



K A I Z E N[®]
GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

+90 232 229 01 22
info@kaizengayrimenkul.com
www.kaizengayrimenkul.com
Kazım Dirik Mah. Sanayi Cad.
No.40 K.5 D.54 Bornova, İzmir
Sayı: 6 (Nisan, Mayıs, Haziran) 2020
Yayın Türü: Süreli, Üç Aylık

TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver

Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

Kira Artış Oranları Değerlendirmesi

2020 yılının başından bu yana devam eden kira artışı ivmesinin aşağı yönlü olarak devam ettiğini görmekteyiz.

Bu düşüşün en büyük temel sebebi TEFE-ÜFE oranlarının baskı altında tutulması olduğunu söylemek doğru olacaktır.

2020 Yılı Kira Artış Oranları

Ocak 2020	%15,18
Şubat 2020	%14,52
Mart 2020	%13,94
Nisan 2020	%13,33
Mayıs 2020	%12,66
Haziran 2020	%12,10
Temmuz 2020	%11,88



2020 yılında umutlarımız, hedeflerimiz ikinci yarı için;

Bir önceki sayımız virüsün etkilerinin yavaş yavaş hissedildiği döneme denk gelmişti. Bizde bunun yaratabileceği olumsuz etkilerden bahsetmiştik.

Bu sayımız da virüsün en etkili olduğu dönemde ekonominin durma noktasına geldiği, ticaret hacminin %90 civarında düştüğü haftaları, günleri yaşadık.

Tüm dünyayı etkisi altına alan virüsün, gelişmekte olan ülke konumunda olmamıza rağmen Sağlık Bakanlığı ve Sağlık çalışanları öncülüğünde çok iyi yönetildiğini, büyük bir emek ve vefa ile milletine hizmet ederek tüm Dünya'da vakayı en iyi atlatan ülke olduk. Öncelikle bunun için buradan Sağlık Bakanımıza ve tüm sağlık çalışanlarımıza teşekkürü borç biliyoruz.

Ülkenin iki lokomotifini olan tarım ve sanayi üretiminin bu süreçte ne kadar önemli olduğunu gördük. Sadece tüketerek bir hayatın olmadığını anladık.

En temel kaynağımız sağlık, beslenme ve barınma olduğunu düşünürsek sağlıklı tarım ürünlerinin üretilmesinin, ihracata dayalı üretimin desteklenmesinin, yatırım kaynaklarının burada değerlendirilmesi gerektiğinin önemini anladık.

Devletin vermiş olduğu destek ve teşvik paketlerinden de anlaşılacağı gibi borçsuz şirket ve borçsuz birey neredeyse yok gibi. Eğer bunlar görmezden gelinse idi ekonomik olarak daha da olumsuz etkilenmemek mümkün değildi.

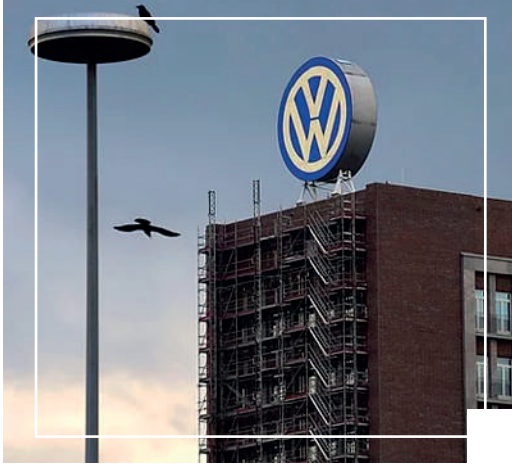
Tüketime dayalı yapılan yatırımlar Avm, Cadde Mağaza v.s. gösterdi ki ekonomiyi ayakta tutmuyor.

Sağlıklı bir toplum ve gelecek için tarım ve hayvancılığın yerli üretim ile yapılması hem içe göçü teşvik eder hem de sermayenin ülkemizde kalmasını sağlar.

Sanayi üretim kapasitesinin son üç aylık dönemde sadece Organize Sanayi Bölgelerinde %50 düştüğünü biliyoruz.

Devamı sayfa 3 de





VW Türkiye'ye Yapacağı Fabrika Yatırımını Durdurdu.

Volkswagen, Türkiye'de kurmayı planladığı ve 4 bin kişiye istihdam sağlaması beklenen fabrikanın inşaa çalışmalarını durdurdu. Manisa'da kurulması beklenen fabrika inşaatının durdurulmasının nedeni ise korona krizi gösterildi.

hizmetlerinden yararlanmayan işletmeler, çevre temizlik vergisinden muaftır.
 ✓ Tevhid ve ifraz işlemi harcından muaftır.
 ✓ Yapı denetim kuruluşlarına yüzde 75 indirimli hizmet bedeli öderler.

İzmir, toplam 13 Organize Sanayi Bölgesine ev sahipliği yapar.

Çeşitli sektörlerde uzmanlaşmış toplamda yaklaşık 40 Milyon m²'lik geniş alana sahip Organize Sanayi Bölgeleri ile İzmir hesektörden yatırımcıya yatırım imkânı sağlar.

Serbest Bölgeler

Birçok dünya devi firmayı da bünyesinde bulunduran 2 adet Serbest Bölge, ihracat odaklı yatırımcılara İzmir'in eşsiz lojistik olanaklarını ve ticaret potansiyelini sunar.

Çeşitli teşviklerden yararlanma imkânı da sağlayan toplam 4 Milyon metrekarelik bir yatırım alanına sahip 2 Serbest Bölge dış pazarı hedefleyen yatırımcılar için kayda değer bir yatırım fırsatıdır.

Serbest Bölgeler, yıllık yaklaşık 4,5 milyar dolarlık ticaret hacmi ile İzmir'in dış ticaret hacminin 4'te 1'ini oluşturur.

Serbest Bölgelerin Sunduğu Avantajlar

- ✓ Gümrük vergisi ve aynı tür diğer vergilerden %100 muafiyet,
- ✓ İmalat firmaları için kurumlar vergisinden %100 muafiyet,
- ✓ Katma Değer Vergisi (KDV) ve özel tüketim vergilerinden %100 muafiyet,
- ✓ Çalışan maaşı üzerinden alınan gelir vergisinden %100 muafiyet, (Serbest Bölgelerde ürettiği ürünlerin FOB bedelinin en az %85'ini ihraç eden şirketler için)
- ✓ Mallar süre sınırlaması olmaksızın serbest bölgelerde tutulabilir,
- ✓ Şirketler, serbest bölgelerden elde edilen karı hiçbir sınırlama olmaksızın yurtdışına ya da Türkiye'ye serbestçe aktarabilirler.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri

Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde yer alan firmalar üniversite ve araştırma kurumları ile birlikte ortak çalışma imkânı da bularak birçok avantajlardan yararlanabilmektedir.

En dikkat çeken ise yazılım geliştirme ve AR-GE faaliyetlerinden elde edilen kazançlar 31 Aralık 2023 tarihine kadar gelir ve kurumlar vergisinden muaftır.

Kaynak: <https://www.investinizmir.com>

Özel Yatırım Bölgelerinin Avantajları Nelerdir?

Organize Sanayi Bölgeleri

Tüm sektörlerde üretim yapmaya elverişli güçlü altyapıları ve tahsis edilebilir uygun yatırım alanlarının varlığı ile organize sanayi bölgeleri imalat yatırımcılarına eşsiz bir yatırım ortamı sağlar. Sağlanan altyapıya yol, su, doğalgaz, elektrik, iletişim araçları, atık arıtma ve diğer hizmetler dâhildir.

Tüm Organize Sanayi Bölgeleri (OSB), yatırımcıların hazır altyapı ve sosyal tesisleri kullanarak faaliyette bulunmalarını sağlayacak biçimde tasarlanmıştır.

İzmir, metrekaresi \$5 ile \$70 arasında değişen cazip arsa fiyatları ile imalat yatırımcılarına uygun yatırım alanları sunar.

OSB'lerin Sunduğu Avantajlar

OSB'ler içinde faaliyet gösteren yatırımcılar, Türkiye'de mevcut teşvik uygulamalarına ek olarak;

- ✓ İnşaat bitim tarihini takiben 5 yıl boyunca emlak vergisinden muaftır.
- ✓ Atıksu bedelinden muaftır.
- ✓ Bina inşaat harcı ve yapı kullanma izni harcından muaftır.
- ✓ Belediyelerin çevre temizlik

Sanayi Üretim Endeksleri

Nisan 2020	78,0
Mart 2020	114,0
Şubat 2020	111,5
Ocak 2020	108,7
Aralık 2019	123,8
Kasım 2019	118,9
Ekim 2019	114,7
Eylül 2019	115,5
Ağustos 2019	111,6
Temmuz 2019	114,8
Haziran 2019	109,6
Mayıs 2019	114,3

İnşaat Maliyet Endeksleri

Nisan 2020	204,08
Mart 2020	202,34
Şubat 2020	202,34
Ocak 2020	202,04
Aralık 2019	192,25
Kasım 2019	190,32
Ekim 2019	190,36
Eylül 2019	190,23
Ağustos 2019	191,35
Temmuz 2019	192,76
Haziran 2019	193,97
Mayıs 2019	195,51

Yıllık olarak verileri incelendiğinde inşaat maliyetlerindeki artışın devam ettiğini, sanayi üretiminin ise pandemi ile birlikte ciddi bir düşüş yaşadığını görmekteyiz.

1.sayfa devamı

Türk sanayi üretiminin %33'nü gerçekleştiren OSB'lerde Sanayi Bakanlığı'nın teşviki ile 'Tedbir Al, Çalışanını Korumu, Üretime Devam Et Türkiye'm' sloganı ile başlatılan kampanyaya 30 binin üzerinde işletme katılarak iki milyon işçinin doğrudan istihdamı OSB'lerde ciddi karşılık buldu.

Bunun yanında bu dönem içinde Türk sanayisi için önemli gelişmeler de gerçekleşti. Yıllık 175 bin araç üretimi planlanan yerli otomobil TOGG fabrikası için ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme Raporu ve Yatırım Teşvik Belgesi alındı. Haziran itibarı ile sanayi de çarklar tekrar dönmeye başlayarak sanayi üretim endeksi yükselişe geçti.

Devletin kredi faizlerini düşürmeye devam etmesi ile birlikte devlet bankaları üzerinden başlattığı destek ile konut kredi faiz oranları düşürmesi geciken konut alım talebini oluşturdu.

Bir yıldır mülklerini satamayan mal sahipleri 10 yıl önceki kredi faiz oranları ile karşılaşınca mülk fiyatlarını arttırdılar ama buna karşı alıcı da bu faize olumlu tepki vererek almaya geçti.

Doğal olarak konut piyasası ciddi hareketlendi ve bu süreç faiz oranları böyle oldukça devam edeceğe benziyor. Bundan sonrası için, eğer salgında ikinci dalga olması halinde ise konut fiyatlarında

önce bir düşüş sonrasında tekrar bir yükseliş görülebilir.

Ticari gayrimenkul piyasaları için beklentim pozitif değil, toparlanması ve eski seviyeye gelmesi en az 2 yıl en fazla 5 yıl olacak gibi.

Ticari mülklerin fiyatları düşüşte ve tekrar eski fiyatlarına gelmesi zor gibi bu piyasa şartları ile 2-5 yıl arasında ortalama %30 değer kaybı yaşar ve piyasa tekrar oradan fiyatlanabilir.

**"Garantimiz;
Hızlı ve Kazançlı"**

TOGG'un fabrika inşaatı için gerekli ÇED raporu onaylandı



TOGG'un fabrika inşaatı için gerekli ÇED raporu onaylandı. ABONE OL Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu (TOGG), Gemlik fabrikası inşaatı için gerekli olan ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) raporunu olumlu olarak aldı.

Türkiye'nin Otomobili Girişim Grubu (TOGG), Twitter hesabından fabrika inşaatı için gerekli ÇED raporu hakkında paylaşım da bulundu.

Fabrikada yıllık 175 bin adet üretim kapasitesi ile tamamı yüzde yüz elektrikli 5 adet farklı model üretilecek.

Ayrıca fabrikada 4 bin kişiye gelir kapısı olacak.

İzmir'e Yeni Serbest Bölge



ESBAŞ CEO'su Dr. Faruk Güler, Batı Anadolu Serbest Bölgesi (BASBAŞ) adını verdikleri yeni serbest bölge ile ilgili çalışmalarda şirketi kurduklarını söyledi.

İzmir Gaziemir'de faaliyet gösteren Ege Serbest Bölgesinin (ESBAŞ) CEO'su Dr. Faruk Güler, İzmir'e dair 2 müjde verdi. Güler, "İzmiri yazılım ve bilişimin merkezi yapmak üzere Yazılım ve Bilişim Sanayicileri Kümelenme Derneğini kuruyoruz. Ayrıca Batı Anadolu Serbest Bölgesi adıyla Bergama'da yeni bir serbest bölgesinin çalışmalarına başladık. Hedefimiz, yeni bölgede 10 yıl içinde 20 bin yeni istihdam yaratabilmek" dedi.

Gazetecilerle bir araya gelen ESBAŞ CEO'su

Faruk Güler, son iki yıldır Ege Serbest Bölgesine yazılım ve bilişim sektörlerinde faaliyet gösteren yatırımcıları çekmek için başlattıkları çalışmaların meyvelerini toplamaya başladıklarını açıkladı.

Yazılım ve bilişim teknolojileri konusunda İzmir'de geniş bir insan kaynağı havuzu bulunduğunu kaydeden Güler, "2 yıl önce bu durumu göz önüne alarak sektörde faaliyet gösteren firmaları bölgemize çekmek adına yola çıktık.

Ticaret Bakanlığı ve Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü, yazılım şirketlerinin yüzde 100 ihracat yapmaları halinde serbest bölge teşviklerinden yararlanabilecekleri yönünde bir düzenleme yaptı. Bu sayede



son iki yılda bölgemize 10 yazılım şirketi çektik. Bunların tümü yüzde 100 ihracat yapıyor. Şimdi ise bir adım daha atarak Yazılım ve Bilişim Sanayicileri Kümelenme Derneği'ni kuruyoruz" diye konuştu.

ESBAŞ CEO'su Faruk Güler, önceki yıllarda da havacılık ve savunma sanayi konusunda kurduklarını dernek ve kümelenme çalışmalarının son derece olumlu sonuçlar verdiğini, kurulacak yeni derneğin Bilişim ve Yazılım konusuna odaklanacağını ifade etti.



NEDEN İZMİR?

Türkiye'nin ikinci büyük ticaret merkezi olan İzmir, yatırımcılara geniş üretim olanaklarını, yüksek yaşam kalitesi standartları ile zengin doğal kaynaklarını bir araya getirerek; ekonomik ve sosyal rekabet avantajı ile beraber sunar.

SONUÇLANAN BAZI İŞLEMLERİMİZ



Yatırım Teşvik Sistemi Hakkında

Yatırım teşvik sistemi, ülkenin stratejik sektörleri için önem arz eden ara mallara olan ithalat bağımlılığını azaltma potansiyeli taşıyan yatırımları teşvik etmek amacıyla özel olarak tasarlanmıştır. Teşvik sistemi firmaların yapacakları yatırımın konusu sektörü ve yapacağı yatırım tutarına göre çeşitlenen farklı uygulamalardır.

- ✓ Genel Teşvik Uygulaması,
- ✓ Bölgesel Teşvik Uygulaması,
- ✓ Orta ve Yüksek Teknolojili Ürün Üretimi Teşviki,
- ✓ Öncelikli Yatırımların Teşviki,
- ✓ Büyük Ölçekli Yatırım Teşviki,
- ✓ Stratejik Yatırımların Teşviki.

