



TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver
Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

Kira Artış Oranları Değerlendirmesi

2020 yılının başından bu yana devam eden kira artışı yükselişinin durduğunu ve sabit bir doğrultuda ilerlediğini görmekteyiz.

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
Ağustos 2020	%11,51
Eylül 2020	%11,27
Ekim 2020	%11,47



Ekonomik önlemler piyasayı canlandırmaya yeter mi?

2020 yılı üreticiler ve tüketiciler için zor bir yıl oldu, olmaya da devam ediyor. Hedefler, rakamlar, satışlar, cirolar hepsi revize edildi. Merkez Bankasının yıl sonu enflasyon ve dolar tahmini her toplantılarında değişti. Son 10 yıldır inşaat sektörüne bağlı büyümeye çalıştığımızdan dolayı rakamları, hedefleri tutturmak için devlet bankaları aracılığı ile Haziran ayından itibaren çok düşük faiz oranları ile konut kredisi vermeye başladı.

Burada ki amaç göbek bağından bağlı olduğumuz lokomotif sektörün patronlarını kurtarmak, stok malların satılmasını sağlayarak yeni inşaat anlaşmalarına yol açmaktı öyle de oldu. Hali hazırda dar gelirli olan vatandaş düşük oran ve bir yıl ödemesiz kampanyayı kayıtsız kalmadı ve konut satışları rekor kırdı.

Bu talep mülk sahiplerine de fırsat oldu bir yıldır satamadığı evini kampanya ile birlikte %20-30 yukarı fiyattan satarak yaşadığı krizini fırsata çevirdi. Müşteri ise kullandığı kredinin avantajını burada kaybetti.

Faizlerin düşürülmesi ve doların baskılanması ile birlikte iki aylık süreçte piyasalar açılıyor havası oluşturuldu. Ama gerçek öyle değildi. Devletin işçi çıkarma yasağı son bulsun emin olun işsizlik 7-8 puan artar.

Üretimi destekleyici yeni yatırımlar gerçekleşmediği gibi, tüketime teşvik banka kredileri ile arttırılıyordu. Fakat bunların geri ödemeleri nasıl olacak hesaplanmıyor, düşünülüyor. Uygun kredi kapmasına bankalar iki ay dayanabildi ve arka arkaya faiz artışları geldi.

Hal böyle olunca Merkez Bankasının Ekim ayında beklenen faiz artışı Eylül ayında başladı ama bu hamle geç olduğu için iki ayda 12 milyar dolar rezervden dolar kaybımız oldu. Doların artması da engellenemedi tabi.

Ticari gayrimenkullerde ise, cadde mağaza dükkanlarının tam kapasiteli faaliyetlerini yapamaması kiralarını düzenli verimli ödeyememeleri satışta olan veya satışa

Devamı sayfa 3 de



Özel Yatırım Bölgelerinin Avantajları Nelerdir?

Sayfa 3 de



MESS Teknoloji Merkezi Açıldı.

Türkiye Metal Sanayicileri Sendikası (MESS) tarafından 200 milyon TL'nin üstünde yatırımla hayata geçirilen MESS Teknoloji Merkezi Açıldı.

İstanbul Ataşehir'de 10 bin metrekare alan üzerinde kurulan teknoloji merkezi, bir sanayi şirketinin dijital dönüşümü için gereken bütün hizmetleri tek çatı altında sunmayı hedefliyor. Teorik ve pratiğin birleştirileceği Model Fabrika bünyesinde, danışmanlık hizmetleriyle desteklenmiş uygulamalı eğitim programlarının ve bu eğitimlerin sunulacağı fiziksel ortamın oluşturulması hedefleniyor.

Bina metrekare inşaat bedelleri 2021 yılı için yeniden belirlendi.



Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2021 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini belirledi.

Resmi Gazete'de yayımlanan emlak vergisi kanunu genel tebliği ekinde yer alan cetvel kapsamında, 2021 yılında uygulanacak inşaat maliyet bedelleri, fabrika ve imalathane binalarında inşaa özelliğine göre; 1. sınıf inşaat için 696,12 TL ile 1.369,04 TL, 2. sınıf inşaat için 412,28 TL ile 848,94 TL, 3. sınıf inşaat için 159,20 TL ile 657,56 TL ve basit inşaat için ise 75,77 TL ile 360,86 TL arasında değişiyor.

Cetvelde, meskenler, otel binaları, sinema-tiyatro binaları, hastane-klinik binaları, banka-sigorta binaları, idare binaları, benzin istasyonu binaları, yeraltı-müstakil-çok katlı garajlar, yurt binaları, okul binaları, yüzme havuzları, pazar ve fuar yapıları, soğuk hava depoları, kurutma yerleri, silolar, transformatör binaları ile ticarethane ve işyerleri için belirlenen inşaat maliyet bedelleri de detaylı olarak yer almaktadır.

Sanayi Üretim Endeksleri

Temmuz 2020	118,7
Haziran 2020	109,5
Mayıs 2020	92,9
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

İnşaat Maliyet Endeksleri

Temmuz 2020	210,43
Haziran 2020	208,46
Mayıs 2020	206,85
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

Verileri incelediğimiz inşaat maliyetlerindeki artışın kur artışıyla paralel olarak arttığını, sanayi üretiminin ise pandemi sürecindeki düşüşün durduğunu ve yükselişe geçtiğini söyleyebiliriz.

1.sayfa devamı

çıkacak mülkler, yatırımcı da beklenen talebi görmemekte. Yatırımcılar bu yönde ki alımlar riskli görmeye devam etmektedir.

Endüstriyel alana bakacak olursak, yavaşlayan ve duran üreticiler geçmişten bekleyen ve yeni gelen siparişlerle üretim hacimleri artış gösterdi lakin bu piyasanın dengesini bulmadı.

Sanayiciler hem ekonomik verilerin hem de virüsün etkisinin süreç içinde üretimi olumsuz etkileyeceğini düşüncesinden dolayı yatırımlarını bekletiyor. Virüsün medikal, gıda sektörünü olumlu etkilediğini düşünürsek depo kullanımını, soğuk hava deposu talebini artırdı. Bu

alandaki yapılan yatırımlar ve üretimler talebi karşılayarak değer gördü. Kredi faizlerinin kademeli artışı yatırımı yavaşlatacak, fiyatların düşmesi kaçınılmaz olacaktır.

İnşaat maliyetlerinin artması tabii ki de mevcut mülklerin fiyatlarının artmasına neden olabilir ama bunu faizlerin artması dengeleyerek aşağı çekecektir.

Bu durumda yeni üretimi yavaşlatabilir, mevcutların piyasa altından satılması beklenebilir. Önümüzdeki bir yıl ticari gayrimenkuller durağanlaşacak aşağı yönlü olarak kendi fiyat dengesini yeniden oluşturacaktır.

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

Misyonumuz,
Müşterilerimize hızlı ve kazançlı danışmanlık hizmeti sunmak.

"Garantimiz;
Hızlı ve Kazançlı"

İzmir'de Model Fabrika Kurulacak!



EBSO ve İZTO işbirliğiyle bu yılın sonunda hayata geçirilmesi planlanan model fabrika ile başta KOBİ'ler olmak üzere, işletmelerin uygulama yönlü becerileri deneysel ve gerçek bir üretim ortamında yapma imkanları olacak.

Teorik ve pratiğin birleştirileceği Model Fabrika bünyesinde, danışmanlık hizmetleriyle desteklenmiş uygulamalı eğitim programlarının ve bu eğitimlerin sunulacağı fiziksel ortamın oluşturulması hedefleniyor.



Özel Yatırım Bölgelerinin Avantajları



	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 (İşçi payı)	%15	%15
	Sosyal Güvenlik Primleri (Şveren payı)	%10,25	%20,5
	İşsizlik Sigortası Ödemeleri	%2 - %3	%2 - %3
	Damga Vergisi	Yok	%0,5 - %1

YouTube Kanalımızı Takip Edin!

*Ticari Gayrimenkulle İlgili
Yeniliklerden Haberdar Olun.*

<http://bit.ly/KaizenYoutube>



YouTube



**Kemalpaşa Ankara
Asfaltına 200 Metre Cepheli!**

**Satılık
Arazi**

30.000 m²
15 Metre Yüksekliğinde %20
Kapatılabilir Alan Yapılabilir.
Tarımsal & Soğuk Hava Deposu

12.000.000₺

**Kiralık
Arsa**

**Kemalpaşa
Organize Sanayi
Bölgesi'nde!**

Lojistik Firmalarına,
Beton Santrali Tesisine Uygundur.

Ansızca 1. Eapta
4.500m² Sanayi İmarlı
Yola Cepheli
Otoban Çıkışına Yakın
KDV Avantajlı (Şirket Üzerinde)

15.000₺ + KDV

**Kemalpaşa
Organize Sanayi
Bölgesi'nde!**

**Satılık
Arsa**

Ansızca 2. Eapta
4.950 m² Sanayi İmarlı
0,7 Emsal

3.500.000₺

**Satılık
Fabrika**

**Aydın Söke
Organize Sanayi
Bölgesi'nde!**

10000 m² Arsa İçinde
3000 m² Kapalı Alan
1800 m² Üretim Sahası
7000 m²'ye Kadar Büyütülebilir
Makas Altı Yüksekliği 8m'dir.
3 Adet Tır Girişine Uygun Kapı

6.500.000₺