

Bir Bakışta  
**Organize Sanayi Bölgeleri**  
2024

# Kısa bir bakış

TSKB Gayrimenkul Değerleme 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 bölgesini mercek altına aldığımız çalışmamızda değerdeki değişimlerle birlikte yapılaşma hakları ve doluluk oranlarına da yer veriyoruz.



## YILLIK KİRA DEĞER ARTIŞI

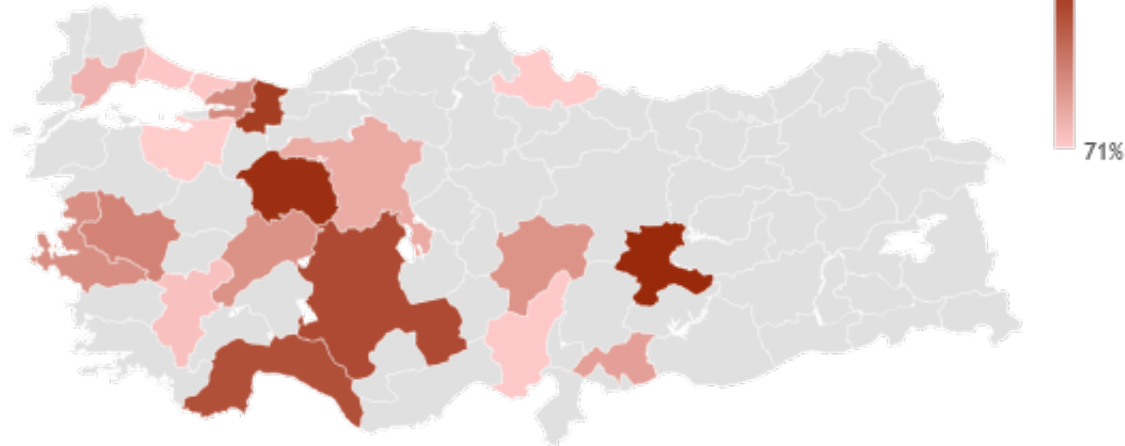
	OSB'lerde Yıllık Ortalama Kira Artışı
İstanbul	73%
Kocaeli	101%
Bursa	71%
Sakarya	137%
Tekirdağ	83%
Samsun	72%
İzmir	100%
Antalya	128%
Afyonkarahisar	98%
Denizli	76%
Manisa	105%
Ankara	86%
Kayseri	97%
Konya	131%
Eskişehir	144%
Malatya	146%
Gaziantep	91%
Adana	73%

Fabrika kiralarındaki artışta arsa tahsislerinin tamamlanmasıyla birlikte sınırlı fabrika arzı ve talep artışı ile enflasyon oranlarındaki artış önemli rol oynamaktadır.

Büyükşehirlerin genelinde kira artışlarının önceki yıl görülen yüksek artışlardan sonra artış oranlarının hız kestiği görülmektedir. Antalya'da ise bölgenin artan nüfusu ve sanayisinin gelişme hızı kira artış oranlarında da kendisini göstermektedir.

Marmara Bölgesi'nde artış oranlarının Kocaeli ve Sakarya illerinde yüksek olduğu görülmektedir. Özellikle Sakarya'da diğer illere kıyasla baz kira bedellerinin düşük olması talebi artırmış ve bu durum artış oranlarına yansımıştır.

Kira artışlarının dağılımından ayrıca sanayicilerin Anadolu'ya yönelimi izlenebiliyor. İç Anadolu Bölgesi'nde özellikle deprem sonrasında Konya ve Eskişehir de oluşan talep artışına istinaden kira artış oranı %130'un üzerinde gerçekleşmiştir. Malatya özelinde de deprem sonrasında bölgede bir artış olduğu görülmektedir.



## BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde  
Yıllık ortalama  
kira artışı

%102

Yıllık kira artışlarında Malatya, Konya, Antalya, Eskişehir ve Marmara Bölgesi'nde Sakarya ön plana çıkarken sanayi bölgelerinin tamamında kira artışı yıllık enflasyon oranının üzerinde gerçekleşmiştir.

## GERİ DÖNÜŞ SÜRELERİ

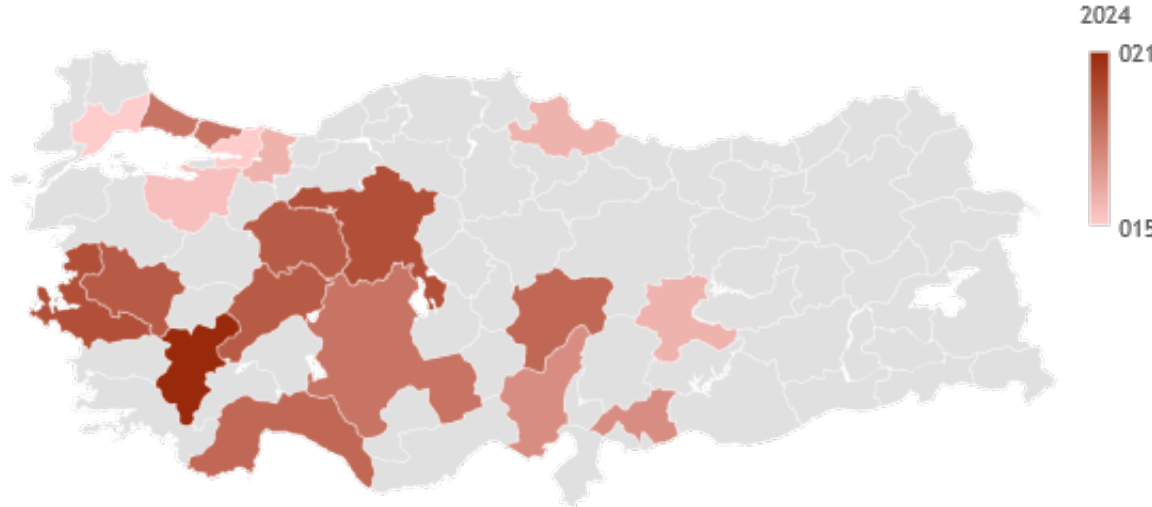
	OSB'lerde Ortalama Geri Dönüş Süresi
İstanbul	18,00
Kocaeli	14,50
Bursa	15,00
Sakarya	15,50
Tekirdağ	14,50
Samsun	15,50
İzmir	19,50
Antalya	18,50
Afyonkarahisar	19,00
Denizli	21,00
Manisa	19,00
Ankara	19,50
Kayseri	18,50
Konya	18,00
Eskişehir	19,00
Malatya	15,50
Gaziantep	17,00
Adana	17,00

Gerİ 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 açmışken bu yıl geri dönüş sürelerinde kısalmalar dikkat çekmektedir.

Sanayi bölgelerinde geri dönüş süresinde kısalmanın en fazla olduğu iller Eskişehir ve Sakarya olmuştur. Bu illerde kira bedellerinde de artış oranlarının yüksek olduğu görülmüştür.

İstanbul, Samsun, Adana ve Ankara illerinde ise bir önceki yıla göre sınırlı bir artış gerçekleşmiştir.



## BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde  
ortalama geri  
dönüş süresi

17,5 yıl

Türkiye genelinde endüstriyel yapıların geri dönüş süreleri 2023 yılındaki ortalama değeri olan 17,9 yıldan, 2024 yılında 17,5 yıla gerilemiştir.

## YILLIK ARSA DEĞER ARTIŞI

	OSB'lerde Yıllık Ortalama Arsa Değer Artışı
İstanbul	76%
Kocaeli	60%
Bursa	86%
Sakarya	61%
Tekirdağ	79%
Samsun	72%
İzmir	119%
Antalya	117%
Afyonkarahisar	100%
Denizli	89%
Manisa	119%
Ankara	120%
Kayseri	93%
Konya	89%
Eskişehir	116%
Malatya	100%
Gaziantep	78%
Adana	79%

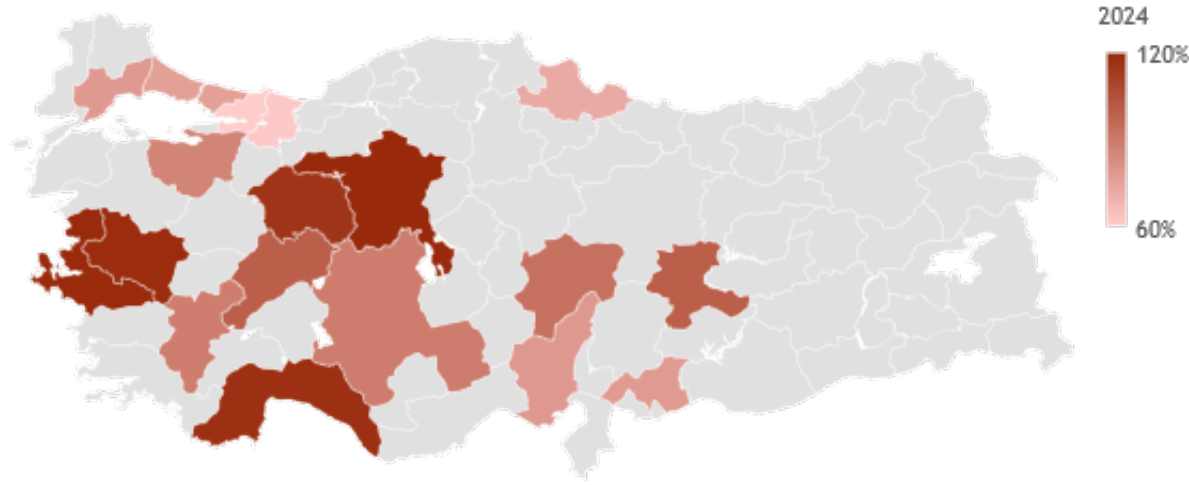
Arsa değerlerini doluluk oranının yüksek olması, sınırlı arsa arzı ve talep artışı olumlu etkilemektedir.

Arsa değer artışlarında İzmir, Manisa, Antalya, Ankara ve Eskişehir gibi illerde talep artışı en önemli itici güç olurken Eskişehir'de baz değerlerin düşük olmasının da güçlü artış oranlarında etkisi bulunmaktadır.

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

Malatya'da ise deprem felaketlerinin ardından piyasada yaşanan belirsizlik ve arz-talep mekanizmasında bozulma fiyatlama davranışlarını etkilemiştir.

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



## BİLMEYE DEĞER

OSB'lerde yıllık ortalama arsa değer artışı

%92

Yıllık arsa değer artışlarında Eskişehir, İzmir, Antalya, Manisa ve Ankara ön plana çıkarken Kocaeli ve Sakarya dışındaki tüm bölgelerde enflasyonun üzerinde bir artış gerçekleştiği görülmektedir.

## DOLULUK ORANLARI

İstanbul	İkitelli OSB	95%
	Dudullu OSB	100%
	Tuzla OSB	95%
Kocaeli	Gebze OSB	98%
	Dilovası OSB	65%
	TOSB	100%
Bursa	Nilüfer OSB	95%
	Bursa OSB	95%
	Kestel OSB	90%
	Kayapa OSB	80%
Sakarya	1. OSB	100%
	2. OSB	90%
Tekirdağ	Çerkezköy OSB	98%
	Veli Meşe OSB	60%
	1. Ergene OSB	75%
	2. Ergene OSB	60%
Samsun	Merkez OSB	100%
İzmir	Aliağa OSB	85%
	Çiğli OSB	99%
	Kemalpaşa OSB	60%
Antalya	Antalya OSB	95%
Afyonkarahisar	Afyonkarahisar OSB	99%
Denizli	Denizli OSB	95%
Manisa	Manisa OSB	95%
Ankara	Ankara ASO 1. OSB	100%
Kayseri	Kayseri OSB	95%
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 7'sinin haricinde tamamında doluluk oranı %90'ın üzerindedir. Geçen yıl 8 OSB bu oranın altında kalmakta iken Konya OSB'de doluluk bir sene içerisinde %100'e ulaşmıştır.

Marmara Bölgesi'nde %137 ile en yüksek kira artışının yaşandığı Sakarya'da doluluk oranı 2 OSB için ortalama %90 olup bu oranlar bölgeye olan talebi işaret etmektedir. Diğer yandan, İzmir örneğinde, bir önceki yıl olduğu gibi, 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.

Doluluk oranının yüksek olması gelecek dönemlerde alternatif bir bölge oluşturulmaması durumunda kira değerlerinin yukarı yönlü artışını destekleyebilecektir.

## ÖZET DEĞERLER

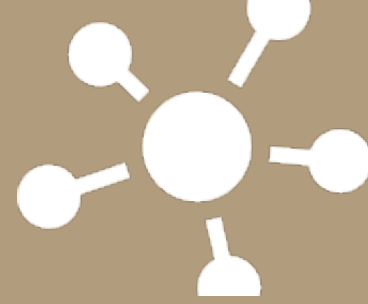


ARSA DEĞERİ ARTIŞI

%92

KİRA DEĞERİ ARTIŞI

%101



DOLULUK ORANI

%91

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

17,5 YIL





**TSKB**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME



Bize Ulařın

[www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)    [talep@tskb.com.tr](mailto:talep@tskb.com.tr)

Tel: 0212 334 50 54