

İMES OSB DİLOVASI

2019 Sanayi Gayrimenkul
Piyasa Analizi

İSTANBUL (TEKİRDAĞ-KOCAELİ) ENDÜSTRİYEL PİYASASI

Endüstriyel Bölgeler

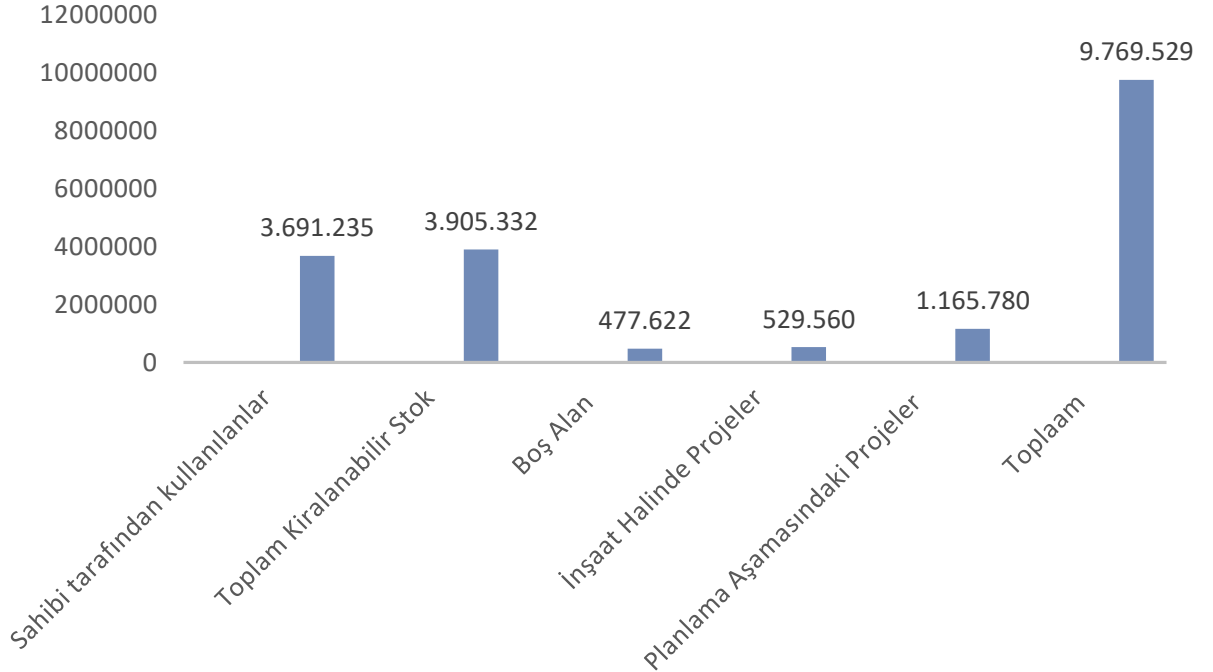
Endüstriyel piyasa **araştırmamız**, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %51'i kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Toplam 3.905.332m² büyüklüğündeki kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %12'dir.

2018 yılı ikinci yarısına göre, Dudullu, Silivri, Esenyurt-Kıraç, Dilovası, Çerkezköy ve Çorlu bölgelerinde boşluk oranlarında değişim olmazken, Tuzla ve Gebze bölgelerinde az miktarda artış görülmüştür. Boşluk artışlarının temel sebebi yapılan yeni tesisler dolayısıyla bölgelerdeki artan arza karşı stok erimesinin sınırlı kalmasıdır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Dudullu bölgesinde ortalama tesis kira rakamlarında yapılan son kiralama işlemleriyle beraber artış görülürken diğer tüm bölgelerde sınırlı artış ve azalışlar gözlenmiştir. 2019 yılı sonunda lojistik ve endüstriyel tesis kiralalarının TL bazında ortalama kira rakamlarının artacağını düşünüyoruz.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları %9,5 seviyelerinde seyretmektedir ve kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz.

Endüstriyel Piyasası (m²)



İSTANBUL VE YAKIN ÇEVRESİ ENDÜSTRİYEL HARİTASI

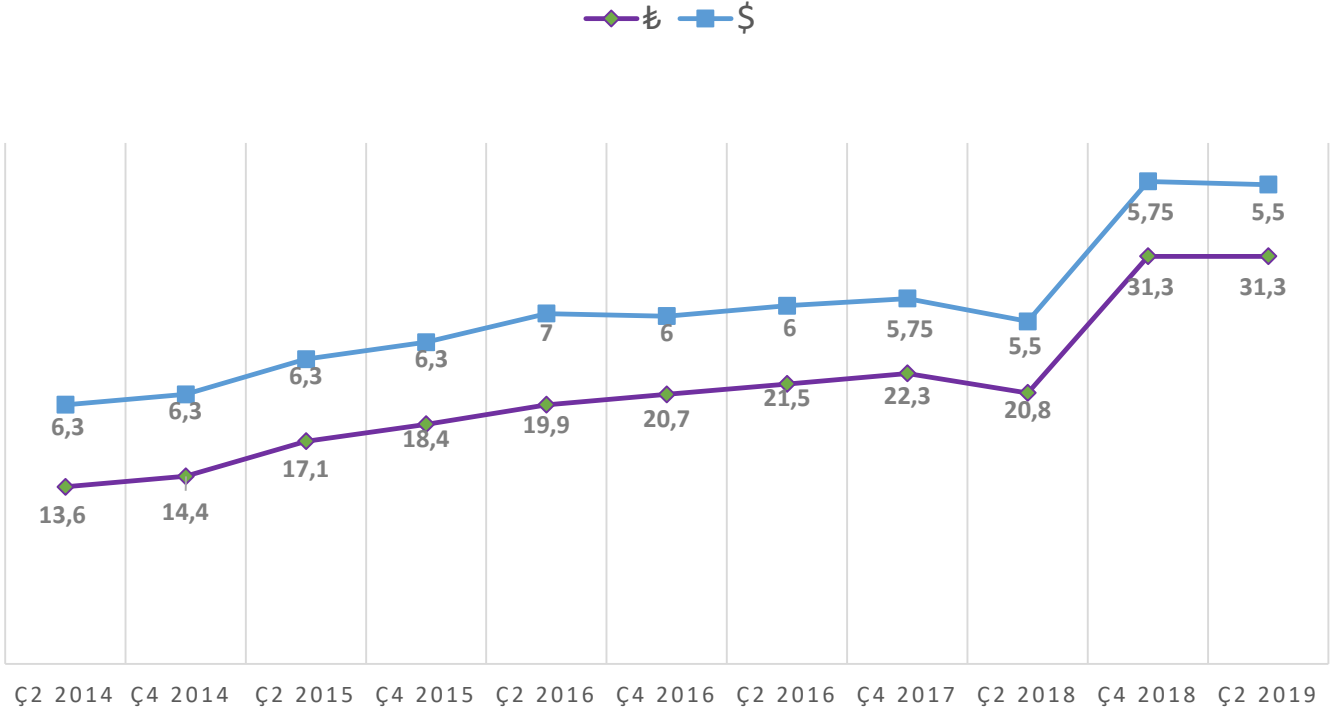


Kira (TL/m²/ay)

Boşluk Oranı

| Bölgeler | Ç4 2018 | Ç2 2019 | Değişim | Ç2 2018 | Ç4 2019 | Değişim | |
|-----------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---|
| İstanbul Asya | 1 Dudullu | 17,9% | 23,1% | ↑ | 7,4% | 7,4% | ↔ |
| | 2 Tuzla | 26,1% | 27,0% | ↑ | 23,2% | 20,3% | ↓ |
| İstanbul Avrupa | 3 Silivri | 8,9% | 10,2% | ↑ | 40,4% | 39,5% | ↔ |
| | 4 Esenyurt Kıraç | 17,4% | 19,9% | ↑ | 5,8% | 5,7% | ↔ |
| Kocaeli | 5 Gebze | 22,2% | 24,0% | ↑ | 11,1% | 7,9% | ↓ |
| | 6 Dilovası | 15,9% | 15,0% | ↓ | 22,2% | 22,2% | ↔ |
| Tekirdağ | 7 Çerkezköy | 9,3% | 11,0% | ↑ | 11,8% | 11,8% | ↔ |
| | 8 Çorlu | 10,6% | 11,4% | ↑ | 27,7% | 27,7% | ↔ |

Endüstriyel ve Lojistik Tesis Birincil Kira Rakamları



Endüstriyel ve Lojistik Tesis Getiri Oranı

%

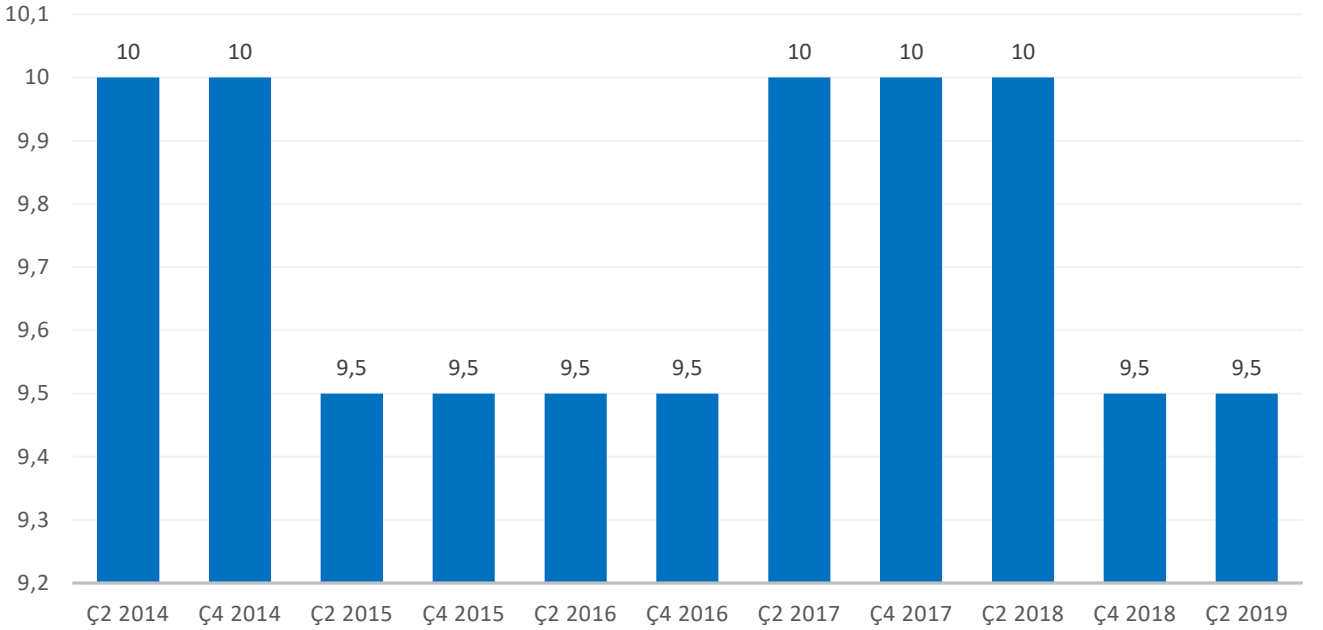




Image © 2020 Maxar Technologies
© 2019 Google
© 2019 Basarsoft

Tekirdağ, İstanbul ve Kocaeli bölgelerinden sıyrılıp Dilovası İMES OSB'ye odaklandığımızda genel piyasadan daha farklı değerler ürettiğini görüyoruz.

Bunun başlıca sebebi hiç kuşkusuz halihazırda yeni bir OSB olması, projelendirilmiş otoyolların belli bir kısmının ancak 2019 yılında İMES OSB'ye entegre olmasıdır.

2019 yılı itibari ile batıda Yavuz Sultan Selim köprüsü, güneyde Osman Gazi köprüsü ile ulaşımının açılması; Kuzey Marmara otoyolunun 5. Etabı olan Alikahya'nın çok kısa zamanda bitirilecek olması, sadece 6. Etabı olan Akyazı hattının inşaatının devam etmesi gibi güncel yenilikler ve yönetiminin gayretleri ile İMES OSB'nin geleceğini daha değerli kılmaktadır.

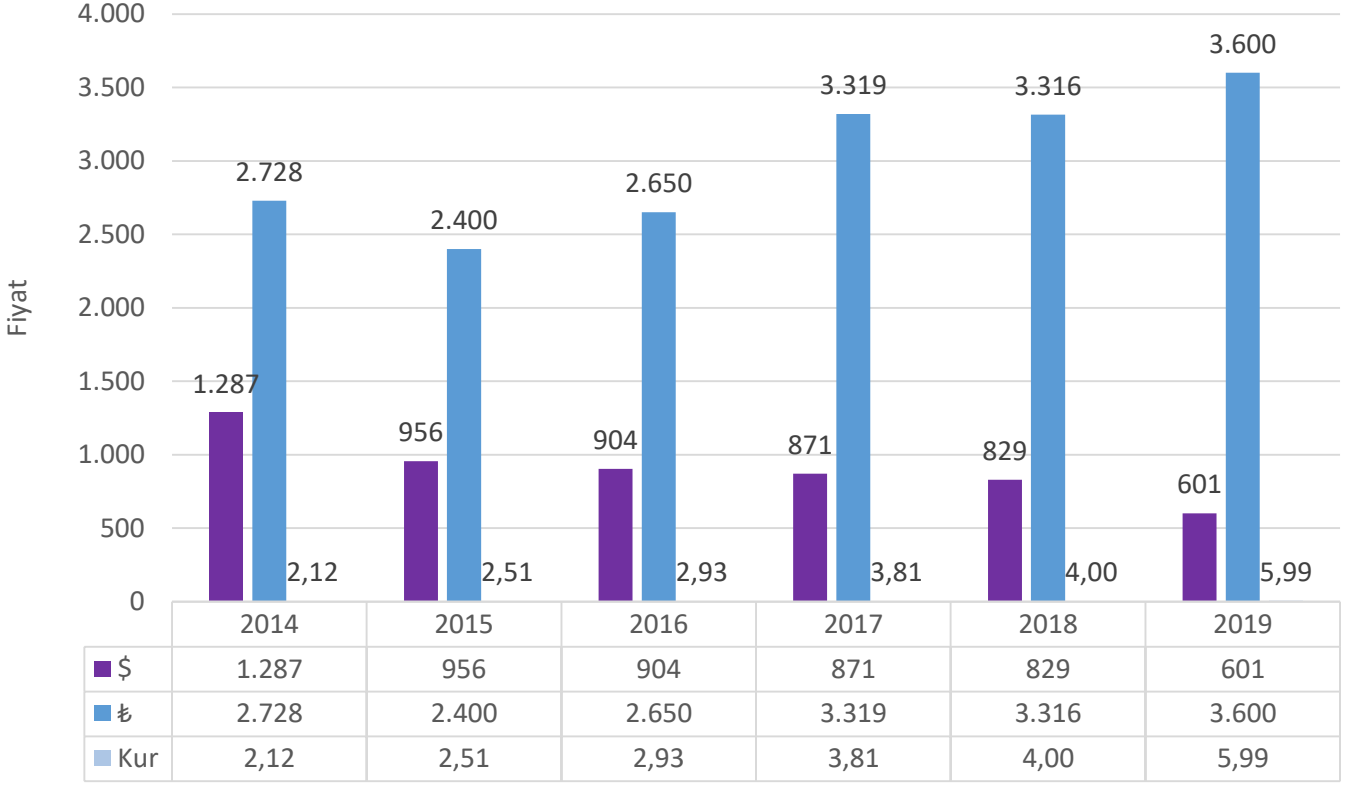
İMES OSB'de 2014 yılı itibariyle satılık tesis ve satılık arsa m² fiyatlarında 2019 yılına kadar ₺/ m² bazında fiyat artışı oluşurken, dolar bazında bütün alanlarda olduğu gibi düşüş olmuştur.

Kiralamalarda ₺/ m² bazında 2014 ve 2018 yılları arasında istikrarını korurken, dolar bazında 2014, 2019 yılları arasında grafik olarak düşmüştür.

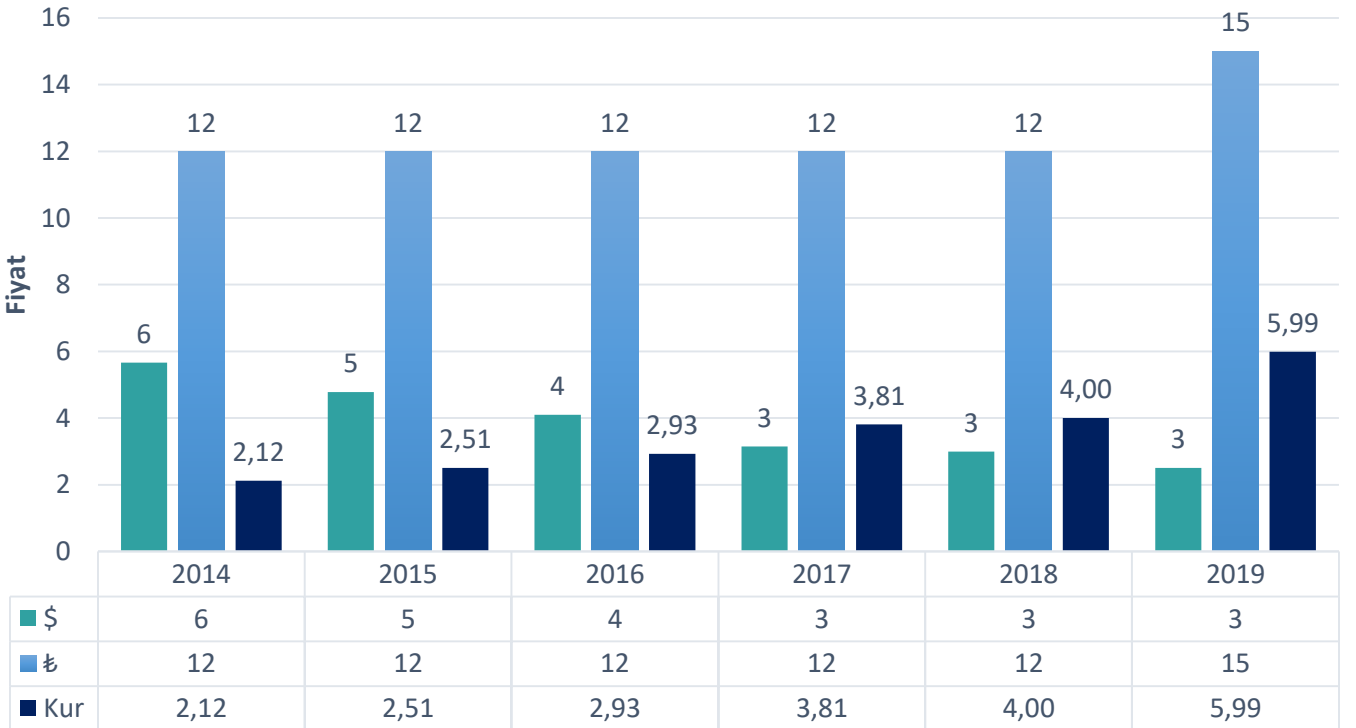
Tesis getiri oranında ise son altı yılın ortalamasına baktığımızda istikrarını % 5 olarak koruduğunu söyleyebiliriz.



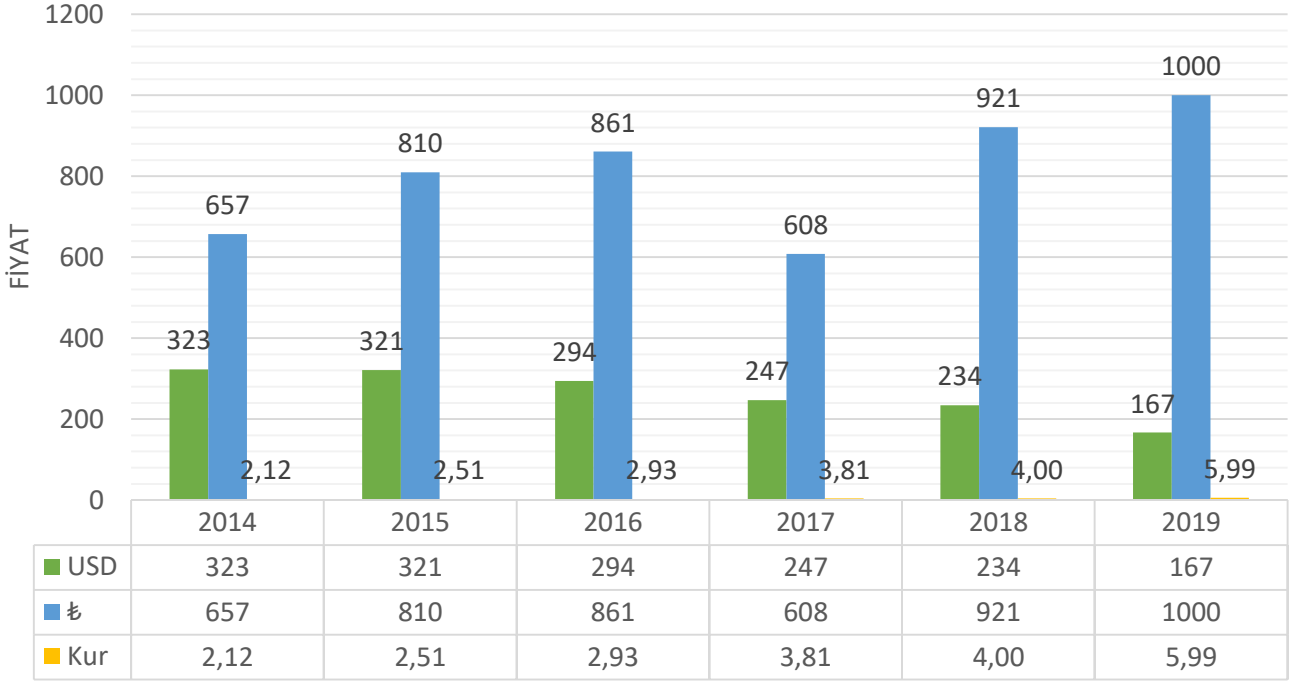
İmes Osb Satılık Fabrika Kapalı Alan m2 Fiyat Grafiği



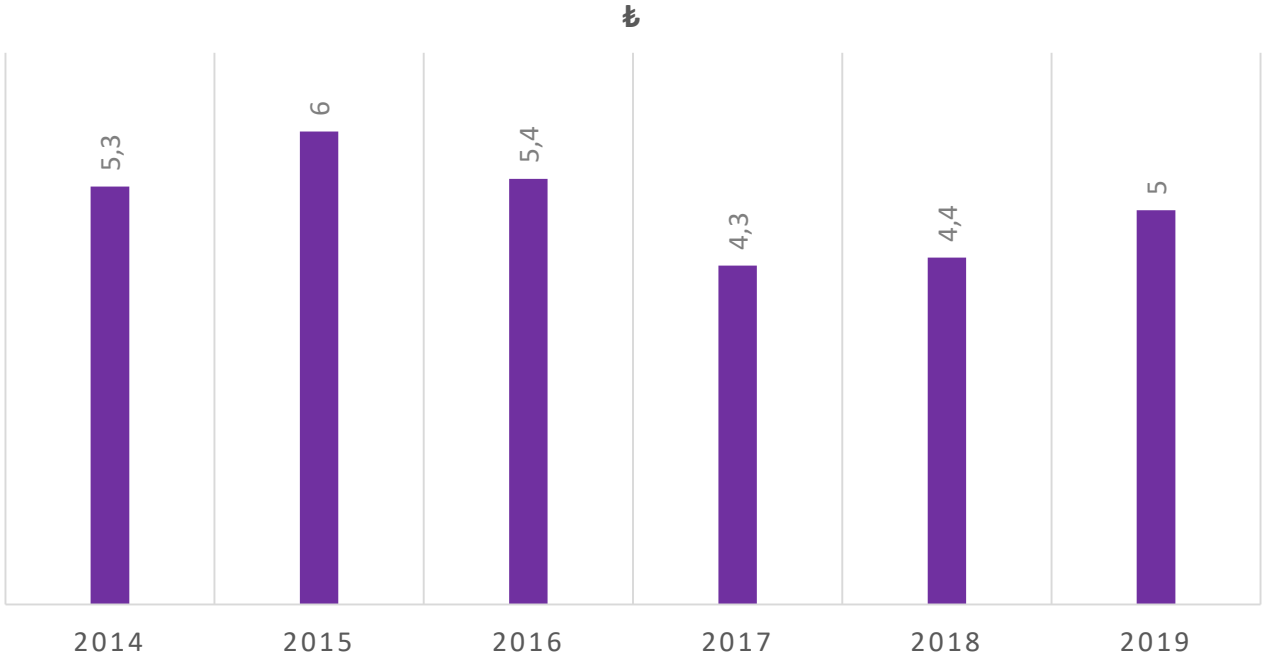
İMES OSB Kiralık Fabrika Kapalı Alan m2 Fiyat Grafiği



İmes Osb Satılık Arsa m2 Fiyat Grafiği



İmes Endüstriyel Tesis Getiri Oranı



İletişim:



Tunç Pakbeşe
0533 568 54 02
tunç@remaxjoker.com
info@sanayidegayrimenkul.com



Arzu Leblebici
0533 920 73 70
arzu@remaxjoker.com
info@sanayidegayrimenkul.com



Accredited Commercial Professional
Lisanslı Ticari Gayrimenkul Profosyeneli



Lisanslı Sorumlu Gayrimenkul Danışmanı YB0053/17UY033-5/00/705
YB0053/17UY033-5/00/710



TGÇP YKÜ Ticari Gayrimenkul Çalışma Grubu Platformu



Sanayide
Gayrimenkul Sanayide Gayrimenkul



Remax Joker

www.sanayidegayrimenkul.com



Sahrayicedit Mah. Batman Sok. Royal Plaza No:18
K:13-14 Kadıköy – İstanbul.
Ofis: (0216) 572 46 46

Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Doğru ve zamanında bilgi sağlamak için çalışmamıza rağmen, bilginin alındığı tarihte doğru olduğu veya gelecekte olmaya devam edeceği garantisizdir. Hiç kimse özel durumuna uygun bir uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir