

PAZAR GÖSTERGELERİ

Pazar Görünümü

Birincil Kiralar:	Kiraların kısa vadede dip noktaya ulaşması beklenmektedir.	▲
Birincil Getiriler:	Orta vadede sınırlı düzeyde bir artış beklenmektedir.	▼
Arz:	Sınırlı geliştirme faaliyetinden dolayı nitelikli lojistik arzı kısıtlıdır.	►
Talep:	Esas lokomotif yerli kullanıcılarıdır.	►

Birincil Lojistik Kiralar – Haziran 2019

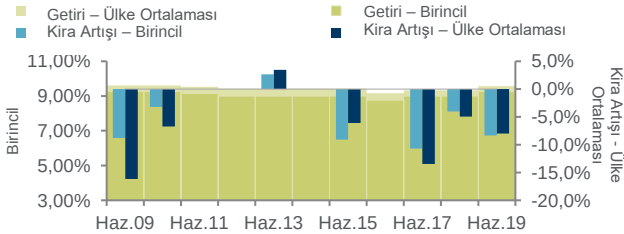
LOJİSTİK BÖLGELER	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	M²/AY
İstanbul	32	5,50	54,6	6,13	-8,3	-6,5
Ankara	19	3,25	32,3	3,62	-7,1	-6,3

Birincil Lojistik Getiri Oranları – Haziran 2019

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	MEVCUT ÇEYREK	2019 1. Ç.	2018 2. Ç.	10 YIL YÜKSEK	10 YIL DÜŞÜK
İstanbul	9,25	9,25	9,00	9,25	8,75
Ankara	10,25	10,25	10,00	10,25	10,00

Sunulan getiri verilerine ilişkin, piyasanın değişen yapısının ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlerin ışığında, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

Yakın Dönem Performansı



Genel Bakış

Türkiye'nin ihracatı Ocak-Mayıs 2019 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,9 artışla 72 milyar dolara çıkarak tarihin en yüksek ihracat rakamlarına ulaşmıştır, ek olarak Mayıs ayında bir önceki yıla göre %12,10 oranında artış göstermiştir. İthalat ticaret hacmi ise bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,25 oranında azalmıştır. Bununla birlikte, dış ticaret açığı Mayıs ayında bir önceki yıla göre %76,47 oranında daralarak ABD\$ 1,84 milyar'a düşmüştür. Bu sırada, yıllık TÜFE, ilk çeyreğin sonuna kıyasla (%19,71) düşüş göstererek Haziran ayında %15,72 olarak kaydedilmiştir, ayrıca yılın ikinci yarısında da enflasyonun %20'nin altında kalacağı öngörülmektedir. Yıllık Yerel ÜFE de yüksek seyrini koruyarak geçen yılın aynı dönemine göre artarak Haziran 2019'da %25,04 oranında kaydedilmiştir.

Kullanıcı Odağı

Mevcut verilere göre, depo kiralama faaliyetleri ikinci çeyrekte 29.559 m² ile sınırlı kalmış olup metrekaresine büyüklüğü açısından bir önceki çeyreğe göre azalma kaydedilmiştir. En büyük kiralama işlemleri arasında; Evidea (8.936 m², Kocaeli/Çayırova), Proğida Tarım (6.400 m², Giresun/Bulancak), Kompedan (4.373 m², İstanbul/Güngören), Reysaş Lojistik (4.000 m², Ankara/Kahramankazan) ve Masterlog Lojistik (2.450 m², Kocaeli/Çayırova) bulunmaktadır.

Yatırım Odağı

Sanayi ve lojistik yatırım işlemleri ikinci çeyrekte de artış göstermeye devam etmiş olup, temel olarak birçok arsa satın alımları ile gerçekleşmiştir.

2. Çeyrekteki en büyük yatırım işlemleri arasında; LC Waikiki'nin Bera Holding'e ait Konya Selçuklu'da bulunan arsayı (573.661 m²) satın alması, AEH'ye ait Sinop Gerze'de bulunan arsanın (36.579 m²) satılması, Jüpiter Gayrimenkul'un Ulusoy Elektrik'e ait Ankara Sincan'da bulunan arsayı (toplamda 30.151 m²) satın alması, Karsan Otomotiv'e ait Kayseri Melikgazi'de bulunan fabrikanın (29.998 m²) Kök Ziraat'e satılması, Trend GYO'ya ait İstanbul Sultanbeyli'deki arsanın (9.630 m²) Doktoroğlu Gayrimenkul'e satılması, Asya Gıda'ya ait İzmir Kemalpaşa'daki arsanın (8.672 m²) Altınyaz Kombinaları'na satılması, Ortadoğu Enerji'nin Yeşil GYO'ya ait Tekirdağ Süleymanpaşa'da bulunan arsayı (8.166 m²) satın alması ve Lejant Proje'nin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na ait İstanbul Eyüp'te bulunan arsayı (6.022 m²) satın alması olarak gösterilebilir.

Genel Görünüm

Lojistikte kaydedilen kiralama aktivitelerinin ikinci çeyrekte kısıtlı kalmasına karşın finansal ve reel sektör güven endekslerinin artışının yanı sıra tekrarlanan İstanbul yerel seçimleri sonrasında da sanayi ve lojistik yatırımlarına olan talebin ivme kazanması beklenmektedir. Bununla birlikte, yabancı basında çıkan haberlere göre, Alman otomotiv üretici firması, yapacağı mega üretim tesis yatırımı için Türkiye'yi seçmiş bulunmaktadır. Böylece Türk otomotiv sektöründe son 22 yılın en büyük yatırımının önü açılmış olurken, birçok otomotiv yan sanayi üreticisinin pazara girmesini de beraberinde sağlayacaktır. Bunun yanı sıra, Amerika temelli lojistik firması, yeni depo alanları açarak Türkiye'deki yatırımlarına devam etmektedir. Ek olarak; bölgesinde lojistik üs olması beklenen Türkiye, teknoloji ve taşıma modlarına yönelik entegrasyonun yanında altyapı yatırımlarıyla depolama ve taşıma hizmetlerinde Avrupa, Afrika ve Batı Asya'da merkez haline gelmeye başlamıştır.