

Türkiye Depo ve Antrepo Sektörü

Mevcut envanter, bölgesel dağılım, liman erişimi ve
2026–2041 kapasite projeksiyonu



1.335

Kayıtlı gümrük antreposu
(41 il, 92 gümrük müdürlüğü)

~22 mn m²

Türkiye geneli tahmini
toplam depolama alanı

11,4 mn m²

İstanbul–Kocaeli aksı
ölçülen stok (2025)

%2

Boşluk oranı — pazar
fiilen tam dolu

%35

Talebin karşılanabilen
kısmı (Denge Değerleme)

~50 mn m²

2041 modellenmiş
kapasite ihtiyacı

Ana bulgu

Türkiye'de depo pazarı bir talep sorunu değil, bir **arz sorunu** yaşıyor. Stok yılda %1,5–3 büyürken talep çift haneli artıyor; boşluk oranı %2. Kapasite İstanbul–Kocaeli'de aşırı yoğunlaşmış durumda ve arsa stoku tükendiği için yeni yatırım Kocaeli, Trakya, İzmir ve Ankara'ya kayıyor.

Hangi rakam resmî, hangisi tahmin?

RESMÎ İSTATİSTİK

- Gümrük antrepo sayısı ve tip dağılımı — Ticaret Bakanlığı
- Lisanslı depo sayısı ve ton kapasitesi — Ticaret Bakanlığı
- Kamu lojistik merkez alanları — TCDD
- Kapasite kullanım oranı — TCMB
- Büyüme/ihracat hedefleri — OVP 2026-2028

SEKTÖR ÖLÇÜMÜ

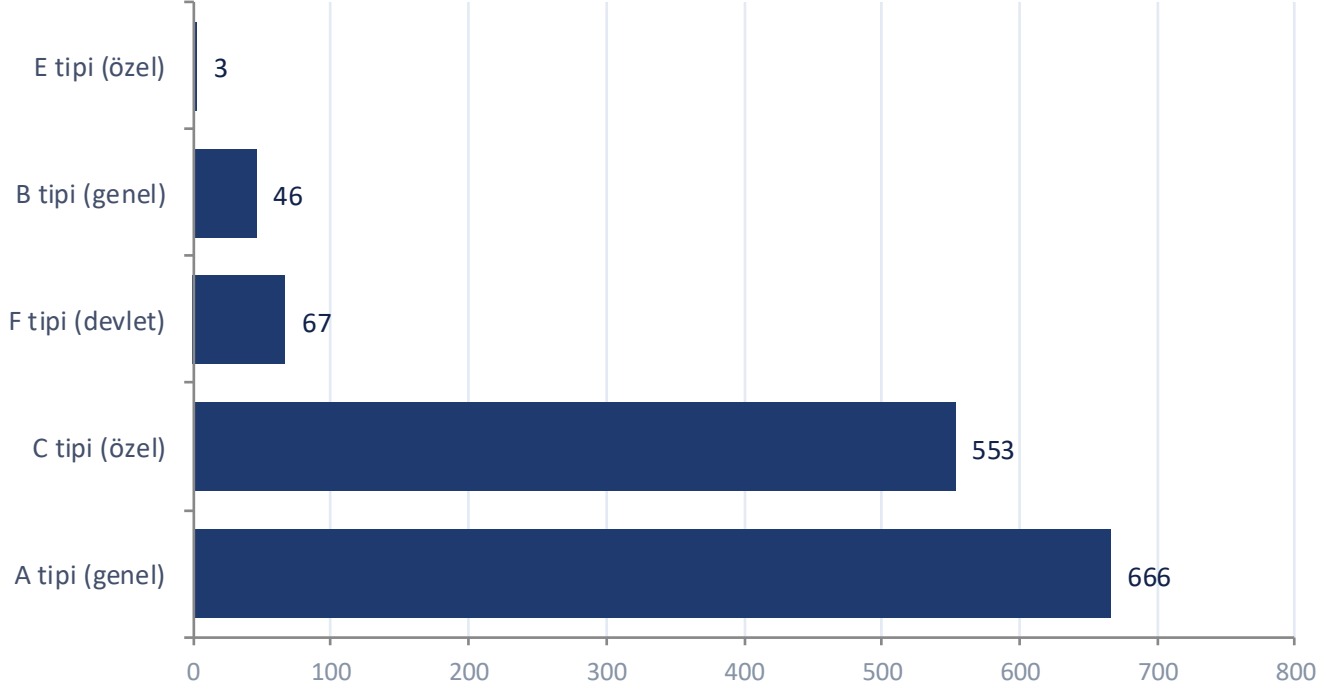
- İstanbul–Kocaeli depo stoku (m²)
- Boşluk oranları ve doluluk
- Kira seviyeleri (USD ve TL)
- Kiralama işlem hacimleri
- İnşaat ve proje halindeki arz

MODELENMİŞ TAHMİN

- Türkiye geneli toplam alan
- Bölgelere göre alan dağılımı
- 15 yıllık bölgesel büyüme oranları
- 2041 kapasite ihtiyacı
- Liman erişim bantları

Kritik kısıt: Türkiye'de "toplam depo sayısı ve toplam depo m²'si" diye tek bir resmî istatistik yoktur. Antrepolar ve lisanslı depolar kayıtlıdır; ticari lojistik depoların ise hiçbir kurumda toplu envanteri tutulmamaktadır. Bu sunumdaki ülke geneli ve bölgesel alan rakamları bu nedenle tahmindir.

Tipe göre antrepo sayısı (adet)

**Mülkiyet kırılımı**

Özel sektör antreposu	1.268	%95,0
Devlet (F tipi) antreposu	67	%5,0
Genel antrepo (A+B+F)	779	%58,4
Özel antrepo (C+D+E)	556	%41,6

D tipi antrepo: 0 adet

Kayıt yoluyla rejime giriş uygulanan D tipi, Türkiye'de fiilen kullanılmıyor. Pazar A tipi genel antrepo etrafında şekillenmiş durumda.

Coğrafi kapsam: Antrepolar 41 farklı ilde, 92 gümrük müdürlüğüne bağlı çalışıyor. Limanlar, serbest bölgeler ve organize sanayi bölgeleri çevresinde kümeleniyor. 40 il ise kayıtlı antrepo barındırmıyor.

Gümrük idarelerince işletilen antrepo

67 adet (F tipi)

Toplam antrepo stokunun %5'i. Kalan %95 özel sektörün elinde.

Lisanslı depo işletmesi

265 adet

2011'den bu yana lisans alarak faaliyete başlayan tarımsal depolama işletmesi sayısı.

Lisanslı depolama kapasitesi

14,3 milyon ton

2014'te 265 bin ton olan kapasite 11 yılda ~54 katına çıktı.

TCDD Lojistik Merkezleri — tamamlandığında sektöre eklenecek kapasite

19,0 milyon m²

açık alan, stok ve konteyner elleçleme sahası

73,2 milyon ton

ilave yıllık taşıma kapasitesi

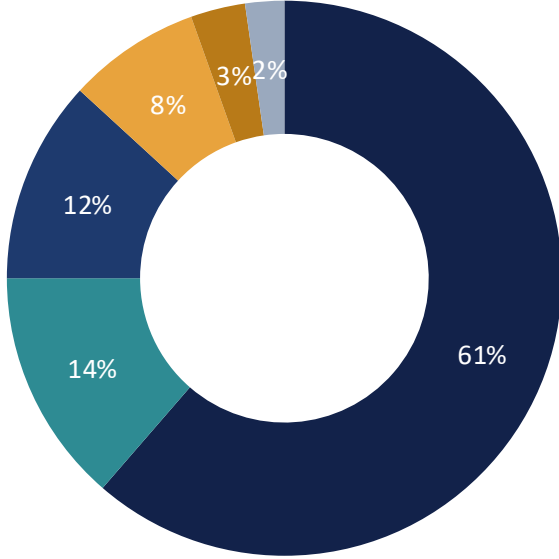
20 merkez

19'u TCDD, 1'i AYGM tarafından geliştiriliyor

Depo Alanının Bölgesel Dağılımı

Türkiye geneli ~22 milyon m² — modellenmiş dağılım

Tahmini alan payı (milyon m²)



■ Marmara ■ Ege ■ İç Anadolu ■ Akdeniz ■ Güneydoğu ■ Karadeniz + Doğu

Bölge	mn m ²	Pay	Ana iller
Marmara	13,5	%61	İstanbul, Kocaeli, Tekirdağ, Bursa, Sakarya
Ege	3,0	%14	İzmir, Manisa, Denizli, Aydın
İç Anadolu	2,6	%12	Ankara, Konya, Kayseri, Eskişehir
Akdeniz	1,7	%8	Mersin, Adana, Hatay, Antalya
Güneydoğu	0,7	%3	Gaziantep, Şanlıurfa
Karadeniz + Doğu	0,5	%2	Samsun, Trabzon, Erzurum

Yorum: Nüfusun %26'sını barındıran Marmara, depolama alanının %61'ini elinde tutuyor. Bu, ihracat/ithalat kapılarına ve tüketim paza rına yakınlığın arsa maliyetine baskın geldiğini gösteriyor.

Marmara'nın İçi: Üç Ana Aks

Ölçülen 11,4 milyon m²'lik stokun kırılımı

İstanbul Avrupa

~4,2 mn m²

Hadımköy · Esenyurt
Arnavutköy · Çatalca

Ambarlı Limanı ve otoyollara yakınlık. Arsa stoku fiilen tükendi; kira baskısı en yüksek burada.

İstanbul Anadolu

~2,8 mn m²

Tuzla · Orhanlı
Şekerpınar · Dudullu

Nitelikli A sınıfı stokun hızla geliştiği merkez. Dudullu %100 dolu.

Kocaeli Hattı

~4,4 mn m²

Gebze · Çayırova
Dilovası

Büyük ölçekli modern tesislerin merkezi. Yeni yatırımın ağırlığı buraya kaydı.

Yatırım nereye kayıyor?

%70 inşaat halindeki arz · **%57** proje aşaması

Her ikisi de Kocaeli bölgesinde yoğunlaşıyor.

Genişleme halkası

Tekirdağ / Çerkezköy · Kırklareli · Yalova · Sakarya — İstanbul çevresinde arsa maliyeti ve OSB kısıtları nedeniyle alternatif büyüme alanları olarak öne çıkıyor.

Bölge	Ana liman / kapı	Depo kümesi	Mesafe
 Marmara – Batı	Ambarlı, Kumport, Marport	Hadımköy, Esenyurt, Çatalca	15–35 km
 Marmara – Doğu	Evyap, DP World Yarımca, Diliskelesi, Poliport	Gebze, Dilovası, Çayırova	5–20 km
 Trakya	Asyaport (Barbaros/Tekirdağ)	Çerkezköy, Çorlu, Kapaklı	30–55 km
 Ege	Alsancak, Nemport/Aliağa	Kemalpaşa, Torbalı, Aliağa	20–50 km
 Akdeniz	Mersin MIP, Limak İskenderun	Mersin, Adana, Hatay	10–60 km
 Karadeniz	Samsun, Trabzon, Filyos	Samsun Gelemen, Trabzon	5–25 km

Antrepolar tanım gereği gümrük müdürlüğüne bağlı olmak zorunda — bu yüzden depo dağılımı liman ve sınır kapısı haritasını birebir takip ediyor.

Adet bazında ilk 9 il

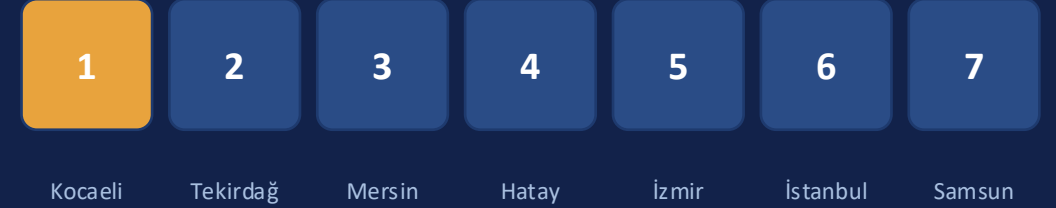
- 1 İstanbul
- 2 Kocaeli
- 3 İzmir
- 4 Mersin
- 5 Bursa
- 6 Tekirdağ
- 7 Ankara
- 8 Adana
- 9 Samsun

Ankara, adet sıralamasında 7. sırada olmasına rağmen kapladığı alan bakımından çok daha geride kalıyor — denize kıyısı olmayan tek il.

Hacim (m³) bazında sıralama

Kocaeli

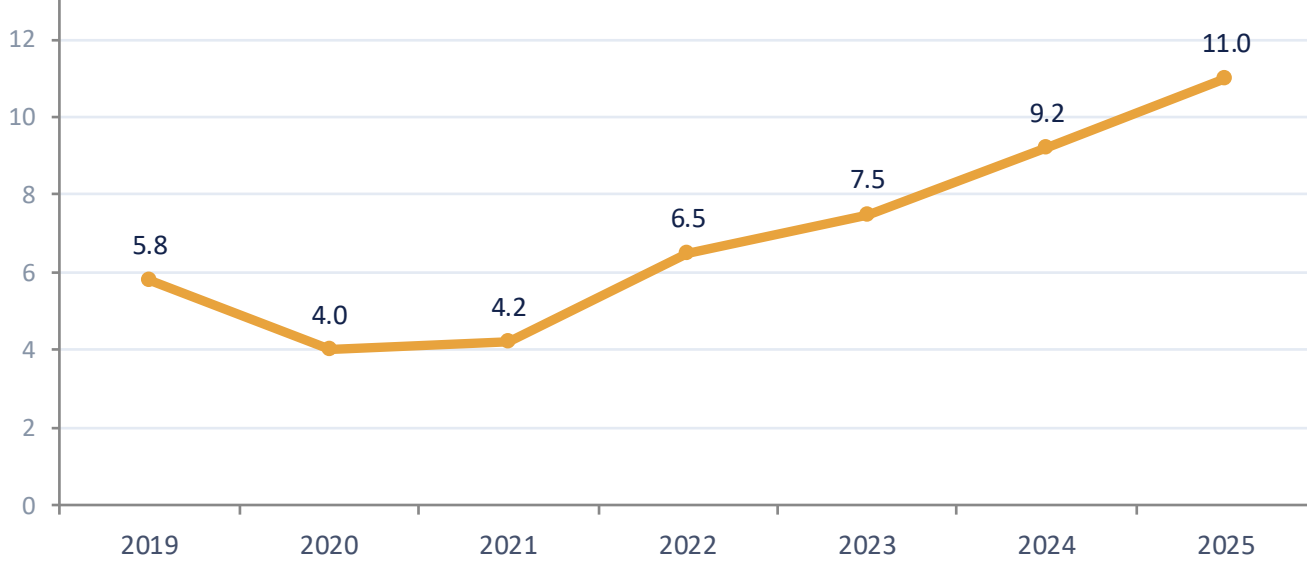
Sıvı ve gaz tankları nedeniyle hacim bazında açık ara birinci. En yakın rakibi Tekirdağ'ın yaklaşık 11 katı depo hacmine sahip.



Kocaeli ve Tekirdağ dışındaki tüm illerin toplam hacmi 2 milyon m³'ü bulmuyor.

İstanbul içi ayrışma: Toplam ~2.163 bin m²'lik antrepo alanının yaklaşık %73'ü (1.572 bin m²) Avrupa yakasında; antrepo adedi olarak Avrupa 256'ya karşı Anadolu 125.

Depo kirası — dolar bazında 6 yılda ~2 katı



Talebi ne sürüklüyor?

E-ticaret · sağlık/ilaç · indirimli market zincirleri · gıda ve tekstil. E-ticaret firmaları geleneksel perakendeye göre üç kat fazla depolama alanına ihtiyaç duyuyor.

%2

Boşluk oranı

Ofis sektöründe bu oran %25-30'a kadar çıkabiliyordu.

%95

Doluluk oranı

İstanbul ve çevresi. Dudullu tamamen dolu.

303 TL

Tuzla / Gebze kira

Aylık m² başına; 2023'e göre %50 artış.

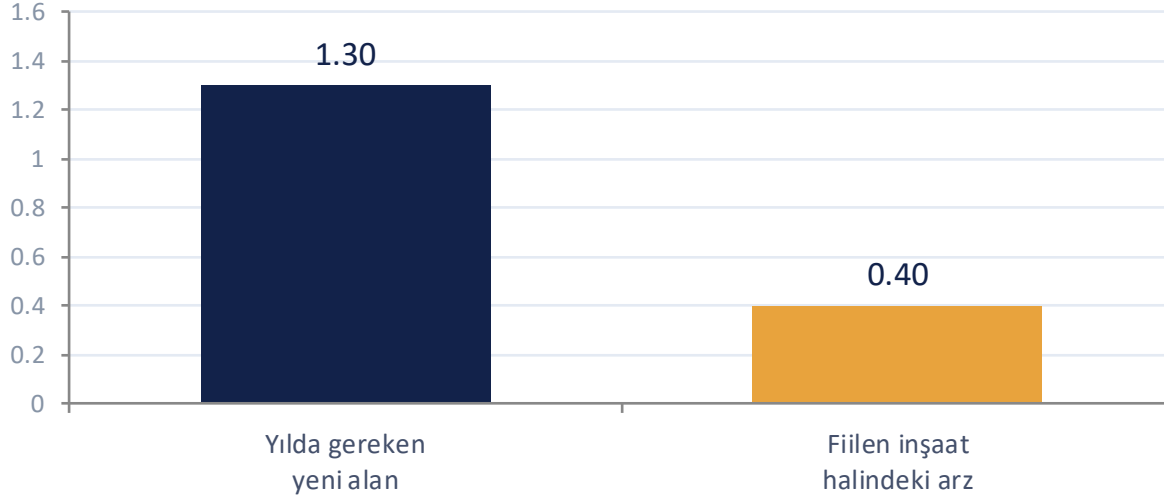
+%361

Kiralama işlemi

2024'te bir önceki yıla göre işlem büyümesi.

Gereken yeni alan ile fiilen inşa edilen arasındaki makas

Kuzey Marmara — yıllık arz dengesi (milyon m²)



Açığın büyüklüğü

3,3 kat

İhtiyaç, inşa edilen arzın 3,3 katı. Bu makas kapanmadıkça boşluk oranının artması ve kiraların gerilemesi beklenmemeli.

7,5 mn m²

Kuzey Marmara'daki mevcut e-ticaret deposu — tamamı dolu.

11,5 mn m²

2027'ye kadar ulaşılması gereken e-ticaret depo arzı.

121 bin kişi

Bu kapasite için gerekecek ilave mavi yaka istihdamı.

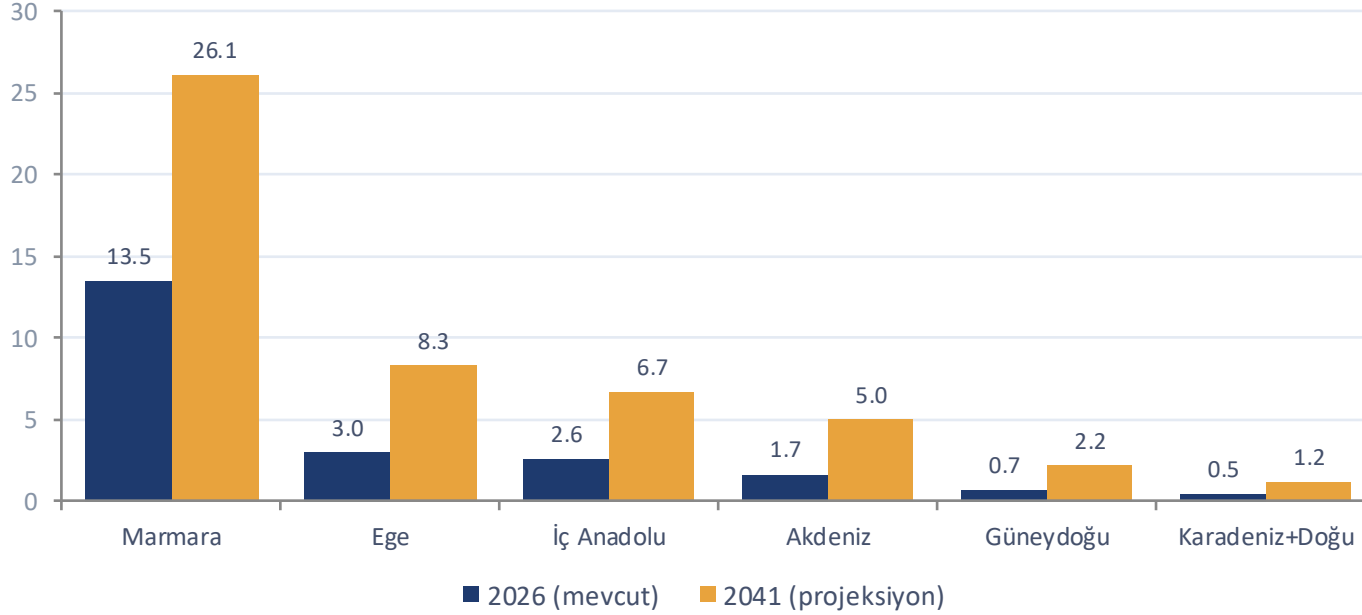
%35

Türkiye'de depo talebinin karşılanabilen kısmı.

15 Yıllık Projeksiyon (2026–2041)

Bölgelere göre büyüme senaryosu — modellenmiş

Bölgesel depo alanı (milyon m²)



Yıllık bileşik büyüme (CAGR)

Güneydoğu		%8,0
Akdeniz		%7,5
Ege		%7,0
İç Anadolu		%6,5
Karadeniz+Doğu		%6,0
Marmara		%4,5

Türkiye geneli: **%5,6 CAGR**

~22 mn m²

2026 mevcut

~49,5 mn m²

2041 ihtiyaç

2,25 kat

toplam büyüme

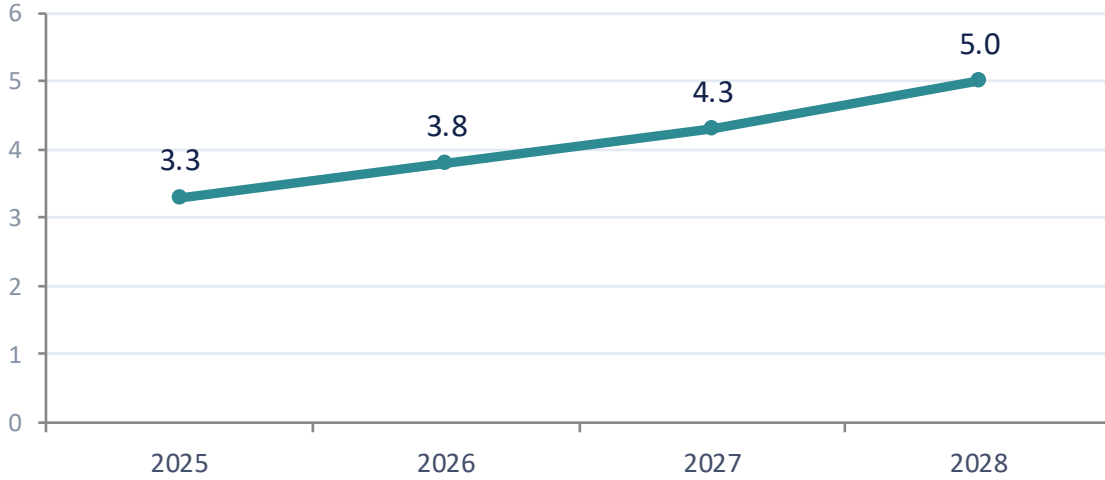
+27,5 mn m²

eklenmesi gereken

Üretim düşüşü beklentisi var mı?

Kısa cevap: Hayır. Türkiye veya bölge için öngörülen bir üretim düşüşü yok — resmî beklenti yavaşlama yönünde, daralma yönünde değil. Depo talebini önümüzdeki dönemde üretim değil; ithalat, e-ticaret ve dağıtım sürükleyecek.

OVP 2026-2028 büyüme patikası (%)



Kapasite kullanım oranı

Temmuz 2026. Bir yıl önce %74,2 idi — zayıflama var, çöküş yok.

%73,8

İhracat hedefi 2028

2026 için 282 milyar dolar. Artış patikası korunuyor.

308,5 mr \$

Enflasyon hedefi 2028

2026 için %16, 2027 için %9.

%8

Ters nedensellik: Sektör raporları, üreticilerin yeterli depolama alanı bulamadıkları için üretim kapasitesini kısmak zorunda kaldığını gösteriyor. Yani depo darlığı üretim düşüşünün sonucu değil, sebebi konumunda.

RİSKLER

- Finansmana erişim zorluğu ve yatırım geri dönüş süresinin uzaması
- OSB'lerde depo yatırımına yönelik kısıtlamalar (özellikle Bursa)
- Arsa maliyetinin İstanbul çevresinde yatırımı ekonomik olmaktan çıkarması
- Yükselen inşaat maliyetleri ve enerji giderleri
- Kiraların dolar bazında artışının kiracı tarafında dirençle karşılaşması

FIRSATLAR

- %2 boşluk oranı — kiralanma riski fiilen sıfıra yakın
- Build-to-suit modeliyle yatırım maliyetinin düşürülmesi
- Kocaeli, Trakya, İzmir, Ankara'da arsa hâlâ erişilebilir
- Orta Koridor ve Zengezur ile transit ticaret hacmi potansiyeli
- Amazon, FedEx gibi küresel oyuncuların Türkiye'ye yerleşmesi
- Soğuk zincir ve otomasyonlu depoda arz neredeyse yok

Lojistik şirketleri yatırımlarını ancak uzun vadeli kira sözleşmeleriyle gerçekleştirebiliyor — kiracının önceden bağlanması, finansmanın ön koşulu haline gelmiş durumda.

Beş çıkarım

1

Pazar arz kısıtlı, talep kısıtlı değil

%2 boşluk oranı ve %35'lik karşılanma oranı, boş kapasitenin fiilen olmadığını gösteriyor.

2

Yoğunlaşma sürdürülemez seviyede

Alanın %61'i Marmara'da. İstanbul'da arsa bitti; büyüme Kocaeli ve Trakya'ya kaydı.

3

Liman erişimi belirleyici değişken

Antrepo tanım gereği gümrüğe bağlı; kümelenme haritası liman haritasını takip ediyor.

4

15 yılda kapasitenin 2,25 katına çıkması gerekiyor

~22 mn m²'den ~50 mn m²'ye. En hızlı büyüme Güneydoğu, Akdeniz ve Ege'de beklenmeli.

5

Fırsat Anadolu'da, risk finansmanda

İzmir, Ankara, Konya, Gaziantep, Mersin'de arsa erişilebilir; darboğaz sermaye maliyetinde.