



TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver

Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

Kira artış oranı TÜFE'ye göre belirleniyor!

Şubat ayında yapılan yasal düzenlemeyle birlikte artık kira artışları ÜFE ortalamasına göre değil, 12 aylık TÜFE ortalamasına göre yapılmaya başlandı.

Yapılan değişikliğe göre Türk Borçlar Kanunu'nun Tüketici Fiyat Endeksi'ndeki (TÜFE) 12 aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, kira sözleşmeleriyle akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanacak.

2019 İlk 3 Ay Kira Artış Oranları

Mart 2019	%17,93
Şubat 2019	%17,16
Ocak 2019	%25,52



Vizyonumuz, Ege bölgesinin en iyi ticari gayrimenkul danışmanlık firması olmak.

İstanbul Doğu Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2009 yılında mezun olduktan sonra, aile şirketimiz A. ÜNVER MAK. METAL SAN. TİC. LTD. ŞTİ.'de üretim sorumlusu daha sonrada şirket müdürü ve firma sahibi olarak görev aldım.

Mesleki anlamda hem alaylı hem mektepli olarak teknik ve saha deneyimim oldukça iyiydi, üretmekten istihdam sağlamaktan keyif alıyordum lakin bu keyfin yanında kalifiye eleman bulamama, piyasada ödeme sıkıntısı her geçen gün artması, devletin üreticiye maddi yükü kısıpacası imalatçı olmanın getirdiği zorluklar beni üretimden sanayicilikten soğutan başlıca etkenler oldu, o dönemde

sanayi siteleri içinden dükkan ve işyeri alım satımı yaptım, bazılarının tadilatını yaptırıp içine kiracı yerleştirip sattım.

1 yılın sonunda gayrimenkul alım satımından kazandığım para, üretim yapan işyerimin bana yılda bıraktığı paranın neredeyse iki katıydı ki üretimde çektiğim eziyet, yaptığım yatırım ve stok maliyeti riskini de eklediğinizde yapılacak iş olarak gözümünden çıkarmıştım.

İşletmeyi 1 yıl içinde bilerek ve isteyerek kendi kararım ile şirket üzerinde ki mülkleri pasifte bırakarak, satılabilir tüm makine, ekipman ve teçhizatları 6 ayda bizzat kendim sattım.

Devamı sayfa 3 de



Organize Sanayi Bölgeleri



ALIAĞA KİMYA İHTİSAS VE KARMA OSB

Kimya yatırımları açısından Türkiye'de bir cazibe merkezi haline gele ve 1997 yılında yaklaşık 10 milyon m² alan üzerine kurulan Aliğa Organize Sanayi Bölgesi (ALOSB) İzmir'in 65 km. kuzeyinde, Aliğa limanına 10 km. mesafededir.

Kent Merkezine Uzaklık: **65 km**
Parsel Sayısı: **350**
Aktif Firma Sayısı: **50**
İstihdam Sayısı: **2.432**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Kimya**

Bölgede içme suyu, AG-OG elektrik, aydınlatma, scada "Merkezi Denetleyici Kontrol ve Veri Toplama", fiber-optik telekomünikasyon sistemleri yerin altında imal edilen galeriler içerisinde gerçekleştirilmiştir.

Bölgede faaliyet gösteren global firmalara; Belçikalı Ravago, Japon Sun Chemical, Türk-Fransız ortak kuruluşu Micha örnek olarak gösterilebilir.



ATATÜRK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1990 yılında faaliyete geçen İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi (IAOSB), Toplam alanı 6.2 milyon m² olan bölge, İzmir'in Çiğli ilçesinde yer almaktadır.

Kent Merkezine Uzaklık: **22 km**
Parsel Sayısı: **633**
Aktif Firma Sayısı: **582**
İstihdam Sayısı: **35.000**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Plastik, Kimya, Makine Yedek Parça, Metal Sanayi**

Bölgede yılda 120 milyon m³ doğal gaz; 600 milyon kWh elektrik ve 4 milyon m³ su tüketimi gerçekleştirilmektedir.

IAOSB'nin yıllık cirosu 7,8 milyar, ihracatı 2,5 milyar ve ithalatı 1 milyar dolar civarında gerçekleştirilmektedir.



TEKELİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İTOB, 2002 yılında Menderes ilçesinin Tekeli beldesinde kurulmuştur. 251 hektar alanda kurulu bölgede 350 adet 1.000 m² ile 30.000 m² arasında değişen sanayi parseli bulunmaktadır.

Bölge tam kapasitede faaliyete geçtiğinde 15.000 kişinin istihdamı planlanmakta olup, şu anda bölgede yaklaşık 3.000 kişi istihdam edilmektedir. Bölgede 167 firma üretim yapmakta olup 88 firmanın inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Kent Merkezine Uzaklık: **32 km**
Parsel Sayısı: **350**
İstihdam Sayısı: **2.774**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Plastik, Kimya, Makine Yedek Parça**

Bölgenin içerisinde gıda teknolojileri, bilişim ve malzeme teknolojileri üzerine uzmanlaşmayı planlayan bir teknopark açılmıştır.



BUCA EGE SANAYİCİLERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Buca Ege Giyim Organize Sanayi Bölgesi 2002 yılında Türkiye'deki ilk Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi olarak kurulmuştur.

Buca ilçesinde yer alan bölge Aydın-İzmir otoyoluna 2 km, Havaalanına 10 km, İzmir limanına ise 13 km uzaklıkta bulunması nedeniyle merkezi bir konumda yer almaktadır.

Kent Merkezine Uzaklık: **14 km**
Parsel Sayısı: **142**
İstihdam Sayısı: **5.104**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Tekstil**

Toplam ticaret hacmi yıllık 7 milyar dolar civarındadır. Tüm parseller üretime geçtiğinde ticaret hacminin 10 milyar dolara ulaşması beklenmektedir.



MENEMEN PLASTİK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

2004 yılında kurulmuş olan İzmir Menemen Plastik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Menemen Orman Mevkiinde 92 hektar alanda kurulmuştur.

Menemen merkeze 1,5 km, İzmir Karayoluna 0,5 km, İAOSB'ye 15 km, İzmir merkeze 35 km uzaklıktadır. Plastik ihtisas organize sanayi bölgesi olarak kurulan bölgede 33 plastik firmasına çeşitli büyüklüklerde parselleri tahsis edilmiştir.



BAĞYURDU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bağyurdu Organize Sanayi Bölgesi 2008 yılında İzmir Kemalpaşa sınırları içerisinde kurulmuş olup Manisa'nın Turgutlu ilçesine 2 km uzaklıktadır.

Kent Merkezine Uzaklık: **40 km**
Parsel Sayısı: **52**
İstihdam Sayısı: **500**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Makine İmalatı, Metal Şekillendirme, Vitriyfe, Mobilya İmalatı**



KEMALPAŞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

1300 hektar alanı ve 944 adet sanayi parseli ile Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden birisidir. 944 sanayi parselinin 428 adedinde, 447 firma bulunmakta ve bu firmaların 341'i sanayi üretim yapmakta, 106 firma ise hizmet ve ticaret sektöründe faaliyet göstermektedir. Bölgede çok sayıda yerli ve global firma faaliyet göstermektedir.

Kent Merkezine Uzaklık: **29 km**
Parsel Sayısı: **944**
İstihdam Sayısı: **26.000**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Makine, Otomotiv, Metal, Gıda**

Organize Sanayi Bölgesinin toplam ticaret hacmi yıllık 7 milyar dolar civarındadır. Tüm parseller üretime geçtiğinde ticaret hacminin 10 milyar dolara ulaşması beklenmektedir.



TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Tire ilçesi sınırları içerisinde 1993 yılında kurulmuş olup, özellikle gıda sektöründeki firmaların kümelendiği bölgede toplam 192 parsel ile firmalara hizmet sağlamaktadır. Bölgede 46 firma üretimde iken 24 firmanın fabrika inşaatları devam etmektedir.

Kent Merkezine Uzaklık: **90 km**
Parsel Sayısı: **192**
İstihdam Sayısı: **2.443**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Gıda ve İçecek**

Bölgede yaklaşık 3.000 kişi çalışmakta olup yeni yatırımlarla bu rakamın 10.000'e çıkması beklenmektedir. Bölgede Türk gıda devi Süttaş, Alman treyler üreticisi Krone, Güney Koreli sigara üreticisi K&G gibi global firmaların üretim merkezleri bulunmaktadır.

OSB Adı	İlçe	Şehir	Kuruluş Yılı
İzmir Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi	Kemalpaşa	İzmir	2011
Bağyurdu Organize Sanayi Bölgesi (BAYOSB)	Kemalpaşa	İzmir	2008
Ödemiş OSB	Ödemiş	İzmir	2006
Kınık Organize Sanayi Bölgesi	Kınık	İzmir	2006
Menemen Plastik İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	Menemen	İzmir	2004
Torbalı Organize Sanayi Müdürlüğü	Torbalı	İzmir	2004
İtob Organize Sanayi Bölgesi	Menderes	İzmir	2002
İzmir Buca (Ege Giyim) Organize Sanayi Bölgesi	Buca	İzmir	2002
İzmir Pancar Organize Sanayi Bölgesi	Torbalı	İzmir	1999
Aliğa Kimya İhtisas ve Karma OSB	Aliğa	İzmir	1997
Bergama Organize Sanayi Bölgesi	Bergama	İzmir	1997
Tire Organize Sanayi Bölgesi	Tire	İzmir	1993
İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi	Çiğli	İzmir	1976



PANCAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

2002 yılında tüzel kişilik kazanarak kurulan bölge Menderes ilçesi sınırlarındadır ve Tekeli Organize Sanayi Bölgesine komşu durumdadır.

Bölge 130 hektar olarak planlanmış olup, 95 hektar olarak belirlenen 1. Etap alanında tüm altyapı çalışmaları tamamlanmış ve firmalar yatırımlarına başlamıştır.

Kent Merkezine Uzaklık: **47 km**
Parsel Sayısı: **72**
İstihdam Sayısı: **1000**
Yoğunlaştığı Sektörler: **Makine Yedek Parça ve Plastik**

1.sayfa devamı

2015 Mayıs ayında Kaizen Gayrimenkul Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.'ni kurdum. Bir Japon felsefesi olan "Kaizen" sürekli artan iyileşmenin ilkesidir. Küçük adımlarla yapılan sürekli iyileştirme hareketlerinin sonucunda ortaya çıkan büyük ve kalıcı gelişmelerdir. Gereksiz enerji ve maliyetlerin ortadan kaldırılmasını savunan Kaizen ilkesi, üretkenliğin ve performansın yüksek olmasını hedefler.

Japonca birleşik sözcük olan "Kaizen"i oluşturan sözcüklerden "kai" "değişim" "zen" "daha iyi" anlamına gelmektedir.

Bende bu yoldan giderek sanayicilere ve üreticilere yatırımlarında sıradan emlakçılık değil, bir fabrika ne zaman ve nasıl alınır, fabrika yapımında neler önemlidir, nasıl yapılır doğru yatırım zamanı ve yeri neresidir, kendilerine pasif gelir nasıl sağlanır, işleri büyütmek isterlerken ihtiyaç duydukları fabrika veya işyerinin analizlerini yaparak kısacası "SWOT" analizi yaparak hızlı ve kazançlı yatırımın danışmanlığı yapmak maksadı ile endüstriyel gayrimenkul yatırım danışmanlığı işine soyundum. Sanayici geçmişimle, ticari gayrimenkul danışmanlığı şirketimi kurmuş ve bu işe başlamış oldum.

Ailemin ve benim sanayici geçmişimde ki veri tabanından dolayı müşterilerimi birbirlerine eşleyerek alıcı, satıcı, yatırımcı noktasında hızlı ve kazançlı çözümler sunabilmekteyim. Mülklerin SWOT analizini yaparak güçlü ve zayıf yanlarını, fırsatlarını ve tehdit yönlerini yatırımcıma & kullanıcıma raporlayarak mülkün ekspertizini hazırlamaktayım.

Mülkün Pazarlama faaliyeti olarak ;

- Profosyonel fotoğraf çekimi
- 4k drone ve video çekimi
- Kiralılık mülkler için sektör uygunluğu tespiti

- Sosyal medya tanıtımı
- Reel Pazar analiz raporu
- İş ortaklarımızla portföy paylaşımı

Yaptığımız başlıca satış pazarlama yöntemlerimizdir.

Ayrıca şirket olarak "Mastermind" ana çözüm ortaklarımız da mevcuttur.

Bunlar şirketi avukatımız, şehir planlamacı ve haritacımız, mimarımız, spk lisanlı değerlendirme firmamız, endüstriyel yapı inşaatı yapan profesyonel müteahhitlik şirketi, Kaizen gayrimenkul firmasının destek aldığı çözüm ortaklarıdır.

Kuruluşundan bugüne kadar 36000 m² ticari alan satmış, 28000 m² ticari alan kiralamış Kaizen Gayrimenkul, sanayici geçmişinde ki tecrübesi ile doğru ve kazançlı gayrimenkul danışmanlığı hizmeti almanın herkesin hakkı olduğuna inanıyor, müşterilerine ticari gayrimenkul alanında bilgisi, gücü ve hızı ile hak ettikleri hizmeti veriyor.

Özellikle İzmir ve Manisa illerinde sahip olduğu güçlü müşteri veri tabanı ile Kaizen Gayrimenkul, ticari gayrimenkul alanında tercih edilen, danışılan bir marka olmuştur.

Vizyonumuz,

Ege bölgesinin en iyi ticari gayrimenkul danışmanlık firması olmak.

Misyonumuz,

Müşterilerimize hızlı ve kazançlı danışmanlık hizmeti sunmak.

Sloganimiz,

"Garantimiz; Hızlı ve Kazançlı"



Sanayi Bakanlığı 2019'da 5.6 milyar TL destek verecek.

TÜBİTAK, KOSGEB, Kalkınma Ajansları ve Bölge Kalkınma İdareleri ile birlikte 2019 yılı destek bütçesi ödeneği 5 milyar 600 milyon TL olarak açıklandı.

Destek Bütçesi Dağılımı ise Yaklaşık Olarak Kurumlara göre şu şekilde;

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NIN 2019 DESTEK BÜTÇESİ: 2 Milyar 447 Milyon 661 Bin TL

TÜBİTAK'IN 2019 YILI DESTEK BÜTÇESİ: 1 Milyar 263 Milyon 792 Bin TL

KOSGEB'İN 2019 YILI DESTEK BÜTÇESİ: 1 Milyar 892 Milyon TL

KALKINMA AJANSLARININ 2019 YILI BÜTÇESİ: 400 milyon TL

BÖLGE KALKINMA İDARELERİNİN 2019 BÜTÇESİ: 110 milyon TL

Kaynak: Bloomberg HT





Türkiye'de yer alan 284 OSB'den 48'i Ege Bölgesi'nde yer almakta olup, Ege Bölgesi'nde yer alan 48 OSB'den 13'ü de İzmir'de yer almaktadır.

Bunlar; İTOB OSB, Aliğa Kimya İhtisas ve Karma OSB, Bağyurdu OSB, Bergama OSB, İzmir Atatürk OSB, Buca Ege Giyim OSB, İzmir Kemalpaşa OSB, İzmir Pancar OSB, Kınık OSB, Menemen Plastik İhtisas OSB, Ödemiş OSB, Tire OSB ve Torbalı OSB'dir.



İzmir'de endüstriyel makine imalatı kapsamında yıllık 700 milyon dolar ihracat, 850 milyon dolar ithalat gerçekleştiğini biliyor muydunuz?



P O R T F Ö Y



MANİSA MURADIYE ORGANİZE SANAYİ'DE **SATILIK**

8929m² arsa alanı içinde
1136m² zeminde üretim alanı
220m² idari bina
Makas altı yükseklik 8.5m
150 kva trafo
Seksiyonel kapı



TORBALI İTOB ORGANİZE SANAYİ'DE **SATILIK**

2500m² arsa alanı
1100m² üretim alanı
150m² idari bina
Makas altı yükseklik 8m
200 kva trafo
Seksiyonel kapı



İZMİR PINARBAŞI'NDA **KİRALIK DEPO**

9350m² arsa alanı içinde
14000m² 5 katlı kullanım alanı
440m² idari bina
1000 kva trafo
Kiriş altı 3m yükseklik



KEMALPAŞA ORGANİZE SANAYİ'DE **SATILIK**

7968 m² sanayi imarlı arsa
Emsal = 0,7
İzmir İstanbul otoyoluna 350m
İzmir Ankara asfaltına 600m