenebilir enerjiye geçiş; lojistikte elektrikli araç kullanımının yaygınlaşması, depo ve fabrikalarda artan otomasyon kaynaklı elektrik talebi ve istikrarlı, maliyet etkin enerji ihtiyacıyla hız kazanmaktadır.

İşletmeler, maliyet verimliliği ile risk yönetimi arasında denge kurarak hem kısa vade li şoklara hem de uzun vadeli yapısal değişimlere karşı dayanıklı, çevik ve güçlü tedarik zincirleri oluşturmaktadır.

ÖNERİDEN UYGULAMAYA

“Endüstriyel gayrimenkul stratejileri artık yalnızca kira seviyeleriyle değil; operasyonel verimlilik, işgücüne erişim, enerji güvenliği ve pazara erişim hızı arasındaki dengeyle şekillenmektedir.

Bölgesel farklılaşma, artan maliyetler ile jeopolitik ve enerji kaynaklı belirsizlikler, lojistik varlıkların değerini giderek daha fazla dayanıklı ve uyum sağlayabilen tedarik zincirlerini destekleme kapasitesiyle ölçülür hale getirmektedir.

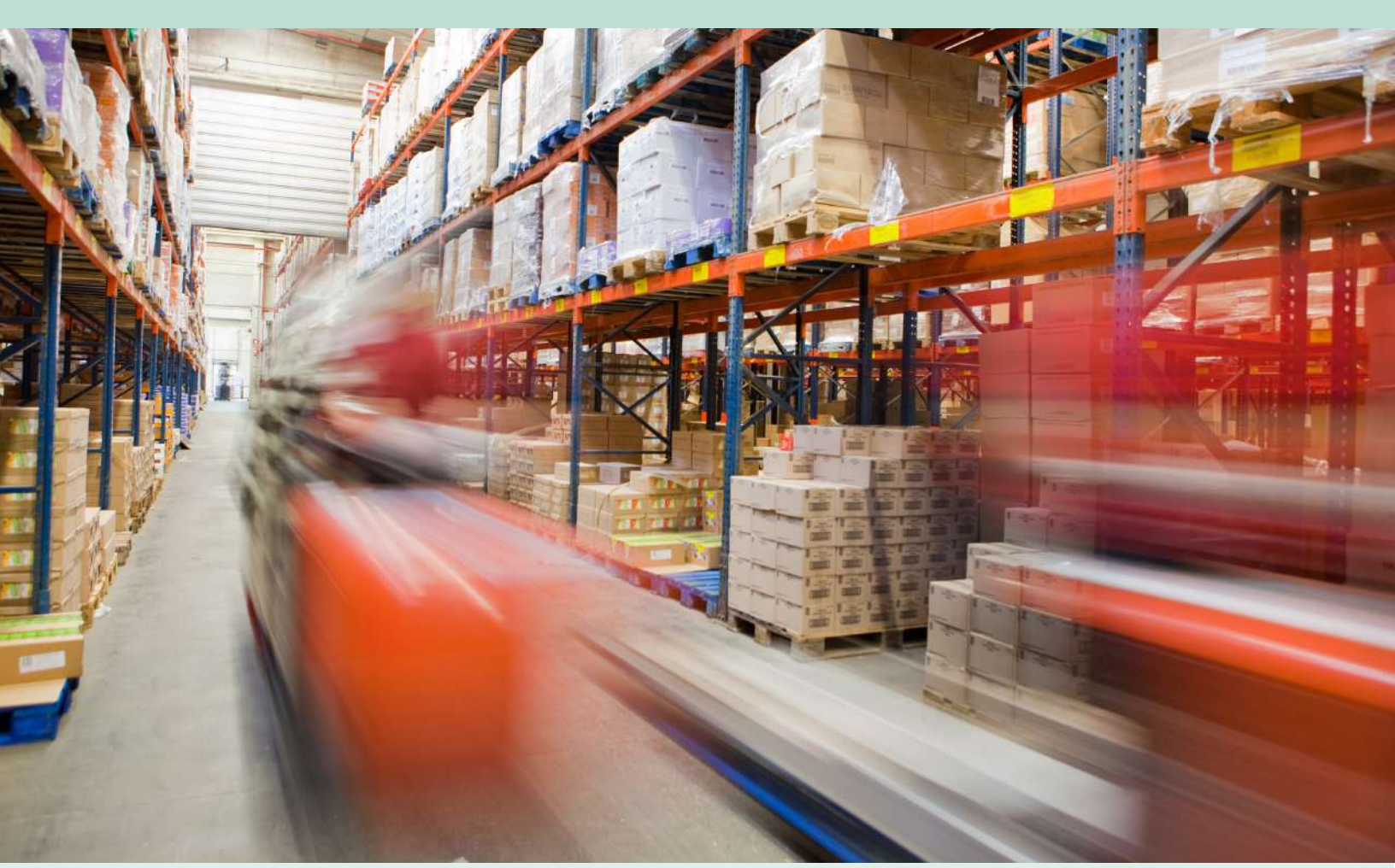
Önümüzdeki dönemde en başarılı işletmeler, gayrimenkul stratejilerini uzun vadeli operasyonel performans, esneklik ve sürdürülebilirlik hedefleriyle uyumlu hale getirebilenler olacaktır.”



Tim Crighton

Head of Logistics & Industrial, EMEA





Küresel Sanayi ve Lojistik Gayrimenkul Maliyetleri

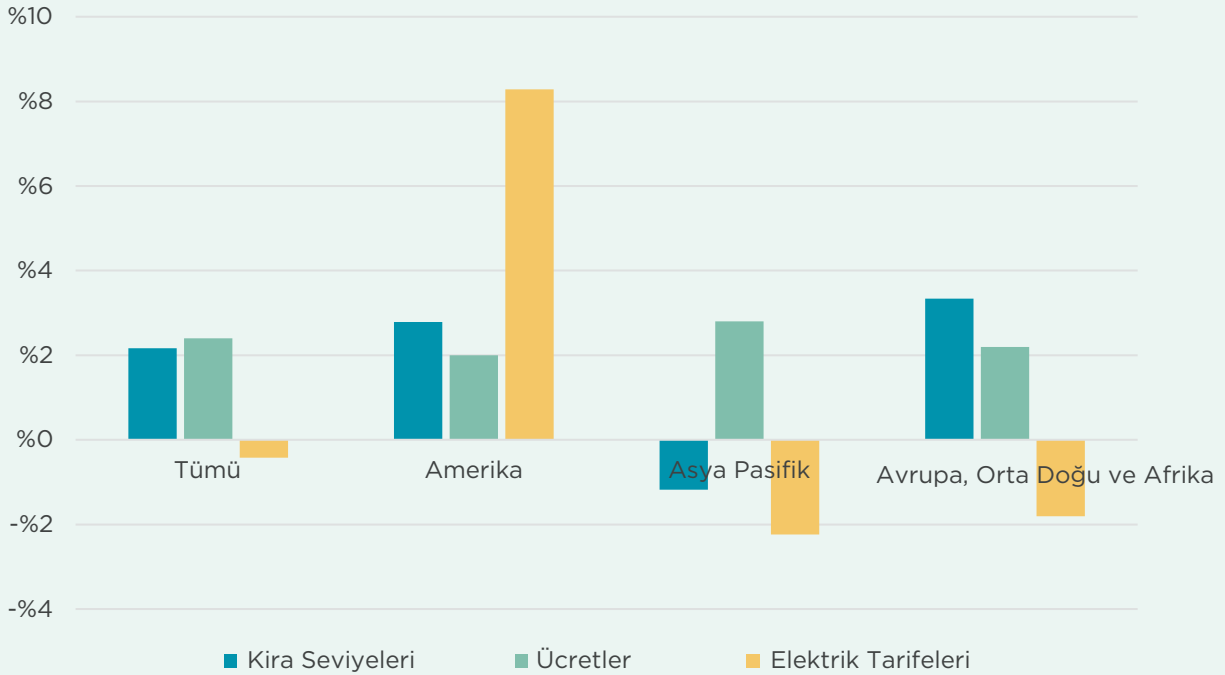
Etkili gayrimenkul stratejilerinin geliştirilmesi ve uygulanması sürecinde finansal maliyetler, işletmelerin karar alma süreçlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Bir lojistik veya üretim tesisinin başlıca işletme maliyetleri; kira, işgücü ve enerji giderlerinden oluşmaktadır.

Geçtiğimiz yıl içerisinde bu üç maliyet kaleminin tamamı küresel ölçekte artış yaşanmıştır. Bununla birlikte, bölgeler arasında ve bölge içlerinde önemli farklılıklar bulunmaktadır.



Sanayi ve Lojistik Gayrimenkul Maliyetlerindeki Değişim (2024-2025 Yıllık)

	Kira Seviyeleri	Ücretler	Elektrik Tarifeleri
Tümü	%2,2	%2,4	-%0,4
Amerika	%2,8	%2,0	%8,3
Asya Pasifik	-%1,2	%2,8	-%2,2
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	%3,3	%2,2	-%1,8

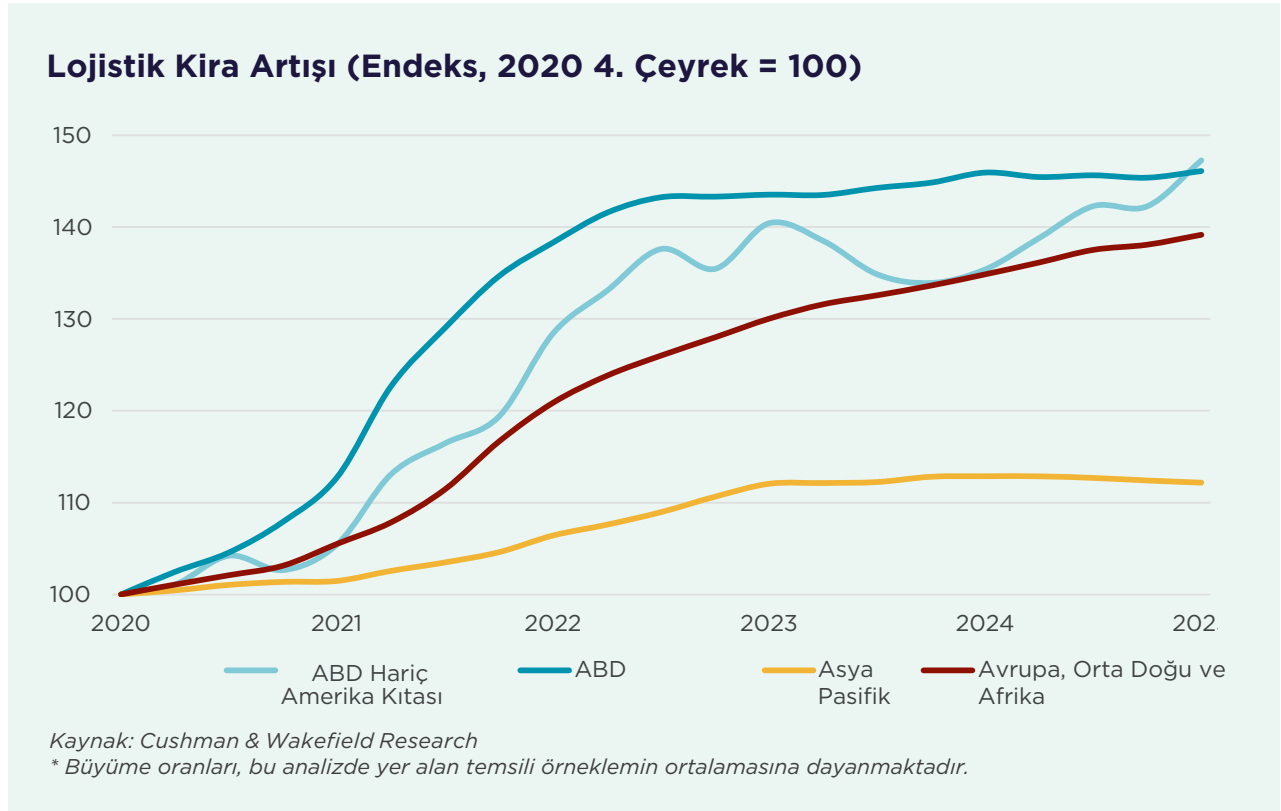


Kaynak: Cushman & Wakefield Research, Economic Research Institute, GlobalPetrolPrices



Kiralar

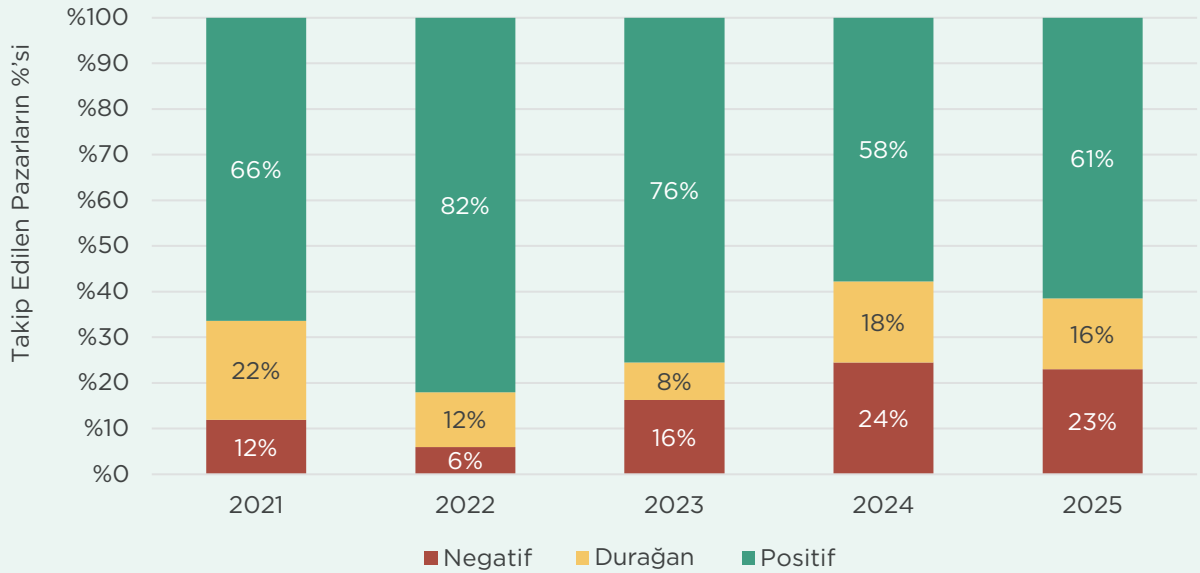
2020 yılından bu yana yaşanan güçlü yapısal yükselişin ardından, küresel lojistik gayrimenkul piyasasında kira artışları daha ılımlı bir döneme girmiştir. **Küresel ölçekte kira seviyeleri 2020 yılına kıyasla ortalama %36 daha yüksek seviyelerde** bulunurken, bölgeler arasında ve bölge içindeki pazarlar arasında önemli farklılıklar görülmektedir.



2025 yılındaki kira büyüme dinamikleri genel olarak 2024 yılıyla benzer bir seyir izlemiştir. İncelenen 135 pazarın %24'ünde kira seviyeleri gerilerken, %15'inde değişim gözlenmemiştir. Bu durum, özellikle ABD ve Avrupa'daki olgun pazarlarda kira artış ivmesinin yavaşladığına işaret etmektedir. Buna karşın, pazarların %61'inde kira artışlarının devam etmesi, küresel ölçekte pozitif kira büyümesinin halen baskın eğilim olduğunu göstermektedir.



Yıllık Kira Artışı, 2021-2025*

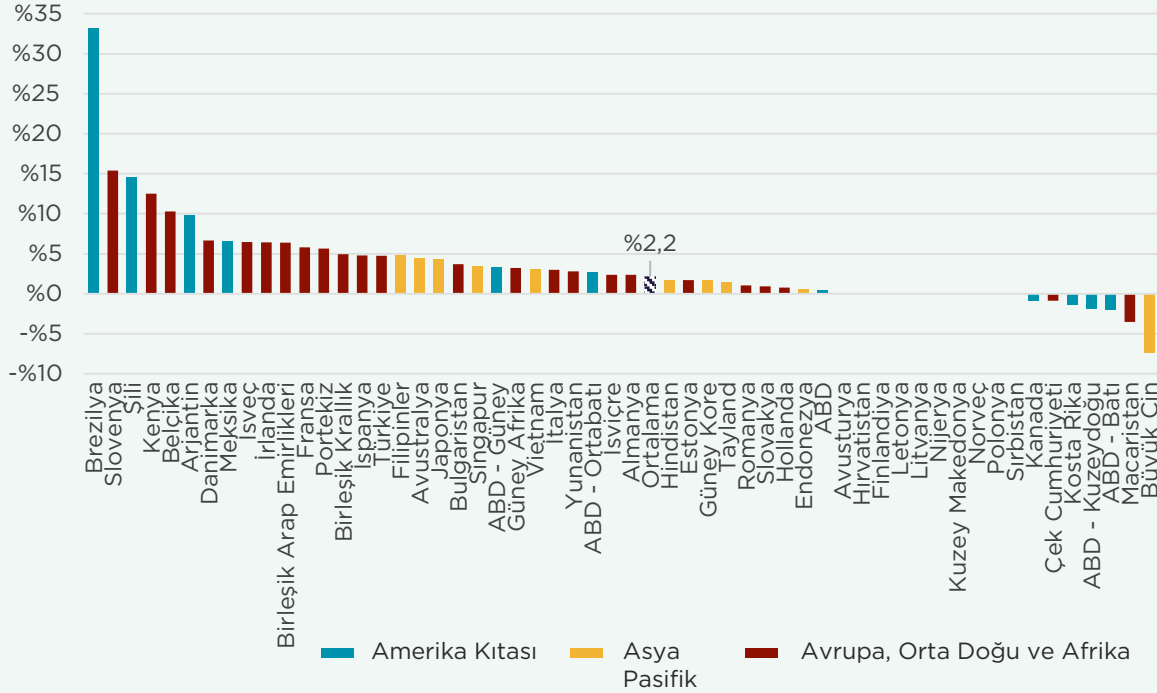


Kaynak: Cushman & Wakefield Research

Küresel ekonomik dinamikler ile yerel piyasa koşullarının birleşik etkisi, yıllık bazdaki kira performanslarının bölgeler arasında farklılaşmasına neden olmaktadır.

- **Latin Amerika:** Latin Amerika, 2025 yılında küresel ölçekte en güçlü kira artışlarının görüldüğü bölge olmuştur. **Brezilya**'da otomotiv ve e-ticaret kaynaklı güçlü talep ile düşen boşluk oranları kiralarda %30'un üzerinde artış yaratırken; **Şili ve Arjantin**'de sınırlı arz ve güçlü kullanıcı talebi çift haneli artışları desteklemiştir. Meksika ise nearshoring eğiliminden faydalanmayı sürdürmektedir.
- **Kuzey Amerika: ABD ve Kanada**'da ortalama kiralar 2025'te genel olarak yatay seyretmiştir. Ancak ABD'nin güneyindeki bazı pazarlarda güçlü artışlar görülürken; Inland Empire, New Jersey, Phoenix ve Los Angeles başta olmak üzere Kuzeydoğu ve Batı'daki bazı pazarlarda artan boşluk ve yavaşlayan talep kiralar üzerinde baskı oluşturmuştur. Benzer eğilimler Kanada'nın bazı alt pazarlarında da izlenmiştir.
- **EMEA (Avrupa, Orta Doğu ve Afrika):** Artan arz ve yavaşlayan talep, özellikle **Macaristan ve Çekya** gibi Orta ve Doğu Avrupa pazarlarında sınırlı kira gerilemelerine yol açmıştır. Buna karşılık **Birleşik Krallık, Fransa, İrlanda, Portekiz, Belçika ve İsveç**'te kira artışları; dayanıklı kullanıcı talebi, sınırlı mevcut stok ve kısıtlı proje hattıyla desteklenmeye devam etmektedir.
- **APAC (Asya Pasifik): Filipinler, Avustralya, Japonya ve Singapur**'da güçlü kullanıcı talebi ve sınırlı arz kira artışlarını desteklemiştir. **Çin** ana karasındaki bazı pazarlarda ise zayıflayan talep ve yüksek boş stok nedeniyle kira seviyelerinde gerilemeler görülmüştür.

2025 4. Çeyrek İtibarıyla 1 Yıllık Endüstriyel Kira Artışı*



Kaynak: Cushman & Wakefield Research

* Her bölge için büyüme oranları yerel para birimi kullanılarak hesaplanmıştır.

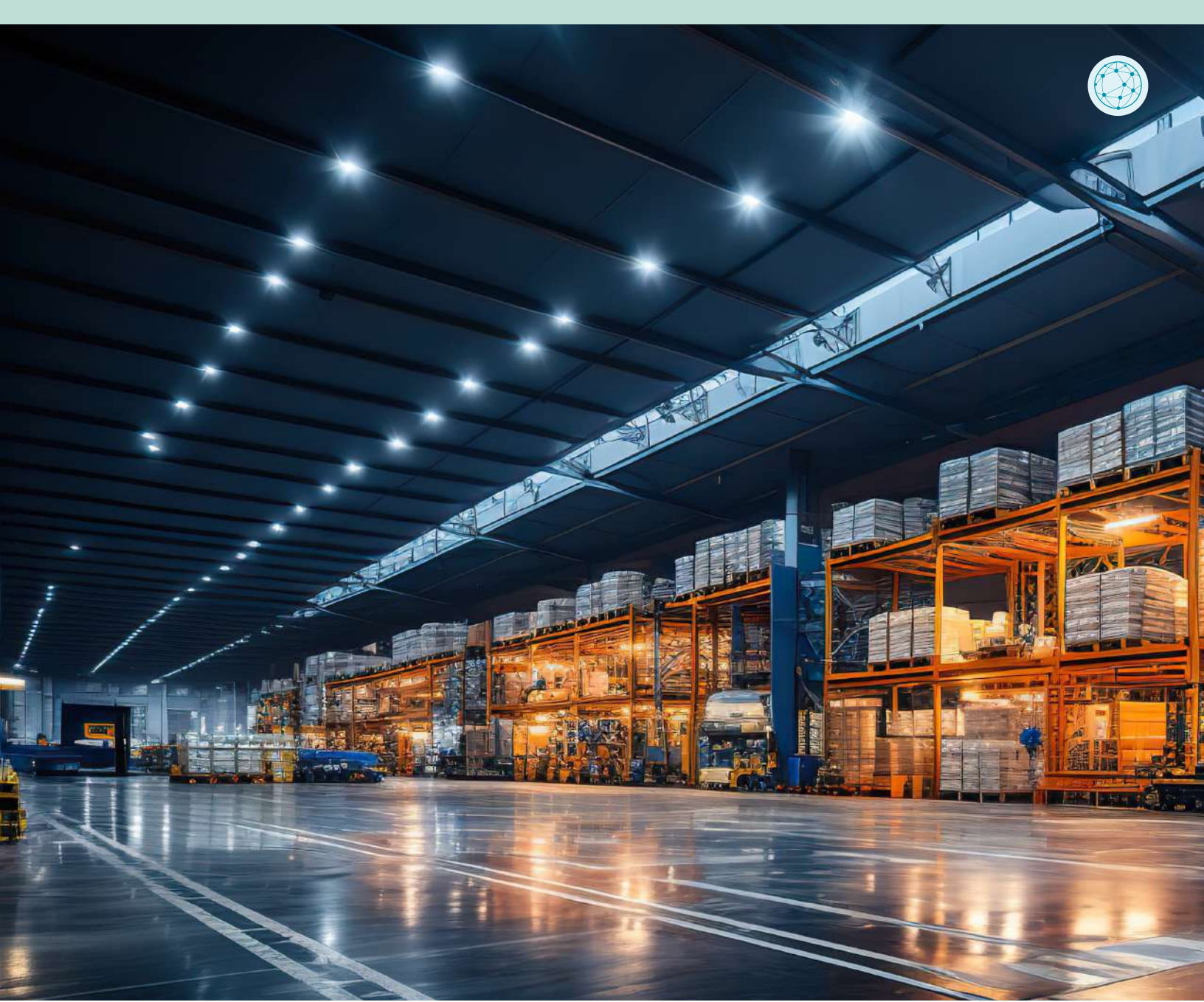
2025 yılında, farklı büyüme eğilimlerine rağmen, **küresel pazarların büyük bölümü yıllık metrekare başına 5-10 ABD doları kira aralığında yer almaya devam etmektedir:**

- İncelenen 135 pazarın %54'ü (73 pazar), bu aralıkta yer almakta olup, bu oran 2024 yılındaki %59 seviyesinden gerilemiştir.

- En belirgin değişim Avrupa, Orta Doğu ve Afrika (EMEA) bölgesinde yaşanmıştır. Bölgede söz konusu kira aralığında yer alan pazarların oranı 2024 yılındaki %71 seviyesinden %63'e gerilemiştir. Güçlü kira artışları ve ABD dolarındaki değer kaybının etkisiyle Almanya, İspanya ve Nordik ülkelerdeki bazı pazarlar yıllık 10 ABD doları eşliğinin üzerine çıkmıştır.

- Asya Pasifik bölgesinde (%40) ve Amerika kıtasında (%50) ilgili kira bandında yer alan pazarların oranı, 2024 yılına kıyasla büyük ölçüde değişme yaşanmamıştır.

Yıllık metrekare başına kira seviyelerinin 20 ABD dolarını aştığı pazarlar, sınırlı sayıdaki lokasyonla kısıtlı kalmaya devam etmektedir. Sanayi ve lojistik kullanım için arazi arzının kısıtlı olduğu New York'un dış ilçeleri, Kaliforniya'daki San Jose, Hong Kong, Londra, Cenevre ve Zürih gibi lokasyonlar, dünyanın en yüksek kira seviyelerine sahip pazarları olmaya devam etmektedir.



New Jersey, Los Angeles, Sidney, Singapur ve Vancouver gibi diğer pazarlar da yüksek kira seviyelerine sahiptir. Bu durum, söz konusu pazarların önemli ticaret kapıları olarak stratejik konumlarından ve çoğu zaman talebi yönlendiren büyük limanlar tarafından desteklenmelerinden kaynaklanmaktadır.

Asya Pasifik bölgesinde 11 pazarın (%37) yıllık metrekare başına kira seviyeleri 5 ABD dolarının altında kalmış olup, bu pazarların büyük bölümü Çin ana karasında ve Hindistan'da yer almaktadır. a Amerika kıtasında ise Memphis, maliyet açısından en rekabetçi pazar olarak öne çıkmıştır. Net emilimdeki yavaşlamaya bağlı olarak boşluk oranlarının tarihi yüksek seviyelere ulaşması sonucunda, kentte kiralara 2025 yılında gerilemiştir.

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika (EMEA)bölgesinde yıllık metrekare başına kira seviyeleri 5 ABD dolarının altında olan herhangi bir pazar bulunmamaktadır. 2024 yılında bu kategoride yer alan tek pazar olan Lagos'ta ise kiralara 2023 yılından bu yana %33 oranında artış göstermiştir.

%54

Yıllık metrekare başına 5-10 ABD doları kira aralığında yer alan küresel pazarlar (% 61, 2024)

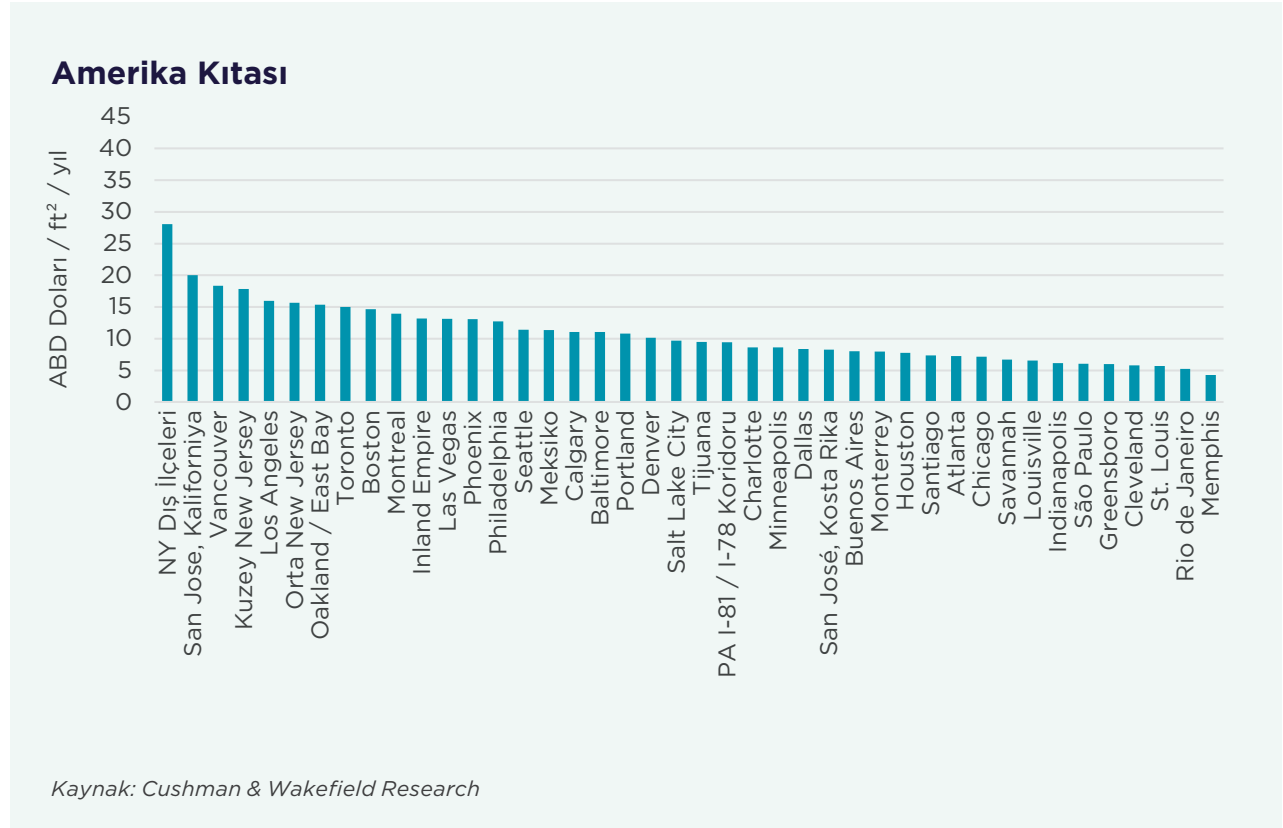
12

Yıllık metrekare başına kira seviyelerinin 5 ABD dolarının altında olduğu pazarlar; ağırlıklı olarak Hindistan ve Çin ana karasında yer almaktadır.

+%36

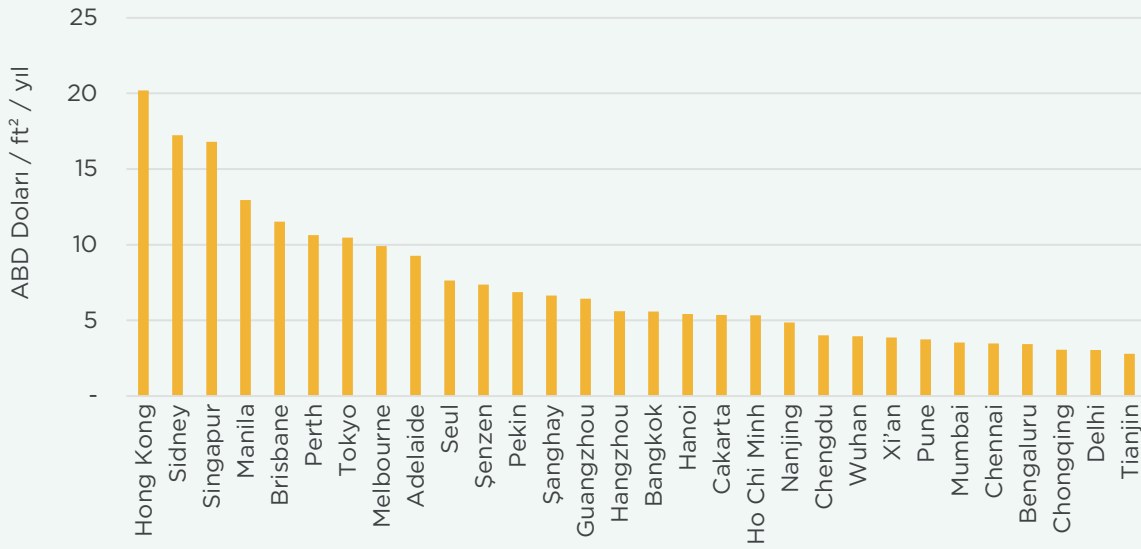
2024-2025 döneminde yıllık bazda en yüksek kira artışı: São Paulo, Brezilya

Lojistik Kira Seviyeleri, 2024 4. Çeyrek



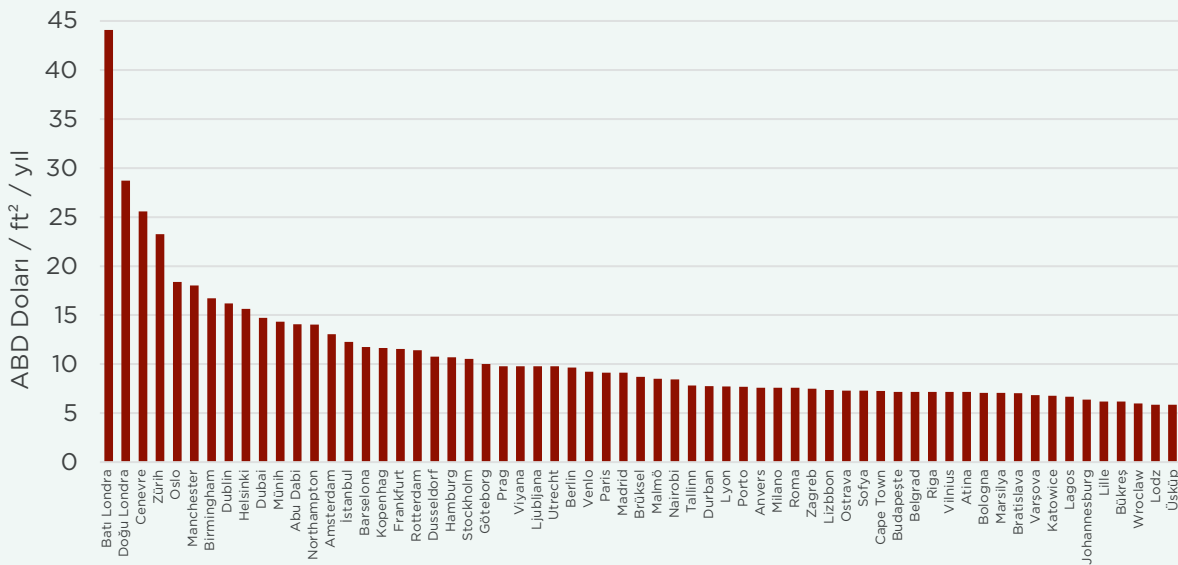


Asya Pasifik



Kaynak: Cushman & Wakefield Research

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika



Kaynak: Cushman & Wakefield Research



İşgücü Maliyetleri

Küresel örneklem medyanının üzerinde yer alan pazarların bölgelere göre dağılımı:

%81

Amerika

%45

Avrupa, Orta Doğu
ve Afrika (EMEA)

%17

Asya Pasifik (APAC)



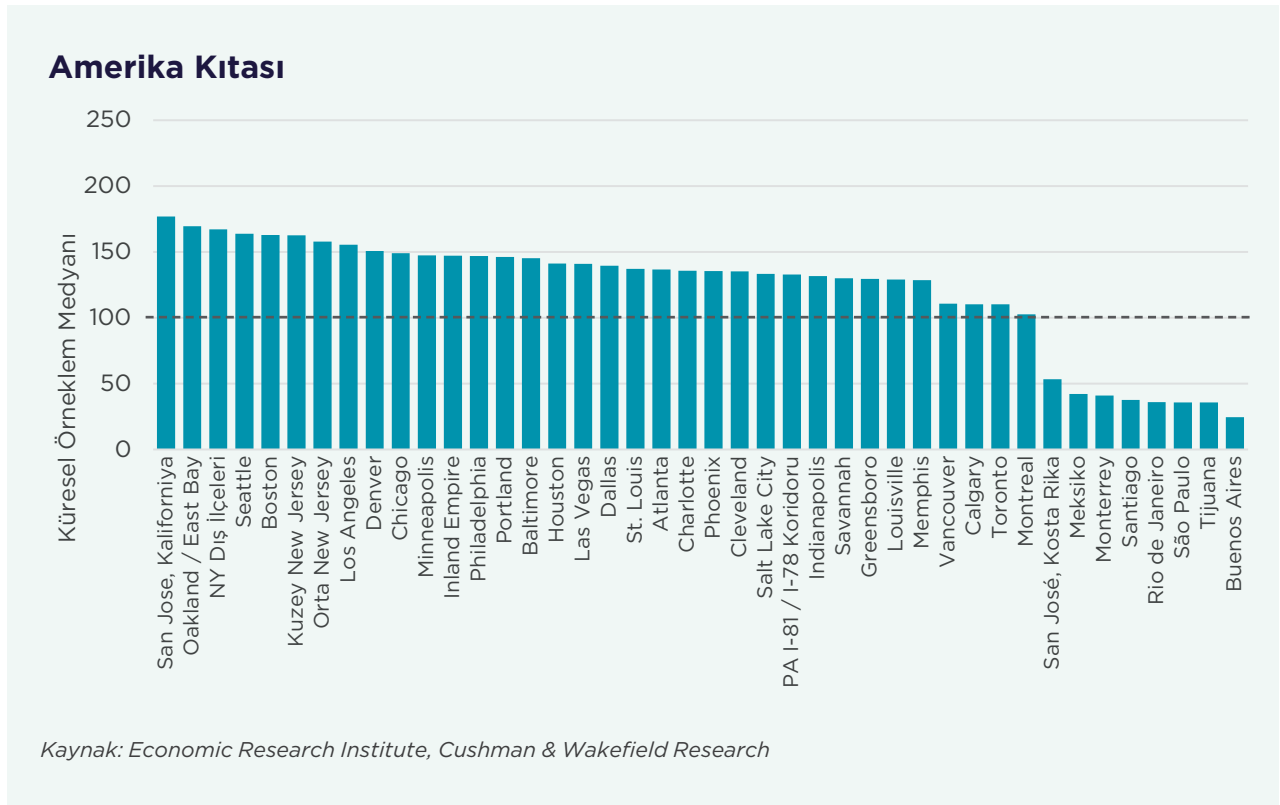
Küresel ölçekte sanayi & lojistik iş kollarında ücret seviyeleri, bölgeler arasında ve bölge içinde önemli farklılıklar göstermeye devam etmektedir. Gelişmiş ekonomiler daha yüksek ücret seviyelerini korurken, daha sınırlı ücret artışları kaydetmektedir; gelişmekte olan pazarlar ise daha düşük ücret seviyelerine sahip olmakla birlikte daha güçlü ücret artışı göstermektedir.

Asya Pasifik, küresel medyan 100 olacak şekilde yeniden endekslenmiş ölçekte 57 ile en düşük ortalama ücret seviyesini kaydetmiş; bunu Avrupa, Orta Doğu ve Afrika 95 ile takip etmiş, Amerika kıtası ise 121 il belirgin şekilde daha yüksek seviyede yer almıştır.

- **Amerika Kıtası:** Kuzey Amerika'daki tüm lokasyonlar küresel ortalamanın üzerinde yer almakta olup, özellikle ABD'nin Doğu ve Batı Yakası'ndaki ana pazarlar öne çıkmaktadır. Buna karşılık Latin Amerika genelinde ücret seviyeleri belirgin şekilde daha düşüktür ve çoğu lokasyon küresel ortalamanın yarısının altındadır. Meksika'daki düşük işgücü maliyetleri, ülkenin ABD'ye yönelik yakın ülke lokasyonu olarak cazibesini artırmaktadır.
- **Asya Pasifik:** Singapur, Hong Kong ve Japonya gibi olgun pazarlar genel olarak küresel ortalama ile uyumlu seviyelerde yer alırken, Avustralya bölgedeki en yüksek ücret seviyesine sahip olup küresel ortalamanın %20 üzerindedir. Buna karşılık Çin ana karası, Güney Kore, Tayland, Endonezya, Hindistan, Filipinler ve Vietnam dahil olmak üzere küresel üretim merkezleri ortalamanın altında kalmakta; ancak bu pazarların büyük bölümü son 12 ayda istikrarlı ücret artışı göstermiştir.
- **Avrupa, Orta Doğu ve Afrika:** Batı ve Kuzey Avrupa'daki birçok ülke, küresel ortalama ile bunun yaklaşık %20 üzerinde değişen ücret seviyeleri kaydetmiştir. İsviçre, küresel ortalamanın yaklaşık iki katına yakın işgücü maliyetleri ile belirgin bir istisna oluşturmaktadır. CEE, Baltıklar, Güney Avrupa, Orta Doğu ve Afrika'daki lokasyonlar ise küresel ortalamanın oldukça altında kalmaktadır.

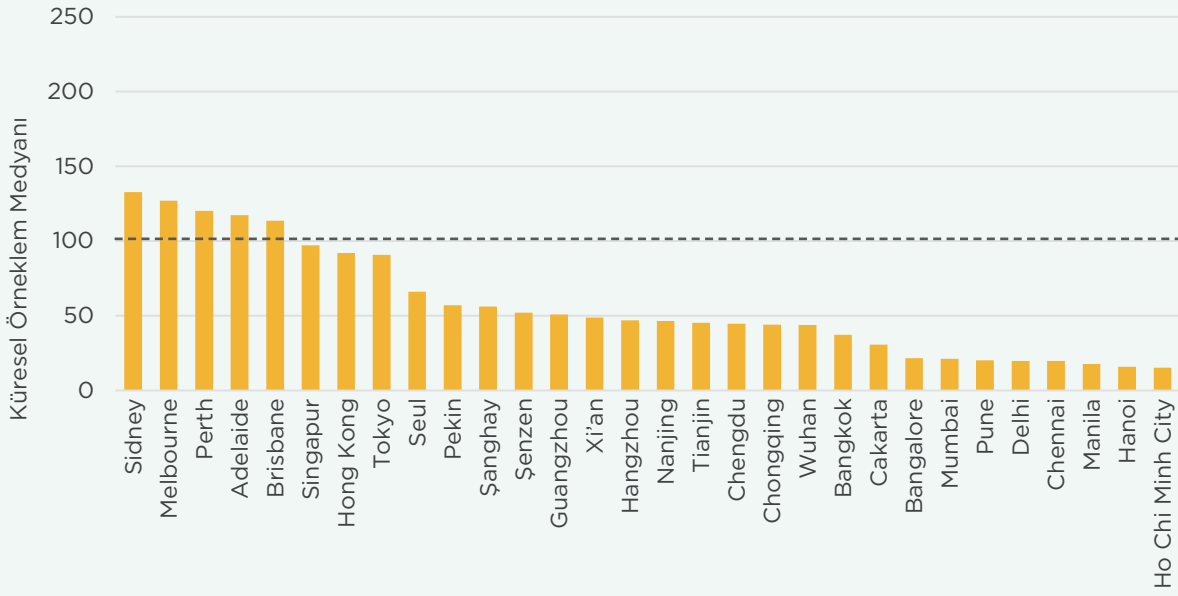


Ortalama Depo ve Üretim Ücret Pozisyonu (Küresel Örneklem Medyanı = 100)



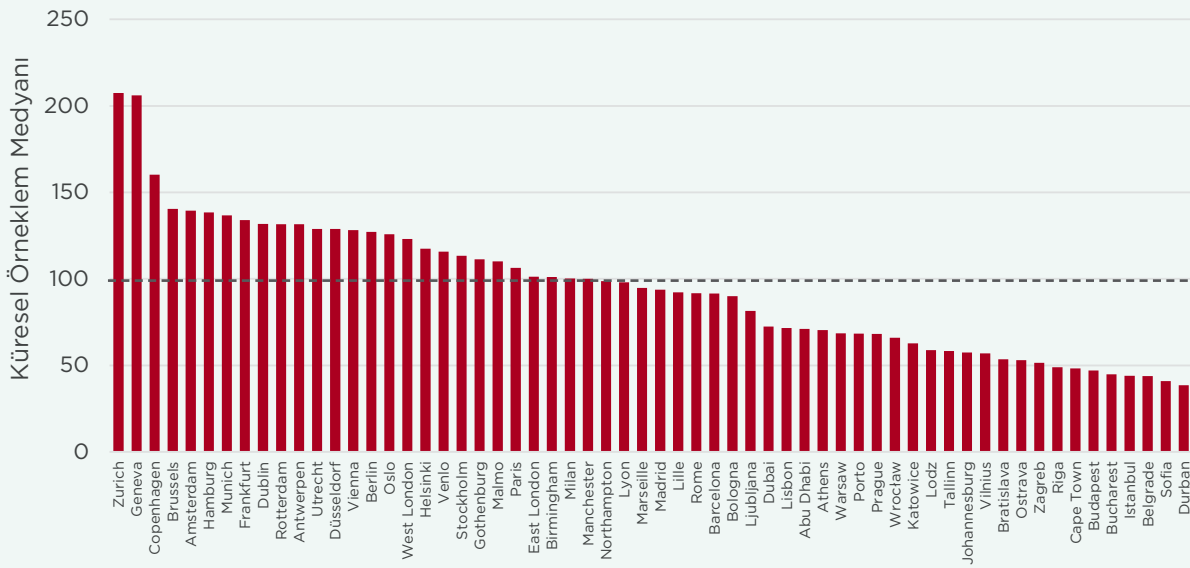


Asya Pasifik



Kaynak: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika



Kaynak: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research



Son 12 ayda, lojistik ve üretim iş kollarında küresel ücretler ortalama %2,4 artış göstermiştir. Bölgesel bazda Asya Pasifik %2,8 ile en yüksek artışı kaydederken, bunu Avrupa, Orta Doğu ve Afrika (EMEA) %2,2 ve Amerika kıtası %2 ile takip etmiştir.

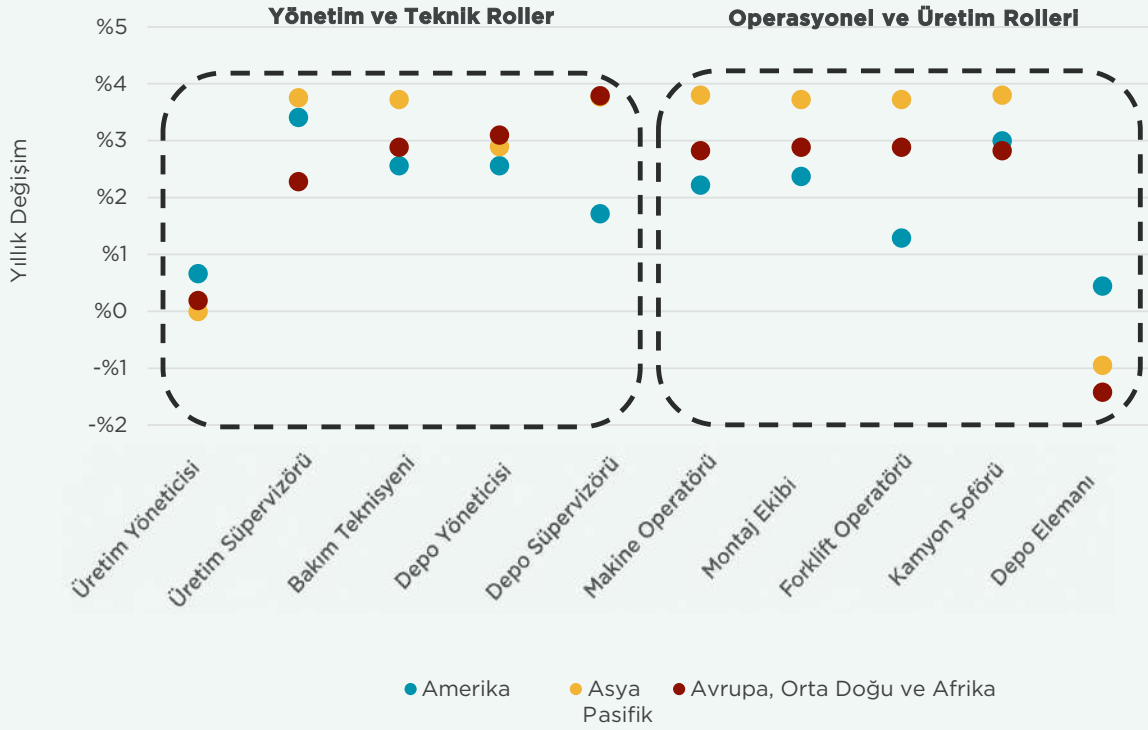
- **Asya Pasifik:** Avustralya’da ücretler %3-%4 aralığında güçlü bir artış gösterirken, olgun pazarlar görece istikrarlı kalmıştır. Yüksek enflasyon döneminin ardından Hindistan, Bangalore ve Mumbai gibi önemli şehirlerde %5-%10 aralığında daha yüksek artışlar kaydetmiş; Güneydoğu Asya’da ise ücret artışı %1-%3 seviyelerinde sınırlı kalmıştır.
- **Avrupa, Orta Doğu ve Afrika:** Ücret artışı daha istikrarlı ancak daha heterojen bir yapı sergilemiştir. Varşova, Lodz, Budapeşte ve Bükreş dahil Orta ve Doğu Avrupa şehirlerinde % 7-%12 aralığında artışlar görülürken, Baltıklar’da Vilnius ve Riga’da işgücü kıtlığına bağlı olarak %15’in üzerinde artış kaydedilmiştir. Türkiye’de enflasyon ve yaşam maliyeti baskıları nedeniyle daha yüksek artışla yaşanırken, Birleşik Arap Emirlikleri’nde bol işgücü arzı nedeniyle ücretlerde düşüş görülmüştür.
- **Amerika kıtası:** Latin Amerika, yüksek enflasyon baskılarının etkisiyle en güçlü ücret artışını kaydetmiş; Buenos Aires yaklaşık %35’lik artışla öne çıkmıştır. ABD ve Kanada genelinde ise ücretler %1-%2,5 gibi daha ılımlı oranlarda artmaya devam etmiştir.

Bölgeler genelinde ücret değişimleri, nitelikli işgücünün önemini arttırdığını göstermektedir. Üretim yöneticileri hariç yönetim ve denetim pozisyonlarındaki güçlü artışlar, karmaşık operasyonları yönetebilecek deneyimli çalışanlara talebin yükseldiğine işaret etmektedir. Kamyon şoförü ve forklift operatörü gibi pozisyonlardaki işgücü açığı da ücret artışlarını desteklemektedir. Buna karşılık, otomasyondan daha fazla etkilenmesi beklenen depo çalışanı ve operasyon personeli gibi pozisyonlarda artışlar sınırlı kalmıştır. Bu grupta ücretler Asya Pasifik’te ortalama %0,9, Avrupa, Orta Doğu ve Afrika (EMEA)’da %1,4 gerilerken, Amerika kıtasında yalnızca %0,4 artmıştır.

İşgücü kıtlığı ve nitelikli çalışan maliyetlerindeki artış sürdükçe, doğru gayrimenkul varlıkları işletmelere yetenek çekme ve elde tutma konusunda rekabet avantajı sağlayabilir.

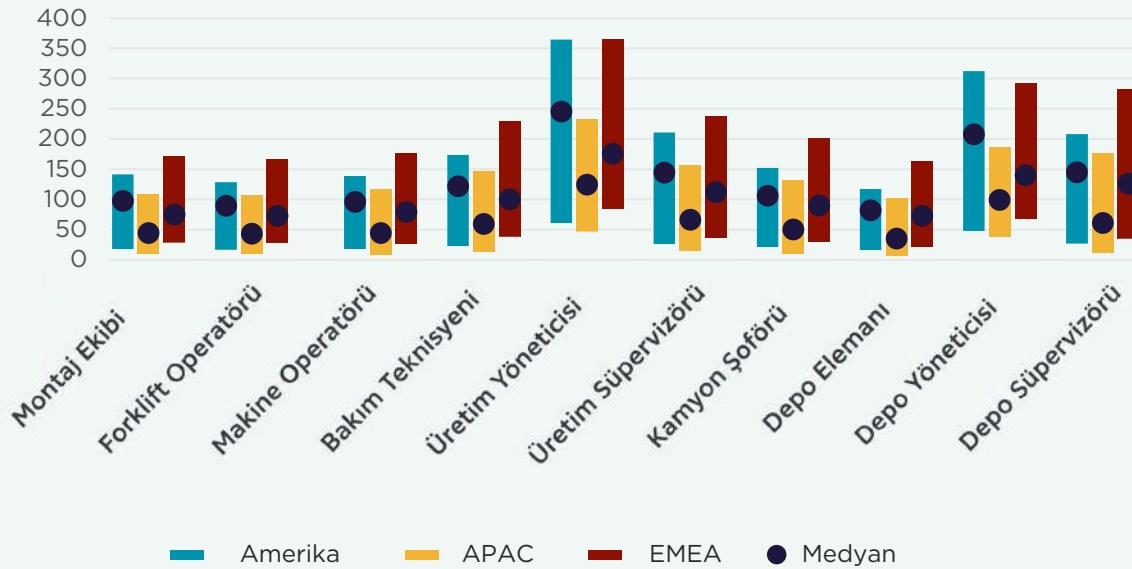


Bölge ve İş Türüne Göre Yıllık Ücret Artışı Karşılaştırması



Kaynak: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

İş Türü ve Bölgeye Göre Ortalama Depo ve Üretim Ücret Pozisyonu (Küresel Örneklem Medyanı = 100)



Kaynak: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

Elektrik Maliyetleri

Küresel örneklem medyanının üzerinde yer alan pazarların bölgelere göre oranı:

%42

Amerika Kıtası

%75

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika

%40

Asya Pasifik

Enerji talebi, otomasyon, elektrifikasyon ve soğuk hava depolama kapasitesindeki büyümenin etkisiyle lojistik ve üretim sektörlerinde artmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, elektrik maliyeti ve enerji arz güvenilirliği, özellikle veri merkezi operatörleri gibi diğer kullanıcılarla iyi bağlantıya sahip lokasyonlar için rekabet edilirken, yer seçimi açısından kritik faktörler haline gelmiştir.

Artan elektrik maliyetleri aynı zamanda gayrimenkul tercihlerini de şekillendirmekte;

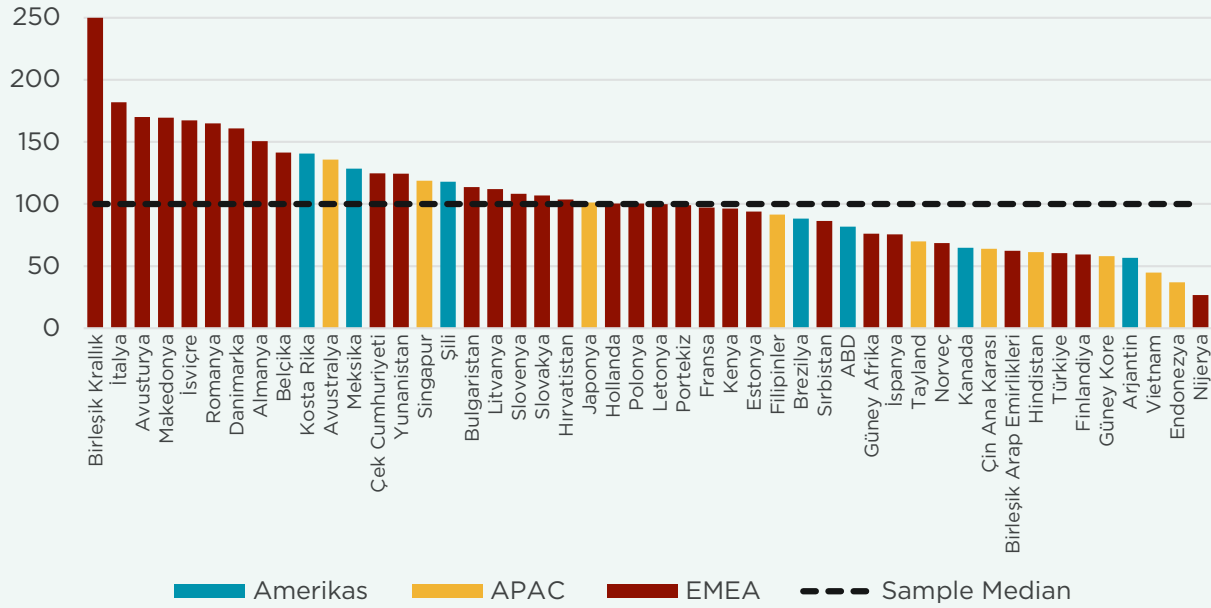
kullanıcılar daha verimli binalara ve yenilenebilir enerjiye erişimi olan ya da yerinde üretim (güneş enerjisi ve batarya depolama gibi) imkânı bulunan lokasyonlara yönelmektedir.

2025 yılında, iş amaçlı elektrik maliyetleri tüm bölgelerde değişim göstermiştir:

- **Amerika kıtası:** Yıllık ortalama %8,3 artışla Amerika kıtası, elektrik fiyatlarında en güçlü ortalama artışı kaydetmiştir. Bu yükseliş, özellikle ABD’de veri merkezleri gibi enerji yoğun kullanıcıların talep artışı ve enerji altyapısındaki baskılarla ilişkilidir. Şili, Kanada ve Brezilya, %13 ile %20 arasında değişen yıllık artışlarla başlıca katkı sağlayan ülkeler olmuştur. Bu artışa rağmen, bölgenin doğal gaz erişimi sayesinde Amerika kıtasındaki elektrik tarifeleri, çoğu Avrupa ülkesine kıyasla daha düşük seviyede kalmaktadır.
- **Avrupa, Orta Doğu ve Afrika:** Avrupa’da tarifeler ortalama %-1,8 oranında gerilemiştir; ancak birçok EMEA ülkesi küresel ölçekte en yüksek genel elektrik tarifelerini kaydetmeye devam etmektedir. Yüksek maliyetler; ithal yakıtlara bağımlılık, artan vergiler ve karbon fiyatlaması ile daha yüksek taşıma maliyetlerinden kaynaklanmaktadır. Bulgaristan ve Hırvatistan dahil olmak üzere bazı Doğu Avrupa pazarlarında, 2022 ve 2023’te uygulamaya alınan düzenlenmiş tarifelerin kaldırılması, fiyatların piyasa seviyelerine yaklaşmasına yol açarak keskin artışlara neden olmuştur. Buna karşılık, toptan doğal gaz fiyatlarındaki gevşeme, sabit fiyatlı sözleşmelerden çıkış, yenilenebilir ve nükleer üretimdeki artış ve yüksek derecede entegre piyasa yapıları sayesinde Birleşik Krallık, Almanya, Fransa, İtalya, Hollanda ve İspanya dahil Batı Avrupa’nın büyük bölümünde ve Polonya ile Slovakya gibi Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinde tarifeler gerilemiştir.
- **Asya Pasifik:** Elektrik fiyatları ortalama %-2,2 oranında düşmüş olup, toplam maliyetler bol yerel enerji kaynakları ve düzenlenmiş fiyat yapıları nedeniyle küresel ölçekte en düşük seviyeler arasında kalmaktadır. Ancak Avustralya’da, toptan fiyatlardaki düşüşe bağlı olarak yıllık %-13 gerileme görülmesine rağmen; yüksek şebeke maliyetleri, yerel doğal gaz fiyatlarına maruz kalma ve eskiden altyapı nedeniyle elektrik fiyatları görece yüksek seviyelerde kalmaya devam etmektedir.

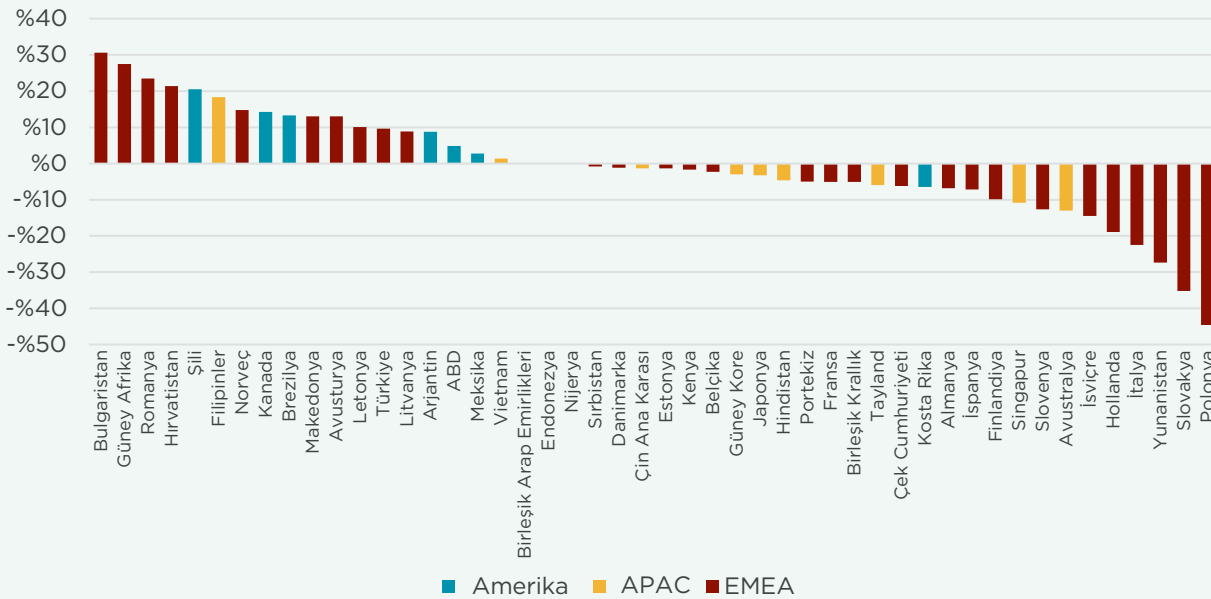


İşletme Elektrik Tarifeleri, 2025 4. Çeyrek (Örnekleme Medyanı = 100)



Kaynak: Global Petrol Prices, Cushman & Wakefield Research

İşletme Elektrik Tarifelerindeki Artış (2024-2025 Yıllık Değişim)

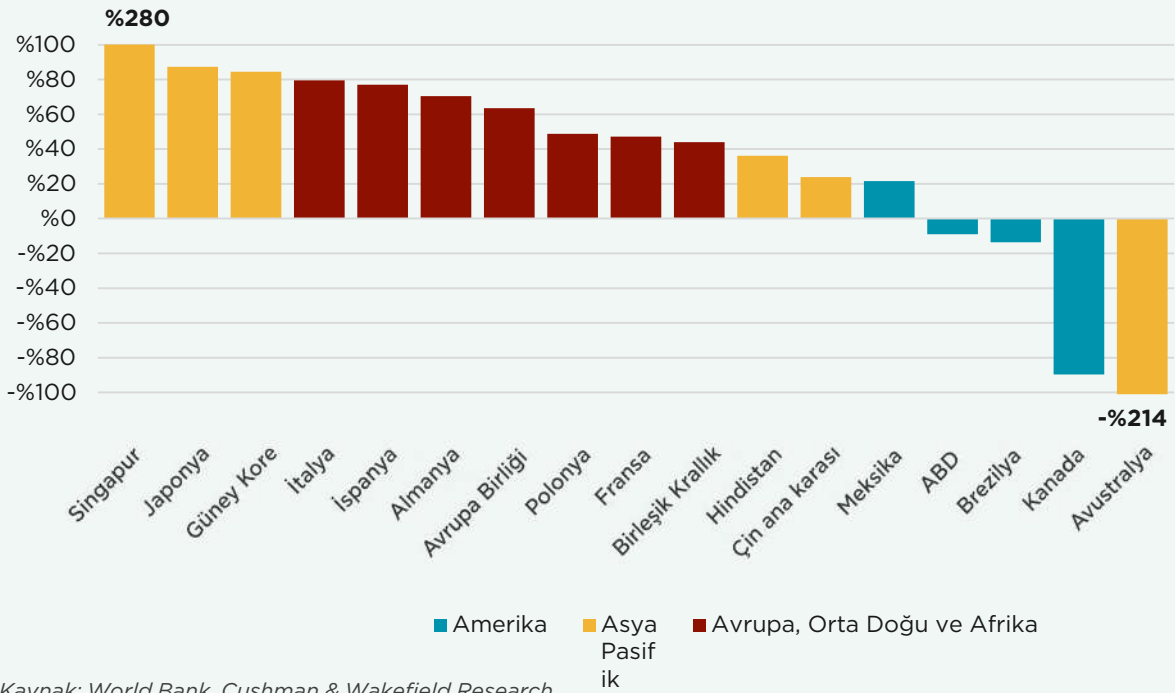


Kaynak: Economic Research Institute, Cushman & Wakefield Research

İleriye dönük olarak, **Orta Doğu'daki çatışmanın; artan petrol ve doğal gaz maliyetleri ile yükselen piyasa oynaklığı nedeniyle elektrik fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskıyı sürdürmesi beklenmektedir.** Tedarik rotalarındaki kesintiler halihazırda yakıt fiyatlarını artırmış olup, özellikle doğal gaza bağımlı pazarlarda daha yüksek ve daha oynak elektrik tarifelerine yansımaktadır.

Daha fazla artışın boyutu, çatışmanın nasıl gelişeceğine bağlı olmakla birlikte, özellikle sınırlanmış doğal gaz arz kısıtlarının devam ettiği durumlarda riskler yukarı yönlü kalmaktadır. Hükümet müdahaleleri mümkün olmakla birlikte, yapısal olarak daha yüksek yakıt maliyetlerinin, özellikle ithalata bağımlı bölgelerde, kısa vadede fiyatları yüksek seviyelerde tutması beklenmektedir.

Net Enerji İthalatının Yurtiçi Enerji Kullanımına Oranı, Seçilmiş Ülkeler





TAVSİYEDEN AKSİYONA

“Küresel sanayi ve lojistik pazarlar genelinde 2026 yılı, sektörün genel olarak hâlâ kiracı lehine eğilim gösterdiğini, ancak bölgeler arasında önemli farklılaşmalar bulunduğunu ortaya koymaktadır.

İleriye bakıldığında yön nettir: sıkılaştan arz-talep dinamikleri, istikrara kavuşan ya da düşen boşluk oranları ve e-ticaret ile üretim sektörlerinin öncülük ettiği dirençli kullanıcı talebi, orta vadede güç dengesinin yeniden kiraya verenler lehine kaymasına işaret etmektedir. Bu durum, yerel piyasa temellerinin piyasa konumlanmasını ne kadar hızlı değiştirebileceğini ortaya koymaktadır.”



Dennis Yeo

Head of Investor Services and
Logistics & Industrial, Asia Pacific





Küresel Sanayi ve Lojistik Pazar Koşulları

Cushman & Wakefield'in sanayi ve lojistik pazarlarla doğrudan temas halinde olan ekipleriyle gerçekleştirdiğimiz küresel anket kapsamında, dünya genelinde 135 lokasyonda mevcut ve beklenen pazar koşullarına ilişkin değerlendirmeler toplanmıştır.



Mevcut Piyasa Koşulları

2026 yılı itibarıyla küresel sanayi ve lojistik gayrimenkul piyasalarında koşullar genel olarak kiracı lehine seyretmeye devam etmektedir. İncelenen pazarların %52'si kiracı lehine piyasa koşullarına sahip olup, bu oran 2025 yılındaki %53 seviyesiyle büyük ölçüde uyumludur. Mülk sahibi lehine koşulların görüldüğü pazarların oranı %26'ya yükselirken (2025: %25), nötr piyasa koşullarına sahip pazarların oranı %22 olarak gerçekleşmiştir (2025: %23).

Bununla birlikte, bölgesel ölçekte piyasa dengelerinde önemli değişimler yaşanmıştır. Hem 2025 hem de 2026 yılında analiz edilen pazarların %51'inde piyasa koşullarında değişim gözlenmiştir.

- Pazarların %8'i mülk sahibi lehine bir görünüme yönelmiştir. Bu değişim, nötr piyasa koşullarından mülk sahibi lehine geçişlerin yanı sıra, mevcut mülk sahibi lehine koşulların daha da güçlenmesi şeklinde gerçekleşmiştir.
- Pazarların %23'ü kiracı lehine bir yapıya yönelmiştir. Bu kapsamda bazı pazarlar nötr seviyeden kiracı lehine geçerken, bazı pazarlarda mevcut kiracı lehine koşullar daha belirgin hale gelmiştir.
- Pazarların %13'ü, piyasa dengesinin her iki uçtan da nötr seviyeye yaklaşması sonucunda daha dengeli bir görünüm kazanmıştır.
- Pazarların %7'sinde ise kiracı lehine koşullardan mülk sahibi lehine koşullara veya bunun tersine doğrudan geçiş yaşanmıştır.

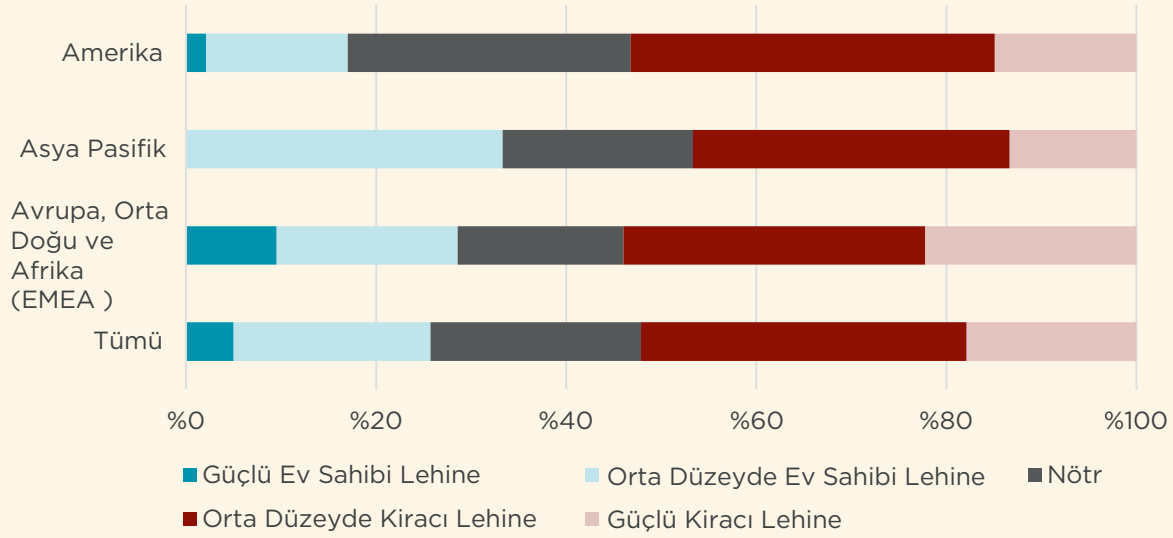
Asya Pasifik, 2026 yılında kiracı lehine piyasa koşullarına daha belirgin şekilde yönelmiştir. Kiracı avantajlı pazarların oranı %33'ten %47'ye yükselirken, bu değişim özellikle Çin ana karası ve Hindistan'da daha güçlü hissedilmiştir. Bölgedeki birçok pazarda arz ve talep dengesi yeniden şekillenmiş, değişimlerin büyük bölümü nötr veya hafif kiracı avantajlı koşullara işaret etmiştir. Bu durum, genel olarak daha dengeli ve öngörülebilir bir piyasa görünümünün oluşmasına katkı sağlamıştır.

Avrupa, Orta Doğu ve Afrika bölgesinde de kiracı lehine koşullar güçlenmeye devam etmiş, kiracı avantajlı pazarların oranı %47'den %54'e yükselmiştir. Kullanılabilir alan arzındaki artış ve şirketlerin daha temkinli hareket eden talep yapısı, piyasa dinamiklerini önemli ölçüde etkilemiştir. Özellikle Batı ve Kuzey Avrupa'da birçok pazar, daha önce ev sahibi lehine olan konumundan çıkarak nötr veya kiracı lehine bir yapıya dönüşmüştür. Bu eğilim, kiracıların müzakere gücünü artırırken daha esnek kira koşullarının ortaya çıkmasını da desteklemiştir.

Amerika bölgesi ise önceki yıllara kıyasla daha dengeli bir piyasa görünümüne yaklaşmıştır. Kiracı lehine pazarların oranı %72'den %53'e gerilerken, boşluk oranlarının istikrar kazanması ve talepte görülen toparlanma bu değişimde etkili olmuştur. En dikkat çekici dönüşüm ABD'de yaşanmış; incelenen 35 pazarın 16'sında koşullar kiracı lehinden nötr ya da ev sahibi lehine bir yapıya evrilmiştir. Buna rağmen bölgenin birçok bölümünde kiracılar hâlâ önemli avantajlara sahip olmaya devam etmekte, ancak piyasa genelinde daha dengeli bir rekabet ortamı oluşmaktadır.

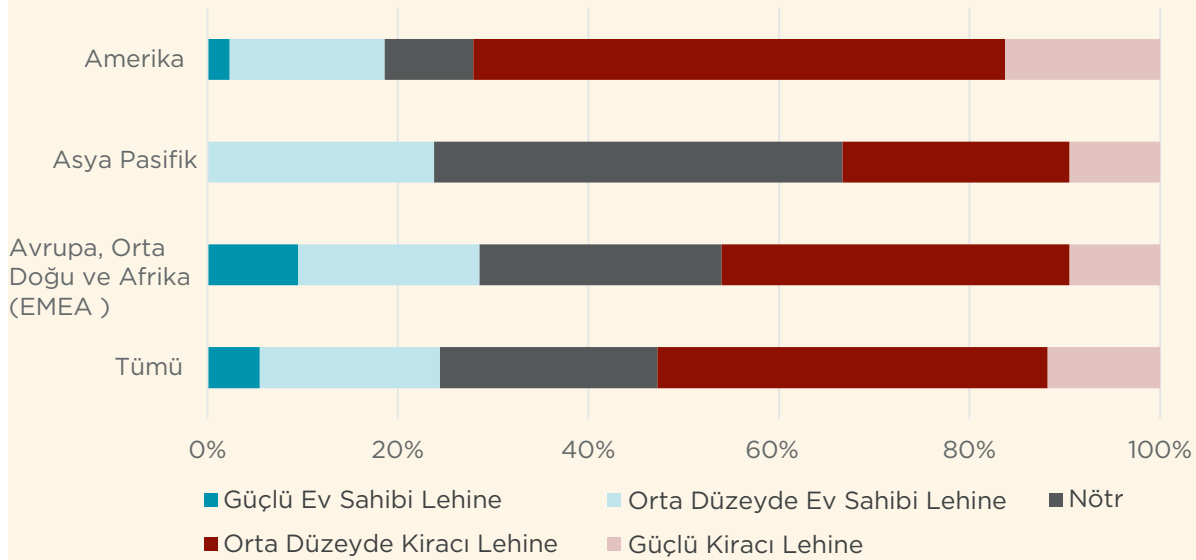


Bugün genel endüstriyel pazarınızın mevcut durumu nedir? (Nisan 2026)

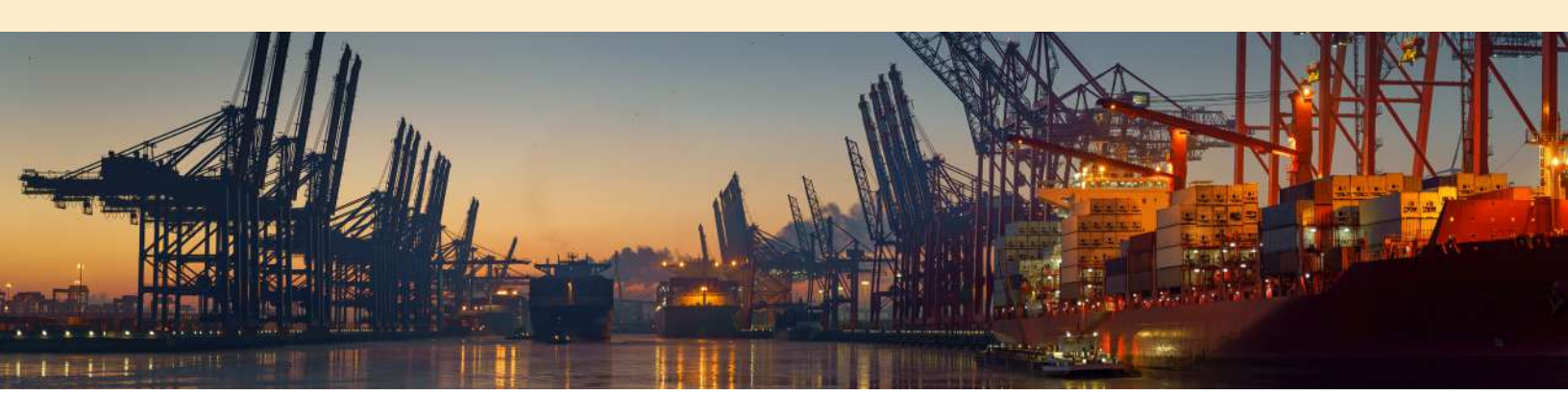


Kaynak: Cushman & Wakefield Research

Bugün genel endüstriyel pazarınızın mevcut durumu nedir? (Nisan 2025)



Source: Cushman & Wakefield Research



Gelecekteki Piyasa Koşulları

Önümüzdeki dönemde piyasa koşullarının, mevcut kiracı lehine eğilimden uzaklaşarak **nötr ve mülk sahibi lehine bir yapıya yönelmesi beklenmektedir.**

2029 Yılında Beklenen Piyasa Koşulları;

Kiracı Lehine

%33

2026 yılındaki
%52 seviyesinden
gerileyecek

Nötr Piyasa Koşulları

%28

2026 yılındaki
%22 seviyesinden
yüksелеcek

Mülk Sahibi Lehine

%39

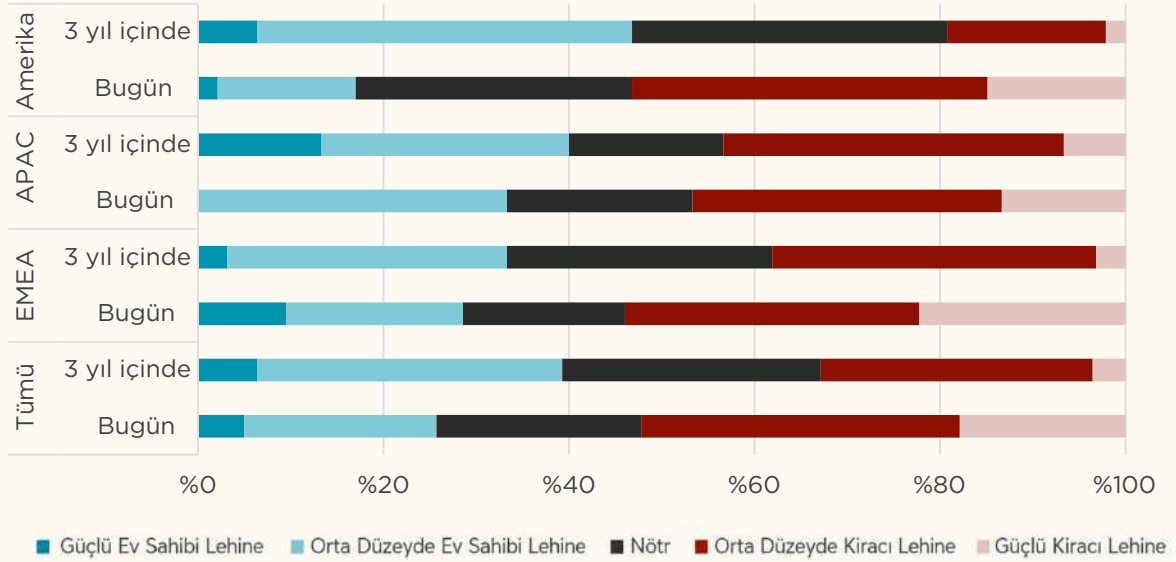
2026 yılındaki
%26 seviyesinden
yüksелеcek

- **Amerika Kıtası** en belirgin değişimi göstermektedir; mülk sahibi lehine pazarların oranı mevcut %17 seviyesinden önümüzdeki üç yıl içinde %46'ya yükselmektedir. Aynı dönemde kiracı lehine pazarların %53'ten %19'a gerilemesi beklenmekte olup, bu durum mülk sahibi lehine piyasa koşullarına doğru net bir yönelime işaret etmektedir.
- **Asya Pasifik** bölgesi de sıkılaştıran bir görünüm sergilemektedir; mülk sahibi lehine pazarların önümüzdeki üç yıl içinde %33'ten %40'a yükselmesi beklenmektedir. Kiracı lehine pazarların ise %47'den %43'e hafif bir düşüş göstermesi öngörülmektedir. Buna rağmen Asya Pasifik, özellikle Çin ana karasında olmak üzere, kiracı dostu pazarların en yüksek paya sahip olmasının beklendiği bölge olmaya devam etmektedir.
- **Avrupa, Orta Doğu ve Afrika** Avrupa, Orta Doğu ve Afrika bölgesinin daha dengeli bir yapıya yönelmesi beklenmektedir; pazarların yaklaşık üçte birinin her bir kategoride yer alacağı öngörülmektedir. Kiracı lehine pazarların %54'ten %39'a gerilemesi beklenirken, mülk sahibi lehine beklentilerin %28'den %34'e yükselmesi öngörülmektedir. Nötr pazarların ise %17'den %29'a yükselmesi beklenmektedir.

2025 beklentileriyle 2028 projeksiyonları karşılaştırıldığında, 2029 görünümü piyasa duyarlılığında belirgin bir değişime işaret etmektedir. 2025 anketinde tüm bölgelerde nötrleşme eğilimi öne çıkmış; EMEA'da %44, Asya Pasifik'te %29 ve Amerika kıtasında %38 oranında nötr pozisyona geçiş beklenmiştir. Buna karşılık 2026 görünümü, nötr pozisyonların belirgin şekilde azaldığını (EMEA %29, Asya Pasifik %17, Amerika kıtası %34) ve mülk sahibi lehine beklentilerin güçlendiğini göstermektedir.



Genel endüstriyel pazarınızın üç yıl içinde bugüne kıyasla nasıl bir durumda olmasını bekliyorsunuz?



Kaynak: Cushman & Wakefield Research



Talep Beklentisini Belirleyen Faktörler

E-ticaret önümüzdeki üç yıl boyunca kullanıcı talebinin en baskın belirleyicisi olmaya devam etmekte olup, pazarların dörtte üçünden fazlası bunu temel büyüme itici gücü olarak göstermektedir. APAC bölgesinde, büyüyen orta sınıf ve dijitalleşmenin artan benimsenmesiyle birlikte talebin daha da güçlenmesi beklenmektedir.

Perakende dağıtımı ve genel imalat da başlıca talep kaynakları arasında yer almaya devam etmektedir. Perakendeciler, büyük dağıtım merkezlerinden daha küçük son kilometre ve kentsel tesislere kadar tedarik zincirleri boyunca operasyonel ve maliyet verimliliğini artırmaya odaklanmaktadır. Buna paralel olarak, genel imalat kullanıcıları, yerli üretimin yeniden ülkeye taşınması (reshoring) ve yakın coğrafyaya taşınması (nearshoring) stratejileri aracılığıyla endüstriyel alanlara yatırımı yönlendirmektedir.

Enerji ile ilişkili kullanıcılar özellikle Amerika kıtası ve EMEA’da, yenilenebilir enerji yatırımları ve karbonsuzlaşma süreçlerinin etkisiyle daha önemli bir talep kaynağı olarak öne çıkmaktadır. Yüksek teknoloji kullanıcıları da hem Asya Pasifik hem de Kuzey Amerika’da önemli bir talep sürükleyicisi olmaya devam etmektedir. Asya Pasifik’te bu durum özellikle Çin ana karası, Vietnam, Singapur ve Güney Kore pazarlarında belirgin iken, Kuzey Amerika’da ABD’nin Kuzeydoğu ve Batı bölgelerindeki yerleşik kümelerde yoğunlaşmaktadır.

Soğuk hava depolama EMEA’da hem gıda hem de ilaç sektörlerinde önemli bir talep belirleyicisi olmaya devam etmekte; ancak kullanıcılar, kısıtlı arz ortamında uygun varlıkları temin etmekte zorluk yaşamakta ve çözümler çoğunlukla yeni geliştirme projeleri gerektirmektedir.

Asya Pasifik bölgesinde **otomotiv ve otomotiv yan sanayi üretiminin** elektrikli araç (EV) benimsenmesi ve teknolojik gelişmelerle birlikte önümüzdeki üç yıl boyunca önemli bir talep kaynağı olması beklenmektedir. Amerika kıtasında ise **endüstriyel ve ulaşım ekipmanları ile havacılık sektörlerinin** artan küresel talebe bağlı olarak savunma ile ilgili ekipman üretimi dahil olmak üzere üretim artışı nedeniyle talebi yönlendirmesi beklenmektedir.



Önümüzdeki üç yıl içinde pazarınızdaki talebi hangi sektörlerin yönlendirmesini bekliyorsunuz?

Bölgelere göre en önemli beş talep kaynağı, 1'den (en güçlü talep kaynağı) 5'e kadar sıralanmıştır

● Amerika ● Asya Pasifik ● Avrupa, Orta Doğu ve Afrika



Kaynak: Cushman & Wakefield Research

Boşluk Oranlarında Beklenen Değişimler

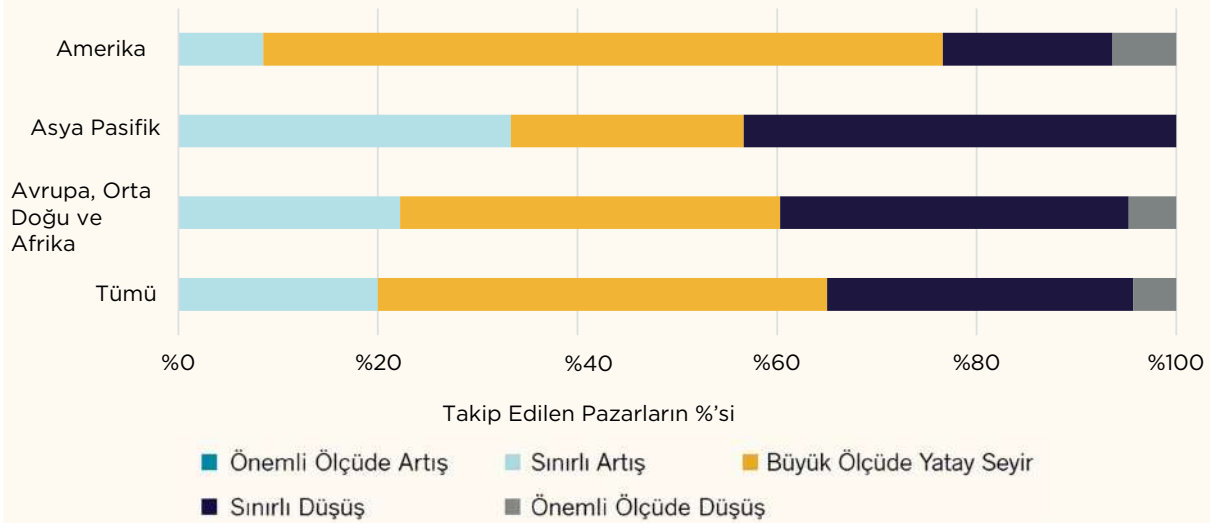
Önümüzdeki üç yılda boşluk oranlarına ilişkin beklentiler, artıştan çok istikrar veya daralma yönündedir. İncelenen pazarların %45'inde boşluk oranlarının değişmeden kalması, %35'inde düşmesi, yalnızca %20'sinde ise sınırlı artış göstermesi beklenmektedir.

Amerika kıtasında pazarların %68'inde boşluk oranlarının istikrarlı kalacağı öngörülmektedir. %23'ünde ise özellikle Inland Empire, Phoenix, Indianapolis ve Atlanta gibi pazarlarda artan net emilim ve zayıflayan yeni arz nedeniyle düşüş beklenmektedir.

EMEA'da pazarların %38'inde istikrar, %40'ında ise kullanıcı faaliyetleri ve net emilimdeki artış ile sınırlı yeni arz nedeniyle düşüş öngörülmektedir. Bu eğilim Birleşik Krallık, Hollanda, İsveç ve Belçika gibi Batı ve Kuzey Avrupa pazarlarının yanı sıra Polonya, Macaristan ve Çekya gibi CEE pazarlarını da kapsamaktadır.

Asya Pasifik'te görünüm daha çeşitlidir. Pazarların %23'ünde istikrar, %43'ünde ise Avustralya, Singapur, Vietnam, Güney Kore, Endonezya, Tayland ve Japonya gibi pazarlarda sınırlı geliştirme hattı ve güçlenen net emilimle hafif düşüş beklenmektedir. Buna karşılık %33'ünde, özellikle Çin ana karası ve Hindistan'da zayıflayan talep veya aşırı yeni arz nedeniyle artış öngörülmektedir.

Önümüzdeki üç yılda genel sanayi pazarınızdaki boşluk oranında nasıl bir değişim bekleniyor?



Kaynak: Cushman & Wakefield Research



Beklenen Kira Artışı

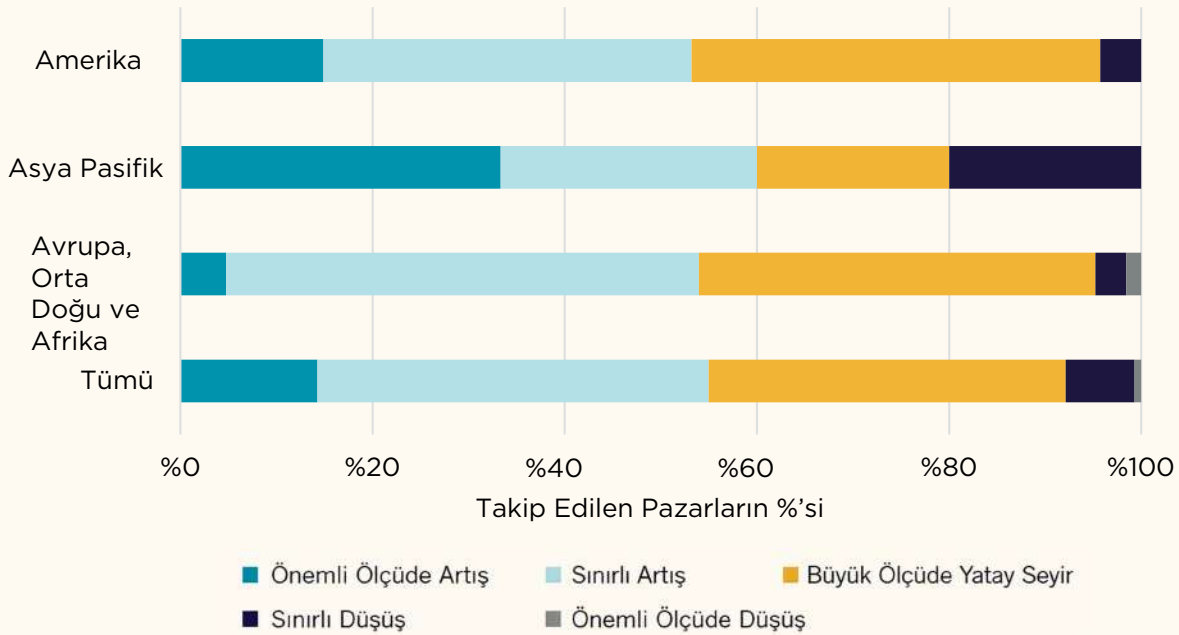
Küresel eğilim, önümüzdeki üç yılda yukarı yönlü kira baskısının süreceğini göstermektedir. Pazarların %55'i kiralarda belirgin ya da sınırlı artış beklerken, yalnızca %8'i düşüş öngörmektedir. Kalan %37'lik kesim ise başlık kiraların istikrarlı kalacağını tahmin etmektedir.

Arz kısıtları, kira artışı beklenen pazarlarda temel belirleyici olmaya devam etmektedir. Sınırlı arz, mülk sahiplerinin fiyatlama gücünü artırırken bu eğilim özellikle APAC'ta öne çıkmakta; pazarların üçte birinde önemli, %27'sinde ise sınırlı kira artışı beklenmektedir.

Amerika kıtasında pazarların %55'i kiraların artacağını öngörmekte, bu da arz-talep dinamiklerinin piyasa koşullarına hızlı uyum sağlayacağına işaret etmektedir. Buna karşılık yeni arzın arttığı ABD pazarları, APAC'ta Endonezya ve Filipinler, EMEA'da ise CEE lokasyonlarında fiyat baskısı oluşmaktadır.

Kira düşüşü beklenen pazar sayısı sınırlı kalmaktadır. Özellikle Çin ana karası ile Kuzey Amerika ve Avrupa'daki bazı pazarlarda, zayıf kullanıcı talebi ve yüksek yeni arz nedeniyle mülk sahiplerinin fiyatlamalarını aşağı yönlü revize etmesi beklenmektedir.

Önümüzdeki üç yılda genel endüstriyel pazarınızda talep edilen kira artışına ilişkin beklenti nedir?



Kaynak: Cushman & Wakefield Research

Ek: Kapsanan Pazarlar

Bölge	Pazar	Şehir
Amerika	Arjantin	Buenos Aires
Amerika	Brazilya	Rio de Janeiro
Amerika	Brazilya	Sao Paulo
Amerika	Kanada	Calgary
Amerika	Kanada	Montreal
Amerika	Kanada	Toronto
Amerika	Kanada	Vancouver
Amerika	Şili	Santiago
Amerika	Kosta Rika	San José, Costa Rica
Amerika	Meksika	Meksiko
Amerika	Meksika	Monterrey
Amerika	Meksika	Tijuana
Amerika	Amerika	Atlanta
Amerika	Amerika	Baltimore
Amerika	Amerika	Boston
Amerika	Amerika	Charlotte
Amerika	Amerika	Chicago
Amerika	Amerika	Cleveland
Amerika	Amerika	Dallas
Amerika	Amerika	Denver
Amerika	Amerika	Greensboro
Amerika	Amerika	Houston
Amerika	Amerika	Indianapolis
Amerika	Amerika	Inland Empire
Amerika	Amerika	Las Vegas
Amerika	Amerika	Los Angeles
Amerika	Amerika	Louisville
Amerika	Amerika	Memphis
Amerika	Amerika	Minneapolis
Amerika	Amerika	New Jersey - Merkez
Amerika	Amerika	Kuzey New Jersey
Amerika	Amerika	New York Dış İlçeleri
Amerika	Amerika	Oakland / Doğu Körfezi
Amerika	Amerika	Pennsylvania I-81/I-78 Koridoru



Bölge	Pazar	Şehir
Amerika	Amerika	Philadelphia
Amerika	Amerika	Phoenix
Amerika	Amerika	Portland
Amerika	Amerika	Salt Lake City
Amerika	Amerika	San Jose, California
Amerika	Amerika	Savannah
Amerika	Amerika	Seattle
Amerika	Amerika	St. Louis
Asya Pasifik	Avustralya	Adelaide
Asya Pasifik	Avustralya	Brisbane
Asya Pasifik	Avustralya	Melbourne
Asya Pasifik	Avustralya	Perth
Asya Paifik	Avustralya	Sydney
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Beijing
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Chengdu
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Chongqing
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Guangzhou
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Hangzhou
Asya Pasifik	Çin	Hong Kong
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Nanjing
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Shanghai
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Shenzhen
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Tianjin
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Wuhan
Asya Pasifik	Çin Anakarası	Xi'an
Asya Pasifik	Hindistan	Bengaluru
Asya Pasifik	Hindistan	Chennai
Asya Pasifik	Hindistan	Delhi
Asya Pasifik	Hindistan	Mumbai
Asya Pasifik	Hindistan	Pune
Asya Pasifik	Endonezya	Jakarta
Asya Pasifik	Japonya	Tokyo
Asya Pasifik	Filipinler	Manila
Asya Pasifik	Singapur	Singapore

Ek: Kapsanan Pazarlar

Bölge	Pazar	Şehir
Asya Pasifik	Güney Kore	Seoul
Asya Pasifik	Tayland	Bangkok
Asya Pasifik	Vietnam	Hanoi
Asya Pasifik	Vietnam	Ho Chi Minh City
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Avusturya	Vienna
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Belçika	Antwerp
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Belçika	Brussels
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Bulgaristan	Sofia
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Hırvatistan	Zagreb
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Çek Cumhuriyeti	Ostrava
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Çek Cumhuriyeti	Prague
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Danimarka	Copenhagen
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Estonya	Tallinn
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Finlandiya	Helsinki
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Fransa	Lille
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Fransa	Lyon
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Fransa	Marseille
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Fransa	Paris
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Almanya	Berlin
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Almanya	Dusseldorf
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Almanya	Frankfurt
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Almanya	Hamburg
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Almanya	Munich
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Yunanistan	Athens
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Macaristan	Budapest
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İrlanda	Dublin
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İtalya	Bologna
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İtalya	Milan
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İtalya	Rome
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Kenya	Nairobi
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Letonya	Riga
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Litvanya	Vilnius
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Hollanda	Amsterdam
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Hollanda	Rotterdam



Bölge	Pazar	Şehir
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Hollanda	Utrecht
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Hollanda	Venlo
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Nijerya	Lagos
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Kuzey Makedonya	Skopje
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Norveç	Oslo
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Polonya	Katowice
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Polonya	Lodz
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Polonya	Warsaw
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Polonya	Wroclaw
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Portekiz	Lisbon
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Portekiz	Porto
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Romanya	Bucharest
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Sırbistan	Belgrade
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Slovakya	Bratislava
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Slovenya	Ljubljana
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Güney Afrika	Cape Town
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Güney Afrika	Durban
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Güney Afrika	Johannesburg
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İspanya	Barcelona
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İspanya	Madrid
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İsveç	Gothenburg
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İsveç	Malmo
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İsveç	Stockholm
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İsviçre	Geneva
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	İsviçre	Zurich
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Türkiye	Istanbul
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Arap Emirlikleri	Abu Dhabi
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Arap Emirlikleri	Dubai
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Krallık	Birmingham
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Krallık	East London
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Krallık	Manchester
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Krallık	Northampton
Avrupa, Orta Doğu ve Afrika	Birleşik Krallık	West London

Cushman & Wakefield Hakkında

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK), kullanıcılar ve yatırımcılar için faaliyet gösteren lider küresel ticari gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Şirket, 350'den fazla ofiste ve yaklaşık 60 ülkede 53.000'e yakın çalışanıyla hizmet vermektedir. 2025 yılında, Hizmetler, Kiralama, Sermaye Piyasaları ve Değerleme ile diğer hizmet hatları kapsamında 10,3 milyar dolar gelir elde etmiştir. "Better never settles" anlayışı üzerine kurulu olan şirket, ödüllü kurumsal kültürüyle sektörde ve iş dünyasında birçok ödüle layık görülmektedir. Daha fazla bilgi için www.cushmanwakefield.com adresi ziyaret edilebilir.

İletişim

YAZARLAR

[Sally Bruer](#)

Head of EMEA Logistics & Industrial Research

[Jason Price](#)

Senior Director, Americas Head of Logistics & Industrial Research, Global Research

[Dr. Dominic Brown](#)

Head of International Research, Global Think Tank

[Charlotte Fordyce](#)

Senior Analyst, EMEA Logistics & Industrial Research

[Ruslana Golemdjieva](#)

Senior Analyst, EMEA Logistics & Industrial Research

AMERİKA

[Jason Tolliver](#)

President, Americas Logistics & Industrial Services

[Benjamin Harris](#)

Head of Industrial Consulting, Americas

AVRUPA, ORTA DOĞU VE AFRİKA

[Tim Crighton](#)

Head of Logistics & Industrial, EMEA

[Michael Carson](#)

Head of Supply Chain & Logistics Advisory, EMEA

[Jeff Alson](#)

Head of Logistics & Industrial Capital Markets, EMEA

ASYA PASİFİK

[Dennis Yeo](#)

Head of Investor Services and Logistics & Industrial, APAC

[Michael Carson](#)

Head of Supply Chain & Logistics Advisory, APAC