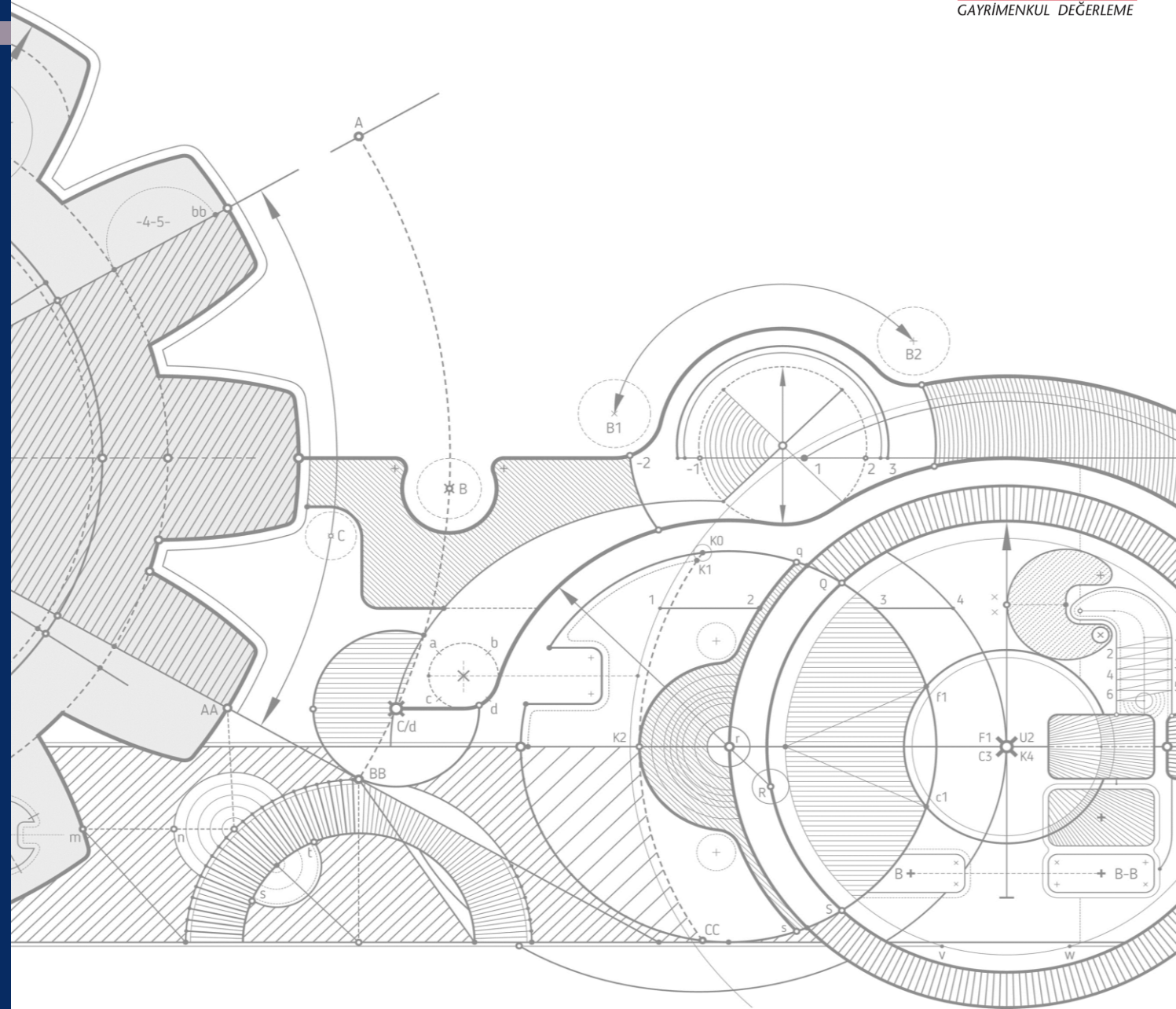


# Bir Bakışta Organize Sanayi Bölgeleri

2026



# Kısa bir bakış



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak bu yayınımda, 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.

İl olarak sanayi yapılarında talebin lojistik avantajı ile şekillenmekte olduğu dikkat çekmektedir. Lojistik avantaja sahip bölgelerde depolama alanlarına yüksek bir talep olduğu ve bunun değerleri artırıcı yönde bir etkisi olduğu tespit edilmiştir.

OSB'lerde tamamen veya kısmen bedelsiz arsa tahsisine yönelik desteklerin süresinin 2029 yılına kadar uzatılmasının da talepteki etkisi devam etmiştir.

Sanayi yapılarında artan maliyetler üretimi sınırlarken kira değerlerini yukarı taşımış, bu durum yatırımın geri dönüş süresinin kısalmasına katkı sağlamıştır.

## YILLIK KİRA DEĞER ARTIŞI

	OSB'lerde Yıllık Ortalama Kira Artışı
İstanbul	25%
Kocaeli	28%
Bursa	25%
Sakarya	25%
Tekirdağ	20%
Samsun	38%
İzmir	25%
Antalya	28%
Afyonkarahisar	38%
Denizli	35%
Manisa	25%
Ankara	32%
Kayseri	38%
Konya	16%
Eskişehir	10%
Malatya	28%
Gaziantep	18%
Adana	22%

Kira değerlerindeki artış son iki yıllık verilere göre enflasyon oranının altında seyretmiştir. Geçtiğimiz yıl ortalama %36 olarak tespit edilen yıllık ortalama kira gelir artışında bu yıl %26,3 olarak kaydedilmiş ve 11 puan gerileme gözlemlenmiştir.

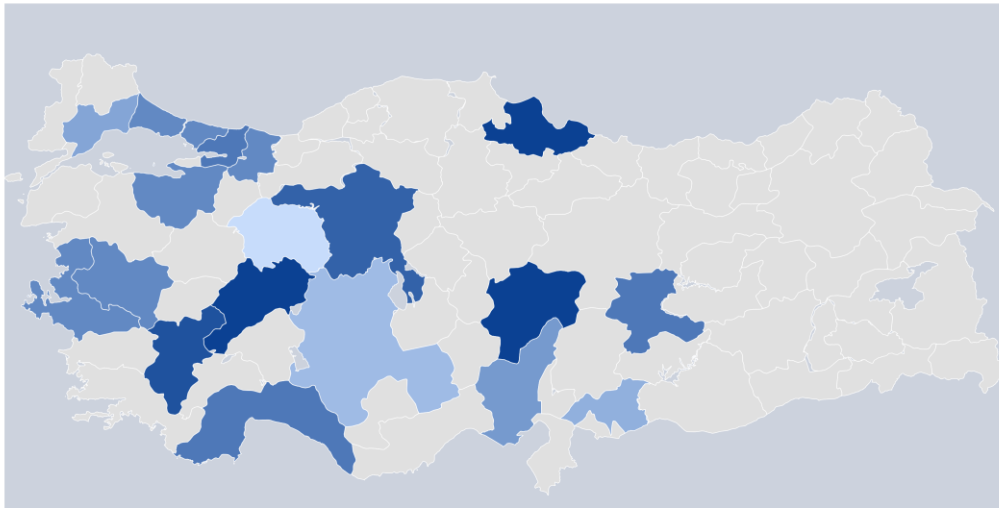
Arsa fiyatlarının yükseldiği dönemde maliyet baskıları nedeniyle yeni inşaat faaliyetleri yavaşlamış; bu durum arzı sınırlayarak Samsun, Afyonkarahisar ve Kayseri gibi bölgelerde kira artışlarının diğer bölgelere kıyasla daha yüksek gerçekleşmesine neden olmuştur.

Marmara Bölgesi'nin oturmuş sanayi bölgelerine sahip olması ve dengeli arz talep yapısı kira artışlarını kontrollü bir seviyede tutarken, Ege Bölgesi'nde sektör çeşitliliği ve dengeli talep yapısı artışların daha istikrarlı bir seyir izlemesini sağlamaktadır. Buna karşılık İç Anadolu ve benzeri bölgelerde daha sınırlı ve yerel talep yapısı kira artışlarının görece düşük kalmasına neden olmaktadır.

## BİLMEMEYE DEĞER

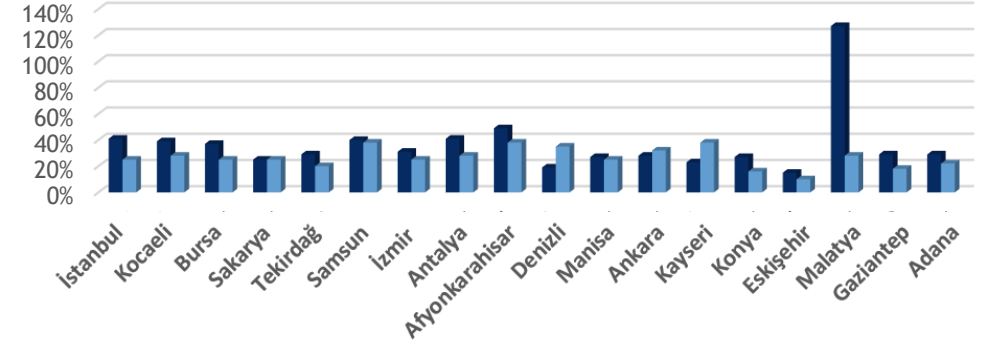
OSB'lerde  
Yıllık ortalama  
kira artışı

%26,3



2026

38%  
10%



■ 2025 ■ 2026

Yıllık Kira Değeri Değişimi

# GERİ DÖNÜŞ SÜRELERİ

	OSB'lerde Ortalama Geri Dönüş Süresi
İstanbul	16,00
Kocaeli	13,75
Bursa	14,50
Sakarya	14,00
Tekirdağ	16,00
Samsun	16,00
İzmir	18,00
Antalya	17,50
Afyonkarahisar	18,75
Denizli	19,50
Manisa	18,00
Ankara	17,00
Kayseri	16,75
Konya	18,00
Eskişehir	19,00
Malatya	15,50
Gaziantep	17,50
Adana	16,50

Geri dönüş süreleri incelendiğinde, Marmara Bölgesi'nde güçlü ve oturmuş talep yapısının etkisiyle sürelerin görece daha kısa olduğu; Anadolu'da ise artan arsa değerleri ve görece sınırlı kira artışları nedeniyle geri dönüş sürelerinin uzadığı görülmektedir.

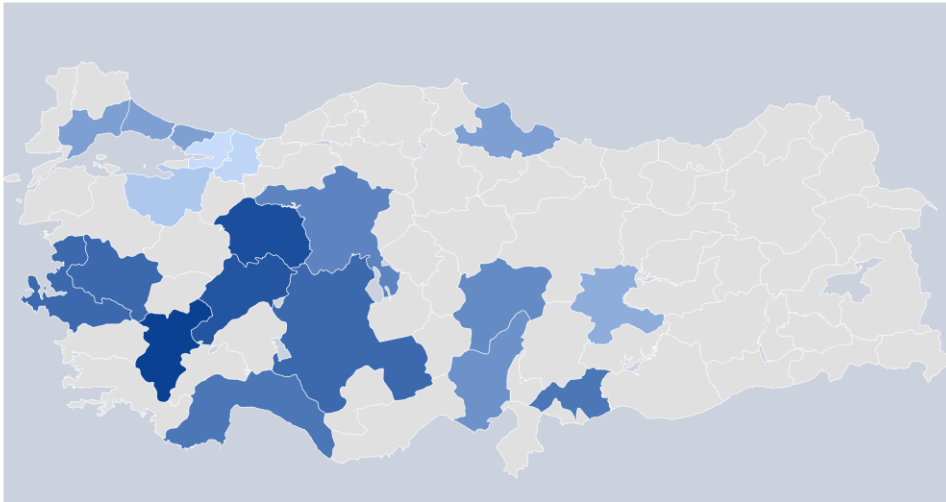
Dengeli bir yatırım ortamı açısından kira artışlarının arsa değer artışını aşması beklenirken, bazı bölgelerde arsa fiyatlarının daha hızlı artması geri dönüş sürelerini olumsuz etkilemektedir.

Büyükşehirlerde oturmuş sanayi altyapısı, yüksek doluluk oranı ve sürekli üretim talebi geri dönüş sürelerini daha stabil tutarken; diğer şehirlerde gelişim sürecindeki yatırım hareketliliği ve yeni alan açılımı geri dönüş sürelerinde daha belirgin değişimlere yol açmaktadır.

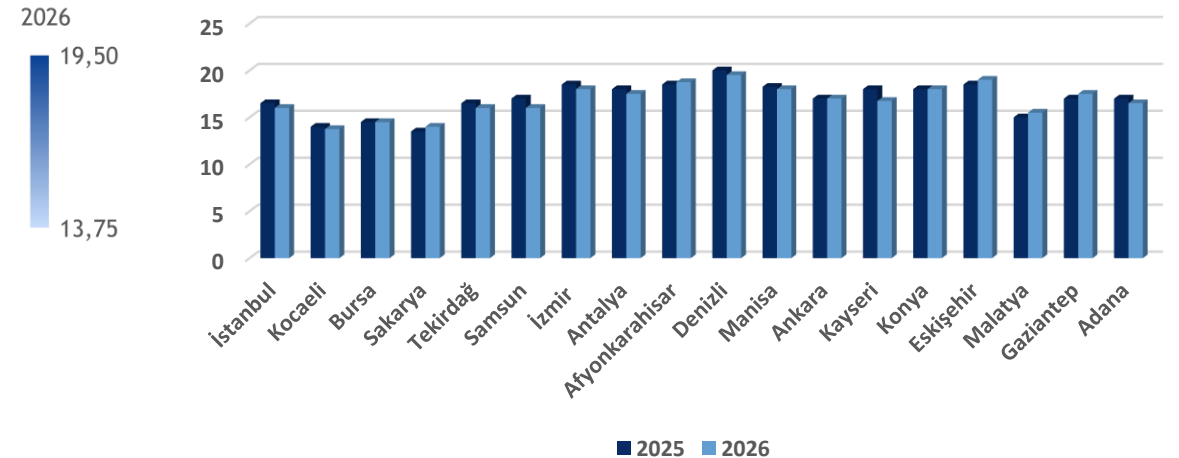
## BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde  
ortalama geri  
dönüş süresi

Min. 13,7 yıl  
Maks. 19,5 yıl



## Geri Dönüş Süresi Değişimi



## YILLIK ARSA DEĞER ARTIŞI

	OSB'lerde Yıllık Ortalama Arsa Değer Artışı
İstanbul	21%
Kocaeli	19%
Bursa	28%
Sakarya	35%
Tekirdağ	21%
Samsun	44%
İzmir	23%
Antalya	22%
Afyonkarahisar	47%
Denizli	30%
Manisa	23%
Ankara	30%
Kayseri	15%
Konya	15%
Eskişehir	13%
Malatya	28%
Gaziantep	25%
Adana	15%

Arsa fiyatlarında öne çıkan şehirler, önümüzdeki dönemde kira artışlarının da hızlanabileceği potansiyel bölgeler olarak öne çıkmaktadır.

Artan maliyetler nedeniyle yapı izinlerinde gerileme yaşanırken, sınırlanan arzın etkisiyle bazı bölgelerde arsa fiyatları yükselmiş; ancak genel ortalama artışlar enflasyonun altında kalmıştır.

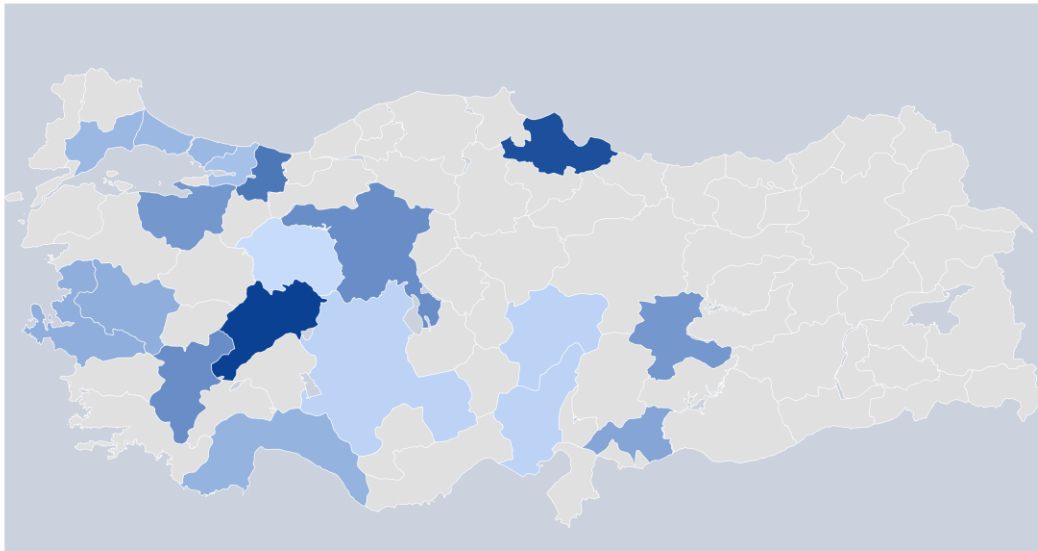
Sakarya, Samsun, Afyonkarahisar, Denizli ve Ankara'da enflasyon oranı üzerinde gerçekleşen arsa değer artışlarındaki en önemli itici güç, yeni yatırımların artış göstermesi olmuştur.

Malatya, Gaziantep ve Adana'da hem arsa hem kira artışlarının sınırlı kalması talebin zayıf seyrettiğini gösterirken, Kayseri'de arsa artışının görece düşük kalmasına rağmen kira artışlarının yüksek olması mevcut stok üzerindeki talep baskısının öne çıktığını göstermektedir.

BİLMEMEYE DEĞER

OSB'lerde  
yıllık ortalama  
arsa değer artışı

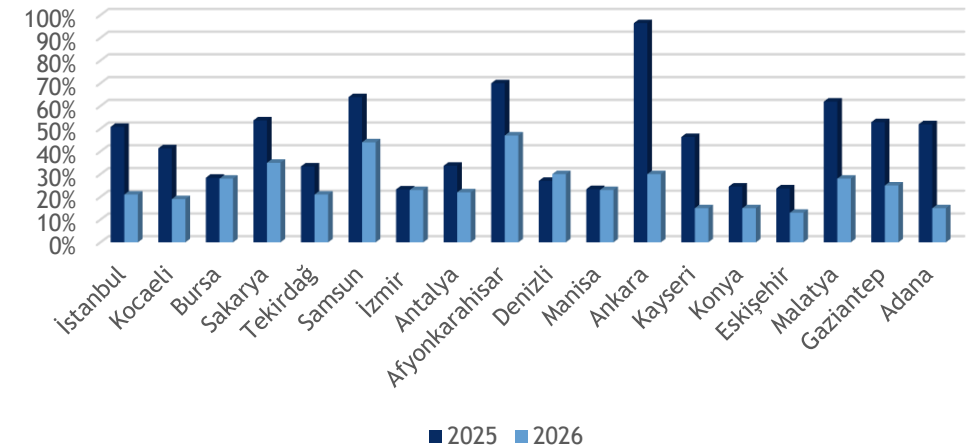
%25



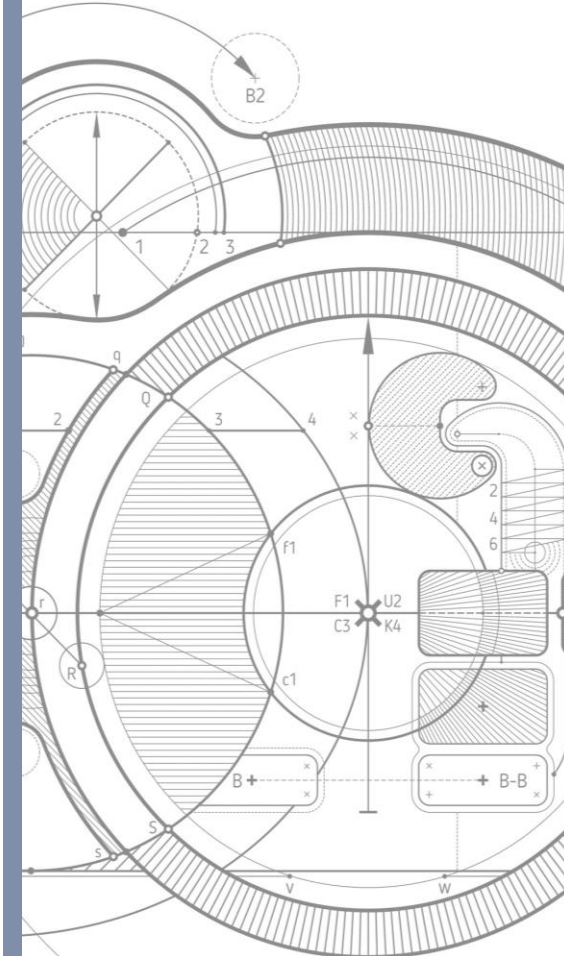
2026

47%  
13%

Arsa Değer Artışı Değişimi



- OSB'lerde doluluk oranlarının genel olarak yüksek seviyelerde seyrettiği ve birçok bölgede %100'e ulaştığı görülmektedir. Bu durum, sanayi alanlarına yönelik talebin güçlü şekilde devam ettiğini ve mevcut stokun büyük ölçüde dolu olduğunu göstermektedir
- Geçtiğimiz yıl ile karşılaştırıldığında, özellikle Kocaeli, Tekirdağ ve Bursa gibi sanayi yoğun bölgelerde doluluk oranlarında belirgin artışlar dikkat çekmektedir. Bu artış, söz konusu bölgelerde üretim faaliyetlerinin genişlediğini ve yeni yatırım girişlerinin hız kazandığını işaret etmektedir.
- Buna karşılık, bazı bölgelerde doluluk oranlarının halihazırda yüksek seviyelerde olması nedeniyle yıllık değişimin sınırlı kaldığı görülmektedir. İstanbul, Sakarya ve Ankara gibi oturmuş sanayi bölgelerinde doluluk oranlarının zaten üst seviyelerde olması, artış potansiyelini doğal olarak sınırlandırmaktadır.
- Öte yandan, Malatya ve kısmen İzmir Kemalpaşa gibi bazı bölgelerde doluluk oranlarının görece daha düşük seviyelerde kalması, bu bölgelerde arzın henüz tam olarak dolmadığını ve yatırım talebinin diğer bölgelere kıyasla daha sınırlı seyrettiğini göstermektedir.
- Doluluk oranlarının birçok bölgede üst sınıra ulaşması, yeni sanayi alanı üretiminin önem kazandığını ve talebin giderek daha fazla mevcut alanlar üzerinde yoğunlaştığını göstermektedir.



## ÖZET DEĞERLER

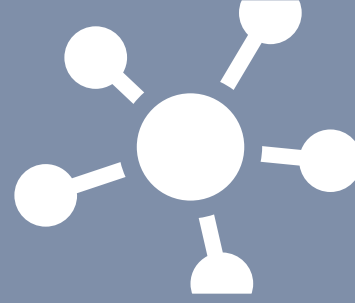


ARSA DEĞERİ ARTIŞI

%25

KİRA DEĞERİ ARTIŞI

%26,3



DOLULUK ORANI

%97

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

Min. 13,7 yıl  
Maks. 19,5 yıl





**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**