



LOJİSTİK PİYASASI ARAŞTIRMA RAPORU

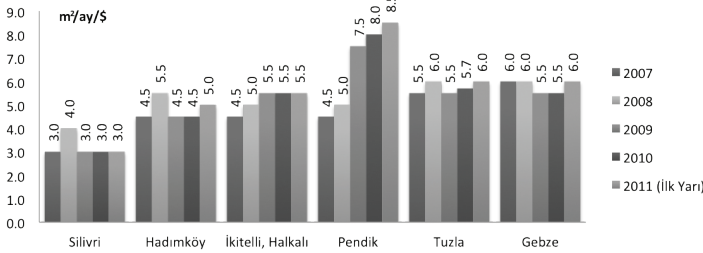
LOJİSTİK PİYASASI

Lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daraldan en çok etkilenen sektörlerden biri olmuştur. 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma görülmüştür. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi üzerinde çok etkili olmamıştır. 2010 yılının özellikle ikinci yarısında yüksek bir kiralama işlem hacmi gözlenmiştir. Bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen kiralama işlemlerinin %65'i Anadolu Yakası'nda, %35'i ise Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir. 2011 yılı itibarıyla ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkilemiştir. Ulaşım altyapısını geliştirme amacıyla ayrıntılı ve titiz bir çalışma yürüten Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyüme gerçekleştirmesini beklemektedir. Ajans, 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğü'nün 120 milyar dolar olacağını öngörmektedir.

KİRALAR VE BOŞLUK ORANLARI

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler; Avrupa Yakası'nda Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kırcaç; Anadolu Yakası'nda ise Pendik, Tuzla ve Gebze'dir. Aşağıdaki grafikte bu bölgelere ait 2007 ve 2011 yılları arasındaki aylık ortalama kiralar verilmiştir.

Kira Değerleri m²/ay/\$

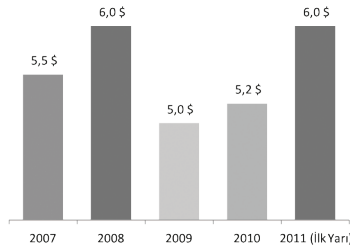


2011 yılı itibarıyla, Anadolu Yakası'nda 8,5 \$/m² ile Pendik en yüksek aylık kira rakamına sahip bölgedir. Avrupa Yakası'nda ise İkitelli-Halkalı bölgesi 5,5 \$/m² ile en yüksek kira rakamına sahiptir.

2007 yılından günümüze Pendik %50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış gözlenmemiştir.

İstanbul genelinde 2007 yılında %23 olan boşluk

Ortalama Kira m²/ay/\$



oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibarıyla %20 oranında artarak %28,5 olmuştur. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama m² başına aylık kira 5,5 \$ iken, 2011 yılında bu değer 6 \$ olarak hesaplanmıştır.

İstanbul Lojistik Bölgeler



GELİŞMEKTE OLAN BÖLGELER

İstanbul'da Ambarlı, Atatoprt, Haydarpaşa, İstanbul ve Pendik Limanı olmak üzere 5 adet liman bulunmaktadır. Bu limanlar arasından lojistik sektörü için en önemli limanlar Avrupa Yakası'ndaki Ambarlı Limanı ve Anadolu Yakası'ndaki UN Tuzla Limanı'dır.

Özellikle Hadımköy, Ambarlı Limanı ve TEM otoyoluna yakın mesafesiyle daha çok tercih edilmektedir. Yüksek ulaşılabilirliğin de getirdiği avantajla beraber, sağladığı uygun arsa arzıyla öne çıkmaktadır. Hadımköy'ün öne çıkan lojistik projelerinden biri olan Çelebi Logitirc Lojistik Park'ın toplam proje kiralanan alanı 55 bin m²'dir. Ayrıca TOKİ tarafından Hadımköy'de hayata geçirilen 1.500.000 m² arazi üzerinde kurulu Akpınar Sanayi Bölgesi'nin lojistik sektörü gelişimi açısından İstanbul'un en önemli merkezlerinden biri olması beklenmektedir.

Bununla beraber, Kağıthane bölgesinin yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi öngörülmektedir. Bölgede Barsan Global Lojistik tarafından geliştirilen BGL Kağıthane Lojistik Merkezi, 50 bin m² kapalı alanda hizmet sunmaktadır.

Demiryolu, liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle Hadımköy, Tuzla ve Gebze halen kiracılar tarafından en çok tercih edilen lojistik alt pazarlarındandır. Özellikle Gebze ve Tuzla, yüksek ulaşılabilirlik, gelişmiş bir altyapı ve sahip olduğu yüksek kalitedeki lojistik alanlarıyla İstanbul'un Anadolu Yakası'nda en çok tercih edilen lojistik bölgelerdir.