

Türlerine göre Türkiye'deki antrepo sayılarının yıllara göre değişimi

Antrepo tipi		2012	2013	2014	2015	2016
Genel antrepo	A tipi	577	585	599	600	601
	B tipi	7	7	5	3	2
	F tipi	4	3	2	2	2
Genel antrepo toplamı		588	595	606	605	605
Özel antrepo	C tipi	566	540	505	445	429
	C tipi (GSM)*	170	170	174	174	175
	D tipi	1	0	0	0	0
	E tipi	10	6	6	7	4
Özel antrepo toplamı		747	716	685	626	608
Genel toplam		1335	1311	1291	1231	1213

Kaynak: GTB

Türkiye'nin bazı sanayi kentlerinde depoların geri dönüş süreleri/ kapitalizasyon oranları

	Geri dönüş süresi (Yıl)	Kapitalizasyon oranı (%)
Ankara	12	8,0 - 8,5
İstanbul	14	7
İzmir	14	7,2 - 7,5
Kocaeli	13	6,5 - 7,5
Tekirdağ	13	7,5 - 8
Mersin	15	6,5 - 7,0
Samsun	10	9,5 - 10,0

Kaynak: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

“Avrupa ve Asya arasında oldukça önemli bir noktada olmasına rağmen Türkiye'nin konum avantajı, uluslararası ticaret hacminden pay almak için tek başına yeterli değil.”

Lojistik faaliyetlerden biri olan depolamanın etkin ve verimli bir şekilde yönetilebilmesi de lojistik süreci olumlu etkiler. Sadece kolilerin istiflendiği yer değil aynı zamanda bir dağıtım merkezi olan depolar, ulaştırma ve dağıtımdan sonra en büyük maliyet kalemini depolar oluşturuyor. Türkiye'de depolar, üretim tesisleri çevrelerinde; antrepolar ise ithalat ve ihracat faaliyetlerinin yüksek olduğu alanlarda, gümrük çevrelerinde yoğunlaşmaktadırlar.

Sektöre gayrimenkul açısından bakıldığında: Ülkemizdeki lojistik altyapı günümüzde yeterli seviyede değil. Özellikle 1990'lı yıllarda “apartman müteahhitleri” tarafından yapılan veya fabrikadan depoya dönüştürülen yapılar sektörün günümüz ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalıyor. Uygun yükseklik, kolon aralığı, güvenlik sistemi, park alanları ve rampa sayısı bir depo için konumdan sonra gelen belirleyici faktörler. Büyük firmalar, genellikle araziler üzerine kendi ihtiyaçlarına göre depolama tesisleri inşa etmekte ve kullanmakta. Pazarda standartlara uygun depolama tesisi sayısı son

birkaç yılda yapılanlar haricinde oldukça az sayıda. Niteliksiz depo arzı da lojistik faaliyetlerin en önemli aşamalarından biri olan depolama sürecinde verimliliği olumsuz etkileyen bir faktör. Bu durum, sektörün bir diğer altyapısal sorunu olarak sıralanabileceği gibi gayrimenkul sektörü açısından, nitelikli depo arzının düşük seviyede oluşu bir fırsat olarak değerlendirilebilir.

Depolama alanlarının fiziksel yeterliliği yanında ekonomik açıdan geri dönüş süreleri incelendiğinde ise sanayisi gelişmiş, üretim ve ihracat kapasiteleri yüksek olan İstanbul ve Kocaeli öne çıkıyor. Analiz sonucunda bu illerin öne çıkmış olması şaşırtıcı olmadığı gibi devam eden yatırımlarla başka illerin de gelecekte bu listeye girmelerinin kesin olduğunu söylemek gerçek dışı olmayacaktır.