



TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver

Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

Kira Artışı'nın TÜFE'ye Göre Belirlenmesi Ne Değiştirdi?

Geçtiğimiz Şubat ayında yapılan yasal düzenlemeyle birlikte kira artışları ÜFE ortalamasına göre değil, TÜFE ortalamasına göre belirlenmeye başlandı.

Bu değişiklikle birlikte, suni bir düşüş yaşansa da Mayıs ayından bu yana kira artış oranlarının %19 - %20 aralığında stabil seyrettiğini görmekteyiz.

Son 3 Ayın Kira Artış Oranları

Temmuz 2019	%19,88
Ağustos 2019	%19,91
Eylül 2019	%19,62



Bu Kriz Dejavu Olmasın..

Dolara rağmen faiz indirme hamlesi olumlu etki yarattı.

Bir önceki sayımızda piyasaların hareketlenmesi için doların volatite yapmaması, faizlerin %15 oranının altına gerilemesi enflasyonun düşmesi gerektiğini vurgulamıştık.

Devletin ekonomik yaptırımları ve planları doğrultusunda Merkez Bankası arka arkaya yapmış olduğu faiz indirimleri ile birlikte paranın piyasaya girmesini sağlamaya çalıştı.

Aslında piyasaya güven oluşması sadece faizin indirilmesi ile mümkün değil, dolarda hareketliliğin de

yaşanmaması gerekiyor. Türk sanayisi hammadde yönünden dışa bağımlı bir ülke olduğu için üretim maliyetlerindeki hareketlilik ve yüksek enflasyonun oluşturduğu işçi maliyetlerindeki artış üretim endekslerinde negatif büyüme görülmesine neden oldu.

Dünya pazarında oluşan "ticaret savaşları" da buna eklenince sanayiciler mevcut düzenini koruyarak ve riske girmeyerek bu süreci atlattı.

Yaz aylarında üretimdeki durgunlukla beraber, Eylül ayında ikinci faiz indirimi kararından sonra hissedilir derecede

Devamı sayfa 3 de



İzmir'de Başlıca Sektörler



KIMYA

İzmir, kimya sektörünün ihtiyaç duyduğu güçlü lojistik olanakları nedeniyle, büyük potansiyele sahiptir.

İzmir'de kimya sektöründe faaliyet gösteren 300'ün üzerinde firma vardır.

İzmir'in kimyasal madde ve ürün ihracatı yaklaşık 700 Milyon Dolar iken ithalatı yaklaşık 1,5 Milyar Dolar'dır.

Türkiye'nin bu sektördeki ihracatının yaklaşık %25'i İzmir'den yapılmaktadır.

Site Selection Magazine dergisinin yapımcısı Conway Inc. yayın kuruluşunun yaptığı Dünyanın En Rekabetçi Şehirleri Raporu'na göre İzmir 2015 yılında Kimya sektöründe Doğu Avrupa ve Orta Asya'nın en rekabetçi üçüncü şehri seçilmiştir.



ENDÜSTRİYEL MAKİNE

İzmir, işyeri sayısı, istihdam ve cirodaki temsil payının yanı sıra, ölçek büyüklüğü, işyeri başına ciro ve verimlilik oranı anlamında da Türkiye ortalamasının üzerinde performans sergiler. Gayri Safi Katma Değeri 16 Milyar TL'ye ulaşan Sanayi Sektörü İzmir'in önde gelen sektörleri arasındadır.

İzmir, endüstriyel makine sektöründe 1.000'i aşkın işletmeye ev sahipliği yaparak 20.000'e yakın çalışana istihdam eder.

İzmir'deki uluslararası sermayeli şirketlerin yaklaşık %30'u sanayi sektöründedir. Bunların da %8'i Endüstriyel makine sanayisindedir.

İzmir'de endüstriyel makine imalatı kapsamında 700 milyon Dolar'ı aşkın yıllık ihracat 850 milyon Dolar'ı aşkın ithalat gerçekleşmektedir.

İzmir, yıllık 2.000'i aşkın mühendislik fakültesi mezunu ile sektöre kalifiye iş gücü yetiştirir.



GIDA VE İÇECEK

İzmir ili toplam imalat sanayi istihdamının, yaratılan cironun ve sabit sermaye yatırımının yaklaşık % 15'i gıda ve içecek sektöründe toplanır.

Türkiye'nin gıda ve içecek sektöründeki ihracatının yaklaşık % 11'lik kısmını İzmir gerçekleştirir.

İzmir yıllık 850 Milyon Dolar'a yakın gıda ve içecek ihracatı yapar.

İzmir'de en çok gıda ve içecek sektöründe çalışan istihdam edilir.

İzmir'de meyve ve sebzelerin işlenmesi, kuru meyve-sebze, süt ve süt ürünleri gıda ve içecek sektörünün alt sektörleri olarak ön plana çıkmaktadır.



TURİZM

İzmir, yılın 300 günü güneşli iklimiyle kusursuz bir turizm şehridir. Deniz, kum ve güneşin tarih ile bir araya geldiği İzmir yılda 8,5 milyon yerli ve yabancı turist ağırlar.

Faal konaklama tesislerindeki 33.000'den fazla yatak sayısı ile ziyaretçilerine konforlu bir konaklama vaat eder.

5'i beş yıldızlı olmak üzere toplam 7 termal tesise ev sahipliği yapar.

Yaklaşık %25'i Alman, %10'u İtalyan olmak üzere yıllık ortalama 1 milyon 250 bin yabancı turist ziyaret eder.

İzmir ziyaretçilerine 4 adet yat limanı ile Ege Denizi'nin muhteşem güzelliklerini sunar.

İzmir'deki 18 adet müze, yılda 3 milyona yakın ziyaretçi kabul eder.

2019 İlk 7 Ay Sanayi Üretim Endeksi

Ocak - 109,4
Şubat - 110,9
Mart - 113,6
Nisan - 112,6
Mayıs - 114,3
Haziran - 109,6
Temmuz - 114,8

2019 İlk 7 Ay İnşaat Maliyet Endeksi!

Ocak - 184,83
Şubat - 186,51
Mart - 189,25
Nisan - 192,27
Mayıs - 195,51
Haziran - 193,97
Temmuz - 192,76

2019'un ilk 7 ay verileri incelendiğinde inşaat maliyetlerindeki artışın, düşük ivmeli de olsa azaldığını, sanayi üretiminin ise yaz başındaki düşüşünden sonra artış yönüne geçtiğini söyleyebiliriz.

1.sayfa devamı

orta ölçekli sanayiciden alım ve kiralama ile ilgili talepler gelmeye başladı.

Aslında bu hareketlilik olağan, ikinci sayımızda da bahsetmiştik bu dönemde faiz kazandırabilir belki ama enflasyona baktığımızda faizden kazandım demek mümkün de değil, stoktaki mülkler satıldıkça istediğimiz fiyatlarda mülk bulmak zorlaşacak. Ayrıca satıcılar da piyasa iyileşiyor düşüncesi ile fiyatlarını yükseltebilir, pazarlık marjınız azabilir.

Bir konu daha var ki; paranın piyasaya çıkmamasının bir sebebi de yüksekten alınmış dolarlar. Belirttiğimiz gibi geçmişte yüksekten dolar alanlar dolardaki ani iniş çıkışlar sebebi ile beklemede kalıyor.

Aslında sanayici için güven demek doların sabitlenmesi, maliyet hesaplarının tutması demek. Sonra üretim kendiliğinden geliyor. Aslında piyasada ödeme kolaylığı ve denge ancak bu şekilde oluşacaktır.

Şu an ticaret para bir tarafta ürün bir tarafta şeklinde yapılıyor çünkü geçmişte olduğu gibi bu krizde de açık hesap veya vadeli evrak ile çalışan bir sanayicilerin canı yandı.

Bunların yaşanmaması için yetkili mercilerin piyasaya para değil güven aşılması gerekmektedir.

Ülkenin siyasi ve ekonomik politikaları üretimi teşvik ve destek verici şekilde olmalıdır.

Sanayicinin ülkeye, piyasaya güvenerek yaptığı yatırımlar devam ettirilmeli görmezden gelinmemelidir.

2019 son çeyreğinde bu yönde uygulanacak kararlardan ve teşvik desteklerinden bahsediliyor.

Lakin bu kriz dünyanın gelişmiş ülkelerinin ekonomik yaptırım kararlarının bizi etkilemesinden de kaynaklanıyor.

İşte bu noktada ihracata yönelmeli yeni pazarlar yeni ürünler bulmalı aksi takdirde bu yaşananlar dejavu olmaktan öteye geçmez.

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

Misyonumuz,
Müşterilerimize hızlı ve kazançlı
danışmanlık hizmeti sunmak.

Sloganımız ise
"Garantimiz; Hızlı ve Kazançlı"

İZMİR'DE YATIRIM YAPMANIN AVANTAJLARI NELERDİR?

Ekonomi

İzmir temel ekonomik göstergelerde ülkenin en gelişmiş şehirleri arasındadır. Şehrin ekonomik olarak üst sıralarda yer almasının en önemli nedeni tarihsel kökenleri olan güçlü ticari ilişkileri ve çok sektörlü yapısıdır. Yüksek ekonomik performans sergilemesi ve yüksek katma değerli ürün üretimi odaklı sanayi yapısı ile İzmir yatırımcılara ideal bir yatırım ortamı sağlar.

Lojistik

İzmir, ürünlerin kısa sürede ve güvenle hedef lokasyona ulaştırılmasını sağlayacak lojistik altyapıya sahip bir liman kentidir. Stratejik konumu sayesinde İzmir'in 1.5 milyarlık nüfusa, 25 trilyon dolar gayri safi milli hasıla ve 8 trilyon dolar ticaret hacimlik coğrafi bölgeye kolay erişimi mevcuttur.

Limanlar

İzmir ulusal ve uluslararası deniz ulaşımı açısından oldukça büyük bir potansiyele sahiptir. Alsancak,Aliağa-Nemrut, Dikili ve Çeşme limanları deniz ulaşımında önemli noktalarlardır.

Demografi

İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'deki 81 il içinde 3. sıradadır.

İşgücü

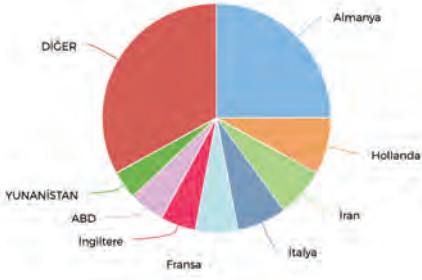
Yıllık 2000'i aşkın mühendislik bölümü mezunu veren İzmir, teknik kapasitesi oldukça yüksek insan kaynağına sahiptir. %53,5 olan nüfusun işgücüne katılım oranı ile Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Yabancı Yatırımcılar

İzmir gerek coğrafi avantajları gerekse ekonomi ve sanayi potansiyeliyle yatırımcıların tercih ettiği illerden birisidir. 9 üniversitesiyle yatırımcılara iyi eğitim görmüş iş gücü sağlayan İzmir, modern ve eğlenceli şehir yaşamıyla da keyifli bir sosyal yaşam sunmaktadır.



İzmir'deki Doğrudan Yabancı Yatırımların Ülkelere Göre Dağılımı.



*Kaynak: Ekonomi Bakanlığı



İzmir,
36 ülkeden
86 şehre
direkt uçuşları
ve
25 milyon
yolcu
kapasitesine
sahip
havalimanı ile
güçlü ulaşım
imkanı
sunar.

P O R T F Ö Y



Menemen Ulukent Şeker Sanayi Sitesi'nde

SATILIK DÜKKAN

- 260 m² Kullanım Alanı
- 110 m² Açık Alan
- 50 kVA Elektrik
- 7.5m Yükseklik



Menemen'de Çanakkale Yoluna Cepheli

SATILIK DEPO

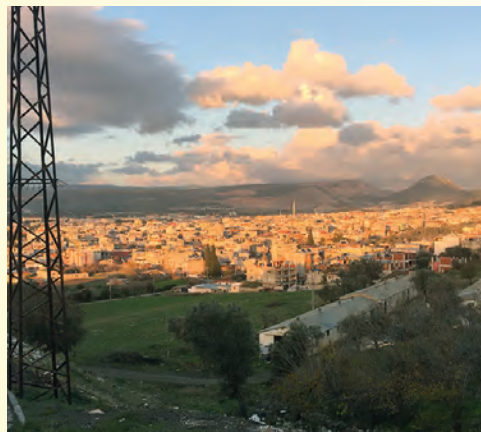
- 9000 m² Arsa İçinde
- 3500 m² Kapalı Depo Alanı
- Yükseklik 8 Metre



Menemen Asarlık'da Çanakkale Asfaltı Üzeri Yola Cepheli

SATILIK KOMPLE BINA

- 812 m² arsa üzerinde
 - Bodrum dahil 6 katlı
 - 1380 m² yapı kullanım belgeli
 - MEB onaylı ve ruhsatlı
 - Devlet teşvikli 10 yıl kira kontratlı
- (Mülkümüz şirket üzerine kayıtlı olup yatırımcımıza KDV avantajı vardır.)



Pınarbaşı'nda

SATILIK ARAZİ

- Pınarbaşı'nda KENTSEL ÇALIŞMA ALANI içinde yatırımılık,
- 1.640 m² tarla niteliğinde,
- 100.000'lik planlarda kentsel genişleme alanı içinde,
- 25.000 lik planları belediyede çalışılmaktadır.