

GÖRÜNÜM

1. Colliers – Birleşik Krallık Gayrimenkul Yatırımı

Yatırım

- Aylık yatırım hacimleri Temmuz'daki £2,2 milyardan (önceden £2,5 milyar olarak raporlanmıştı) Ağustos'ta £1,7 milyara geriledi. Bu rakam beş yıllık aylık ortalama olan £4,7 milyarın oldukça altında.
- Yılbaşından bugüne toplam £26,2 milyar, 2023 yılına paralel ancak 2024 yılının eşdeğer döneminin %17 altında.
- Yılbaşından bugüne toplamın sadece £9 milyarı Londra'yı hedefledi. Bunu Birmingham £1,2 milyar, Manchester £1,1 milyar ve Glasgow £750 milyon ile takip etti.
- Sınır ötesi sermaye, 2025'te toplam satışların %51'ini oluşturdu; bu oran 2024 payı olan %45'in üzerinde.
- Endüstriyel sektör en büyük payı aldı (%24), ardından ofisler (%21) ve perakende (%18) geldi.
- Temmuz'un en büyük işlemi: QuadReal Property Group, 3.460 öğrenci yatağını kapsayan sekiz varlıklı portföyü £500 milyon karşılığında %5,6 getiriyle satın aldı.
- "Tüm Gayrimenkul" net ilk getirileri Temmuz'da nispeten sabit kaldı (MSCI verilerine göre). Getiriler bir yıl öncesine göre yaklaşık 35 baz puan daha düşük.

Colliers görüşü: Değişmedi. Ekonomik ve jeopolitik belirsizlik ile yüksek borç maliyetleri işlem hacimlerini yavaşlatmaya devam ediyor. Yılın ikinci yarısında toparlanma bekliyoruz.

2. Colliers – Birleşik Krallık Sanayi

Sermaye Piyasaları:

- Aylık yatırım hacmi Temmuz'daki revize £390 milyondan (önceden £350 milyon raporlanmıştı) Ağustos'ta £270 milyona geriledi.
- Ağustos rakamı beş yıllık aylık ortalama olan £1,2 milyarın çok altında.

Kullanıcı Piyasaları:

- Sanayi kiralama ları ikinci çeyrekte 7,7 milyon ft²'ye ulaştı; bu önceki çeyreğe göre %17 artış.
- E-ticaret oyuncularının talebi arttı, 2025'in ilk yarısında toplam kiralama ların %15,2'sini oluşturdu.

3. Lojistik Varlıklar Artık Blackstone'un €120 Milyar Avrupa Gayrimenkul Portföyünün Yarısından Fazlasını Oluşturuyor

- a. Blackstone, Warehouse REIT'i (£489M) devraldı.
- b. FT: "Dünyanın en büyük ticari gayrimenkul yatırımcısı, Avrupa lojistik portföylerine özel sermaye yatırımı dalgasının ön saflarında. Sektörü cazip kılan; görece sağlıklı kira büyümesi, çevrim içi alışverişten gelen sürekli talep ve depo yatırımları için gereken düşük sermaye seviyeleri."

4. Savills: Lojistik Varlıklar Avrupa Gayrimenkul Yatırımlarında 2018'de %13 İken 2025'te %22'ye Ulaştı

- a. Ekonomik belirsizlik, kullanıcıların genişleme planlarını yavaşlatıyor: %57'si projeleri erteledi veya küçülttü (geçen yıl %69), ancak yalnızca %4'ü tamamen durdurdu.
- b. Depo talebinin önümüzdeki yıl %41, bir ila üç yıl içinde %47 artması bekleniyor. Ancak Birleşik Krallık ve Avrupa'daki yeni arz düşüşleri, boşluk oranlarının sıkılaşacağını işaret ediyor.

5. Temu, Türkiye'de Horoz Lojistik ile Ulusal Dağıtımını Genişletmek İçin Ortaklık Yaptı

- a. Anlaşmaya göre Horoz, 30 kg üzeri hacimli gönderileri üstlenecek ve büyük hacimli ürünlerin daha hızlı ve güvenilir teslimatını sağlayacak.

6. Colliers Türkiye 2025 H1 Raporları

- a. İstanbul ve çevresinde toplam 5.938.580 m² kiralanabilir sanayi alanı bulunuyor; bu da toplam stokun %59'una denk geliyor. Gebze %33 ile lider, ardından Esenyurt-Kıraç %28 ve Tuzla %17 ile geliyor.
- b. 2025 2. Çeyrek – İstanbul sanayi arsa stokunda boşluk oranı %6,68'e ulaştı. Çoğu bölgede artış gözlemlendi, yalnızca Çorlu'da düşüş yaşandı. Dudullu sabit kaldı, yüksek kaliteli tesis yoğunluğu sayesinde. Genel boşluk artışı, yeni arzın piyasaya girmesiyle tetiklendi. Ancak <10.000 m² ve >25.000 m² birimlere olan güçlü talep arzı aşıyor; çoğu proje inşaat aşamasında ön kiralanıyor.
- c. Türk piyasasında aşağı yönlü baskı bekleniyor. <5 km²'lik uygun alanların sınırlı olması önemli bir zorluk.