



📍 Kazım Dirik Mah. Sanayi Cad.
No.40 K.5 D.54 Bornova, İzmir
☎ +90 232 229 01 22
@ info@kaizengayrimenkul.com
🌐 www.kaizengayrimenkul.com
Sayı:2 (Nisan , Mayıs, Haziran) 2019
Yayın Türü: Süreli, Üç Aylık

TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver

Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

2019 İlk 6 Ay Kira Artış Oranları

Haziran	%19,91
Mayıs	%19,39
Nisan	%18,70
Mart	%17,93
Şubat	%17,16
Ocak	%25,52

Fiyatların düştüğü, satılık mülkün çok olduğu bu geçiş döneminde gayrimenkul satın almak en doğru yatırımdır.

Bültenimizin ilk sayısına hem emlak sektörü çözüm ortaklarımızdan hem de müşterilerimizden çok güzel destekleyici geri dönüşler aldık ve bültenimizin gerekliliği üzerinde fikirler beyan edildi. İzmir'de endüstriyel gayrimenkul ofisi olarak bu süreli yayını yapmamız da ayrıca bizi gururlandırdı.

En dikkat çeken kısım ise kendim ile ilgili paylaşmış olduğum makale oldu. Bende bu ilgiye cevapsız kalmayarak bu sayıda da endüstriyel gayrimenkul ve piyasalarla ilgili deneyimlerimi,

düşüncelerimi ve son gelişmeleri paylaşmak istedim.

Bildiğiniz gibi 2018 Temmuz ayı itibari ile ülkemizde ekonomik kriz derinleşti. Doların yükselişi ile birlikte Türkiye'nin en büyük üreticilerinden başlayarak kobilere kadar etkisini gösterdi.

Bu seferki kriz diğerlerinden farklıydı. Bundan öncekiler küçük işletmelerden başlar büyük işletmelere doğru etki ederdi bu sefer kriz tam tersten oldu. Böyle olunca da ihracat yapan firmalar dışında iç piyasaya üretim ve

Devami sayfa 3 de



Teknoparklar ve Serbest Bölgeler



EGE TEKNOPARK

Ege Üniversitesi kampüsü içinde yer alan bir teknoparktır. 2015 yılında faaliyete başlayan teknoparkta 50'nin üzerinde Ar-Ge firması faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bölge, Ege Üniversitesi kampüsünün merkezinde olması itibarıyla metro istasyonu, öğrenci çarşısı ve akademik birimlere yakınlığı yanında; şehir merkezine, şehirlerarası yollara, havaalanı ve organize sanayi bölgelerine olan kısa mesafesinden dolayı avantajlı bir konumdadır.

Biyoteknoloji ve tarım teknolojileri üzerine yoğunlaşmış bir teknoparktır.



EGE SERBEST BÖLGE

Ege Serbest Bölgesi 1990 yılından bu yana faaliyette olup günümüz itibarıyla Avrupa'nın en başarılı serbest bölgelerinden birisi olarak gösterilmektedir.

İzmir'in Gaziemir ilçesinde 2.2 milyon m²'lik bir alan üzerinde kurulmuştur. Bölge, Uluslararası Adnan Menderes Havalimanına 4, İzmir Limanına 12, otoyol ağlarına ise 1 km. mesafededir.

Kent Merkezine Uzaklık : 15 km

Aktif Firma Sayısı : 171

İstihdam Sayısı : 18.200

Yoğunlaştığı Sektörler : Havacılık ve Savunma Sanayi, Otomotiv Yedek Parça

Bölgede bugün itibarıyla 72'si yabancı olmak üzere toplam 171 firma faaliyet göstermektedir.

Türkiye'deki 19 serbest bölgede yaratılan toplam istihdamın ve yatırımın 1/3'ü Ege Serbest Bölgesinde bulunmaktadır.



İZMİR SERBEST BÖLGE

İzmir'in Menemen ilçesi sınırlarında yer alan bölge 163 hektar alanı ile Türkiye'nin en büyük serbest bölgelerinden birisidir.

İzmir Serbest Bölgesi, Aliğa limanlar bölgesine 26 km uzaklıkta olup inşası devam eden ve tamamlandığında dünyanın en büyük on limanından birisi olacak Çandarlı Limanı'na da yakın bir mesafededir.

Aktif Firma Sayısı : 173

İstihdam Sayısı : 3.498

Yoğunlaştığı Sektörler : Deri imalatı, enerji, kimya, plastik, otomotiv, mermer

Bölgede bugün itibarıyla 16'sı yabancı olmak üzere toplam 173 firma faaliyet göstermektedir.



TEKNOPARK İZMİR

2002 yılında 218 hektarlık alan üzerinde kurulan bölge, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü bünyesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Bölge, İzmir - Çeşme otoyolu ile İzmir il merkezine 45 km, Çeşme Limanı'na 30 km uzaklıktadır. Şehrin önemli merkezlerine otoyoldan ulaşım sorunsuz olarak sağlanabilmektedir.

Bölgede mevcutta 80 Ar-Ge firması faaliyetlerine devam etmektedir. Bölgede yer alan firmalar kampüsteki Bilgisayar Uygulama Araştırma Merkezi, Malzeme Araştırma Merkezi, Çevre Ar-Ge Uygulama ve Araştırma Merkezi, Jeotermal Enerji Araştırma ve Uygulama Merkezi, Biyoteknoloji ve Biyomühendislik Merkezi Araştırma Lab. ve Sürekli Eğitim Merkezi altyapılarını kullanabilmektedirler.



DEPARK

Dokuz Eylül Üniversitesi kampüsü içinde, biri Tınaztepe yerleşkesinde ve diğeri İnciraltı yerleşkesinde olmak üzere iki yerleşkede faaliyet göstermektedir.

Tınaztepe yerleşkesinde yazılım, bilişim, elektronik, ileri malzeme teknolojileri, tasarım, nanoteknoloji, otomotiv, yenilenebilir enerji gibi konularda çalışan firmalar yer almaktadır. Bölgede uzun vadeli olarak yer almak isteyen firmalara yap-ışlet-devret modeli imkanı sunulmaktadır.

İnciraltı yerleşkesi ise sağlık temalı bir teknoparktır ve biyoteknoloji ve tıp teknolojileri alanında faaliyet gösteren Ar-Ge firmaları yer almaktadır. Türkiye'nin hastane ile tam entegrasyona sahip ilk tematik teknoparkı özelliğini taşımaktadır.

DEPARK'ta halihazırda 120'nin üzerinde Ar-Ge firması faaliyetlerine devam etmektedir. Teknoparkta Ericsson, Intel gibi çok sayıda global firmanın AR-Ge merkezleri bulunmaktadır.



İZMİR BİLİMPARK

İzmir Bilim Park İzmir'in Menderes ilçesi sınırlarında yer alan Tekeli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup İzmir Ekonomi Üniversitesi bünyesinde faaliyet göstermektedir. 2015 yılında faaliyete geçen Bölge, İzmir Ticaret Odasının mahiyetinde kurulmuş olup gıda ve bilişim teknolojileri üzerine uzmanlaşmayı planlamaktadır.

Bölge, sanayi tesisleri ile entegre yapısı ile 22.897 m² alan üzerinde kurulmuştur. Halihazırda 5 firma bölgede faaliyete başlamış olup kısa vadede 50'nin üzerinde firmanın faaliyetlerine başlaması beklenmektedir.



MANİSA TEKNOKENT

5.000 m² kapalı alan ve yaklaşık 4.500 m² kiralanabilir alana sahip teknopark, Celal Bayar Üniversitesi Muradiye Kampüsünde bulunmaktadır.

Manisa Teknokent'in amacı, ülkemizin uluslararası arenada rekabet gücünü artıracak teknolojileri geliştiren ve üreten firmalara, araştırmacılara ve akademisyenlere çağdaş alt ve üst yapı olanakları sunmaktır. Gerçekleştirdiği üniversite - sanayi işbirliğini artırmaya yönelik etkinlikleriyle taraflar arasında sinerji doğmasına katkı sağlamaktadır.

Teknopark'ta yer alan firmalar ağırlıklı olarak yazılım-bilişim, elektrik-elektronik, makine ve mühendislik sektörlerinde faaliyet göstermektedir.

2019 İlk Dört Ay Sanayi Üretim Endeksi

Nisan - 112,6

Mart - 113,6

Şubat - 110,9

Ocak - 109,4

2019 İlk Dört Ay İnşaat Maliyet Endeksi

Nisan - 192,27

Mart - 189,25

Şubat - 186,51

Ocak - 184,83

Kaynak: TÜİK

2019'un ilk 4 ayındaki verileri incelediğimizde, inşaat maliyetlerinin artış seyrini koruduğunu, sanayideki üretimin ise düşük immede de olsa tekrar yükselişe geçtiğini söyleyebiliriz.

ÖZEL YATIRIM BÖLGELERİNİN AVANTAJLARI

	Teknoloji Geliştirme Bölgeleri	Serbest Bölgeler	Organize Sanayi Bölgeleri
Kurumlar Vergisi	Yok	Yok	%20
KDV	Yok	Türkiye'den alınan mallar için muafiyet	%8 - %18
Gümrük Vergisi	-	Bölgeye getirilen mallar, ekipman ve makineler için muafiyet	-
Personel Ücretleri	Gelir Vergisi	Yok	Ürünlerinin %85'ini veya fazlasını ihraç eden şirketler için muafiyet
	Sosyal Güvenlik Primleri (işçi payı)	%15	%15
	Sosyal Güvenlik Primleri (işveren payı)	%10,25	%20,5
	İşsizlik Sigortası Ödemeleri	%2-%3	%2-%3
	Damga Vergisi	Yok	%0,5-%1

1.sayfa devamı

satış yapanlar, hammadde yönünden dışa bağımlı üreticiler çöküş yaşamaktan kaçamadı.

Üreticinin & sanayicinin yaşadığı bu derin kriz, ülkemizde art arda seçimlerin oluşu, maliyetlerin artışı derken geçmiş yıllarda uygun oranlarla kullanılan banka kredilerinin ödenememesini, ipotek verilen gayrimenkullerin bir bir elden çıkarılmasına sebep oldu.

Bundan 1.5 yıl önceye kadar satıcı piyasası var iken, yani malın az, alıcının çok olduğu ve fiyatların az pazarlıkla kabul edildiği, amortisman sürelerinin yüksek olduğu dönemlerden, alıcının parası ile masada son sözü söylediği zamana geçiş yaptık ki hala bu süreç devam etmektedir.

Bu 1 yıl içinde daha da yorgun ve bezgin olan sanayici işine yatırım yapmayı tamamen kesip, mevcut pasif geliri ve kazanacağı ile pasif gelirini daha da arttırma yoluna gitti.

Çünkü bu dönem parası olan için fırsat dönemdir.

Fiyatların düştüğü, satılık mülkün çok olduğu, bu geçiş döneminde gayrimenkul satın almak en doğru yatırımdır..

Banka faizlerinin bu dönemde geçici olarak yüksek getirisi olduğunu, hatta enflasyon oranına bakarsanız faizin kaybettiğini gören sanayici, doların hareketinden kar değil zarar edileceğini bilen sanayici mülk yatırımı yaparak krizi fırsatı çevirerek kazandı. Kısmen de olsa paralarını ve psikolojilerini böyle korumaya çalıştılar.

Bundan sonra nasıl bir alıcı piyasası bizleri bekliyor; stoktaki gayrimenkullerin ve satılmak zorunda kalınan gayrimenkullerin satışlarına kadar bu piyasa devam eder. Süreç olarak krizin tahmini 2020'nin sonuna kadar devam edeceği öngörülmektedir.

Doların belli bir noktada sabitlenmesi, faizin %15'lerin altına düşmesi ve enflasyonun tek haneye düşmesi, sanayicinin kendine ve piyasaya olan güveni tekrar oluşacaktır.

Yaklaşık 1,5 yıl daha sürmesi beklenen bu geçiş dönemi piyasasında her zaman olduğu gibi toprak ve mülk kazandıracaktır.

Fırsat mülkler, fırsat fiyatlarla alıcıların piyasasında el değiştirecek, istenilen fiyatla alınan mülkler daha sonrasında beklenmedik kazançlar da getirecektir.



KOBİ'lere 300 Milyon Lira Destek

KOBİGEL-KOBİ Gelişim Destek Programı kapsamında 3 ayrı çağrıdan oluşan yeni destek paketiyle KOBİ'lere 300 milyon lira daha destek sağlanacak.

Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme İdaresi (KOSGEB) Başkanlığının KOBİGEL-KOBİ Gelişim Destek Programı kapsamında 3 ayrı çağrıdan oluşan yeni destek paketiyle KOBİ'lere 300 milyon lira daha destek sağlayacağı açıklandı.

Destek Programı Neleri Kapsıyor?

Destek programı kapsamında, Bilişim Teknolojileri KOBİ'lerinin Geliştirilmesine 50 Milyon TL, Hızlı Büyüyen KOBİ'lerde Kapasite Geliştirmeye 150 Milyon TL ve KOSGEB Destekli Girişimlere İvme konu başlığında 100 Milyon TL ile toplamda 300 Milyon TL'lik bütçe 3 ayrı başlıkta çağrıya çıkıldı.

KOBİ ve Girişimcilerin yapacağı proje başvurularında Bilişim Teknolojileri KOBİ'lerinin Geliştirilmesi konu başlığında proje destek üst limitinin 100 bin TL'si geri ödemesiz olmak üzere toplam 250 bin TL, Hızlı Büyüyen KOBİ'lerde Kapasite Geliştirme konu başlığında 300 bin TL'si geri ödemesiz olmak üzere toplamda 600 bin TL, KOSGEB Destekli Girişimlere İvme konu başlığında ise, 100 bin TL'si geri ödemesiz olmak üzere toplamda 250 bin TL şeklinde olacak.

Vizyonumuz,

Ege bölgesinin en iyi ticari gayrimenkul danışmanlık firması olmak.

Misyonumuz,

Müşterilerimize hızlı ve kazançlı danışmanlık hizmeti sunmak.

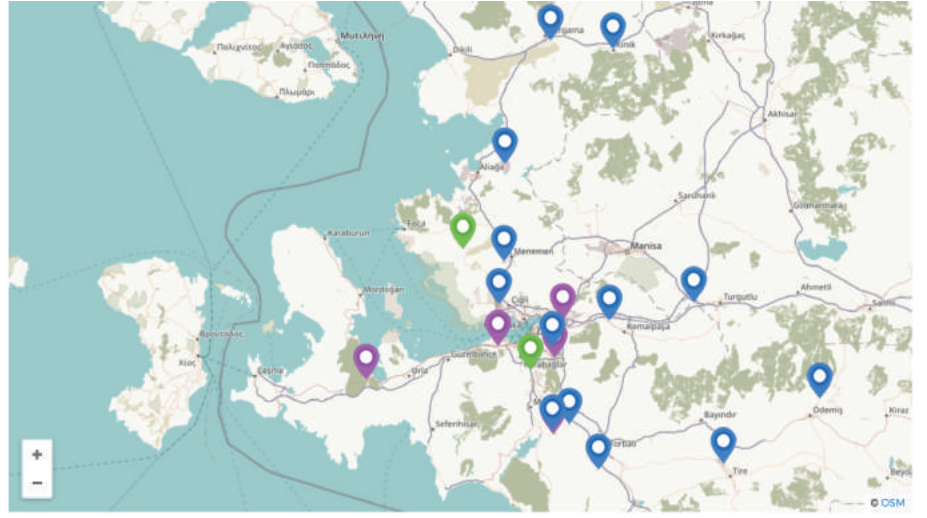
Sloganımız ise

"Garantimiz; Hızlı ve Kazançlı"



İzmir, bünyesinde bulundurduğu

- **13 Organize Sanayi Bölgesi,**
- **4 Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve**
- **2 Serbest Bölgesi ile yatırımcılara ideal bir yatırım ortamı ve altyapısı sunar.**



8 üniversitesi,
75 fakültesi,
110 bin öğrencisi ve
yıllık
20.000 mezun sayısı
ile önemli bir iş gücü
havuzu sunduğunu
biliyor muydunuz?



P O R T F Ö Y



KEMALPAŞA ORGANİZE SANAYİ 1. ANSIZCA'DA SANAYİ İMARLI

SATILIK ARSA



- 4466 m²
- Emsal 0.70
- Yola 60 Metre Cepheli



MENEMEN ASARLIK'DA ÇANAKKALE ASFALTI ÜZERİ YOLA CEPHELİ

SATILIK KOMPLE BİNA

- 812 m² arsa üzerinde
- Bodrum dahil 6 katlı
- 1380 m² yapı kullanım belgeli
- MEB onaylı ve ruhsatlı
- Devlet teşvikli 10 yıl kira kontratlı



MENEMEN'DE ÇANAKKALE YOLUNA CEPHELİ

SATILIK DEPO

- 9000 m² Arsa İçinde
- 3500 m² Kapalı Depo Alanı
- Yükseklik 8 Metre