



+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: 9 (Ocak, Şubat, Mart) 2021  
Yayın Türü: Süreli, Üç Aylık

# TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



**Vedat Ünver**  
Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

## Son 1 Yılın Kira Artış Oranları

|              |        |
|--------------|--------|
| 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 |
| Kasım 2020   | %11,74 |
| Aralık 2020  | %12,04 |
| Ocak 2021    | %12,28 |
| Şubat 2021   | %12,53 |
| Mart 2021    | %12,81 |
| Nisan 2021   | %13,18 |



## Önce Sağlık ve Refah

2021 yılının ülkemize önce sağlık ve refah getirmesi temennileri ile başlamak istiyorum.

2021 yılında pandeminin devam etmesi ile birlikte, hizmet sektörü de zor zamanlar yaşamaya devam etmektedir. Devletin önlem ve teşvik paketleri ihtiyacı karşılayamamış gözüküyor. Yeni kredi paketleri, ileri tarihli ödeme planları oluşturulması, vergide yapılandırılmalar kısa süreli ve anlık destekler oldu.

Cadde , mağaza, perakende, cafe, restaurant , avm işletmeleri ve özellikle çalışanları , 2021 yılının sonuna kadar zor zamanlardan geçecek gibi gözüküyor.

Bu durumda işletmelerin ve çalışanlarının özellikle desteklenmesi çok önemli. Sanayi ve üretim sektörü 2020 yılının son çeyreği ile birlikte tekrar çarkları dönmeye başlamıştır. Bekleyen siparişler, planlanan yatırımlar, oluşan talepler 2021 yılının ilk 3 aylık verilerine baktığımızda sanayinin beklenen ve istenilen seviyeye yavaş yavaş geldiğini gösteriyor.

Bunu sanayicilerin gayrimenkul talebinden

de fark ediyoruz. Bunun yanında e-ticaretin hızlı gelişmesi ve insanların ihtiyaçlarını buradan karşılama isteği e-ticaret firmalarını, yeni depolama ihtiyacı olan yatırımlara yönlendirdi. E-ticaret firmalarının hazırlıksız yakalandığını düşünürsek önümüzdeki yıllarda daha fazla depolama alanına ihtiyaç duyacaklardır.

2020 yılında sektör özelinde değerlendirildiğinde yazılım, pazarlama teknolojileri, sağlık sektörü, mobil uygulamalar, e-ticaret en çok yatırım alan alanlar oldu.

2020 yılında sadece dördüncü çeyrekte yaklaşık 50.000 m2 toplamda 340.000 m2 depo kiralama işlemi gerçekleşti. 2020 yılının üçüncü çeyreğinden sonra fabrika, arsa ve lojistik depo yatırım işlemleri hızlanmıştır.

Pandeminin mutlaka olumlu ve olumsuz etkilerinin olduğu sektörler mevcuttur.

Bu piyasanın dengesini oluşturacaktır. Önemli olan sıkıntıda olan sektörlerin belirlenip özellikle desteklenmesi gerekiyor. Ekonomik yapının güven

Devamı sayfa 3 de

## Türkiye’de 2019-2020 Döneminde Ticari Binaların Seyri;

İSKAN belgesi alan TİCARİ binalar incelendiğinde 2019 da 712 adet olan otel binalarının 580 adede gerilediği, 532 adet olan OFİS binalarının 1060 adede yükselerek %100 e yakın artış sağladığı, 4640 adet olan toptan ve parakende ticaret binalarının 2834 adede gerilediği ve 2821 adet olan sanayi binalarının 2213 adede gerilediği görülmektedir.



## İmalat Sanayi Üretimi 2020 Yılında %9 Arttı!



Türkiye genelinde sanayi üretimi aralıkta aylık bazda %1,3 oranında, 2020 yılının genelinde %9 oranında arttı. İmalat sanayi sektörünün aralık ayı üretim artışı ise %9,5 oldu.



Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Örgütü'nün 2020 raporuna göre en çok yatırım alan sektörler açıklandı.

### En çok yatırım alan 10 sektör;

- ✓ SaaS
- ✓ Yapay Zeka
- ✓ Pazarlama Teknolojileri
- ✓ Sağlık Teknolojileri
- ✓ Finansal Teknolojiler
- ✓ Talebe Bağlı Mobil Uygulamalar
- ✓ Market Alışverişi Teslimatı
- ✓ Oyun
- ✓ Derin Teknoloji
- ✓ E-ticaret

#### Sanayi Üretim Endeksleri

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ocak    | 2021 | 130,79 |
| Aralık  | 2020 | 129,50 |
| Kasım   | 2020 | 127,84 |
| Ekim    | 2020 | 126,20 |
| Eylül   | 2020 | 124,83 |
| Ağustos | 2020 | 122,74 |
| 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  |

#### İnşaat Maliyet Endeksleri

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ocak    | 2021 | 258,24 |
| Aralık  | 2020 | 240,35 |
| Kasım   | 2020 | 234,07 |
| Ekim    | 2020 | 227,47 |
| Eylül   | 2020 | 220,87 |
| Ağustos | 2020 | 216,30 |
| 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 |

Verileri incelediğimiz inşaat maliyetlerindeki artışın artış ivmesini arttırdığını, sanayi üretiminin ise düşük ivmeli de olsa artış eğilimini koruduğunu görmekteyiz.



## En Çok Ticaretin Yapıldığı Serbest Bölge

Serbest bölgeler arasında geçen yıl en fazla ticaretin yapıldığı bölge; 3,8 milyar doları geçen Ege Serbest Bölgesi oldu.



1.sayfa devamı

vermesi, reform paketlerinin uygulamada gerçekleşmesi piyasa güveni için çok önemlidir.

Uluslararası yatırımcılar, yatırım ve işçilik maliyetlerinin fizibilitesini yaparlar. Yatırım yapacağı ülkenin mali verileri, yabancı para sermayesi, borsanın güvenilirliği, kamu kurumlarının ve görevlilerinin aldığı kararlar teşvik edici etkenlerdir.

Yatırımın teşvik edilmesi için uluslar arası arenada güvenilir liman, yatırım yapılabilir seviyede olmak çok önemlidir. Umuyoruz ki, önümüzdeki zamanlarda piyasayı canlandıracak, sıcak para akışının sağlanabileceği, yatırımların teşvik

edileceği, maliyetlerin düşürüleceği yapıcı ve kalıcı reformlar gelecektir. Tüm bu dengeler oluşturulduktan sonra ülkemizin büyüme hızı ve refah seviyemiz hissedilir oranda artacaktır.

Bir sonraki sayımızda ekonomik alandaki gelişmelere daha fazla yer vererek gelişmelerden si değerli sanayici ve üreticileri bilgilendirmeye devam edeceğiz.



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

**Misyonumuz,**  
Müşterilerimize hızlı ve kazançlı danışmanlık hizmeti sunmak.

**"Garantimiz;  
Hızlı ve Kazançlı"**



## Havacılık sektörü, uzay teknolojileri üretip ihraç etmeye hazırlanıyor.

**H**avacılık ve uzay sanayi sektörü "Milli Uzay Programı" ile yeni bir dönemin kapılarını aralıyor. Ülkemizin farklı bölgelerinde yükselen ve inşa edilmesi düşünülen sanayi ve teknoloji bölgeleri ile güçlü bir ekosisteme sahip olmaya başlayan uzay ve havacılık sektörü, Türk sanayisi için yeni üretim ve yatırım imkanları barındırıyor.



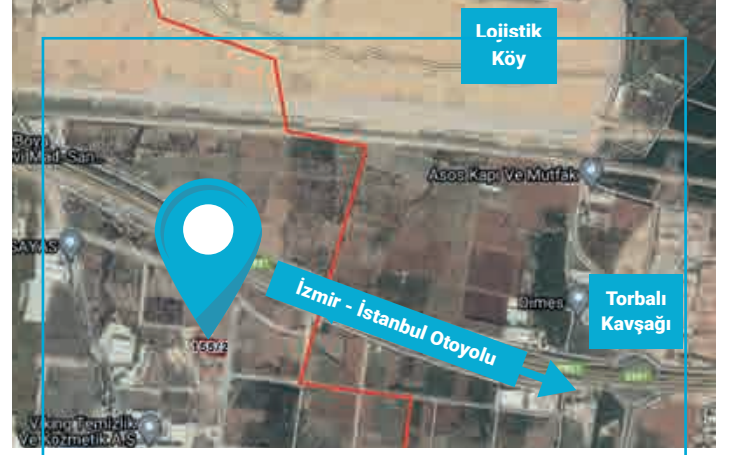
### 2020 ve Sonrasında Depo Kiralama Faaliyetleri Nasıl Değişti?

2020 yılında depo alanı kiralama faaliyetleri bir önceki yıla göre 2 kattan fazla bir artış göstermiştir. Yıl toplamına bakıldığında 338.000 m<sup>2</sup> kiralama gerçekleşmiştir. Bu artış kısa ve orta vadede depo ihtiyacına artarak devam edecek bir ihtiyacı göstermektedir. Bu nedenle endüstriyel gayrimenkul yatırımlarında depo'nun önemini görmekteyiz.

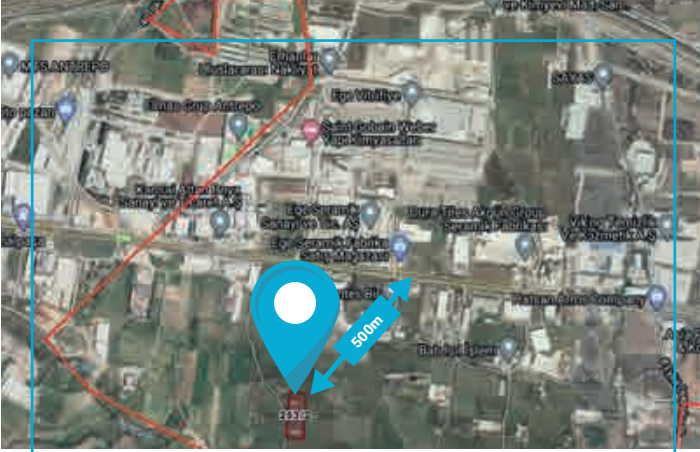




KOSBİ'DE İMAR PLANI İÇİNDE  
SATILIK 24292M<sup>2</sup> ARAZİ



KEMALPAŞA ANSIZCA 1. ETAPTA YOLA CEPHELİ  
SATILIK 3800M<sup>2</sup> SANAYİ ARSASI



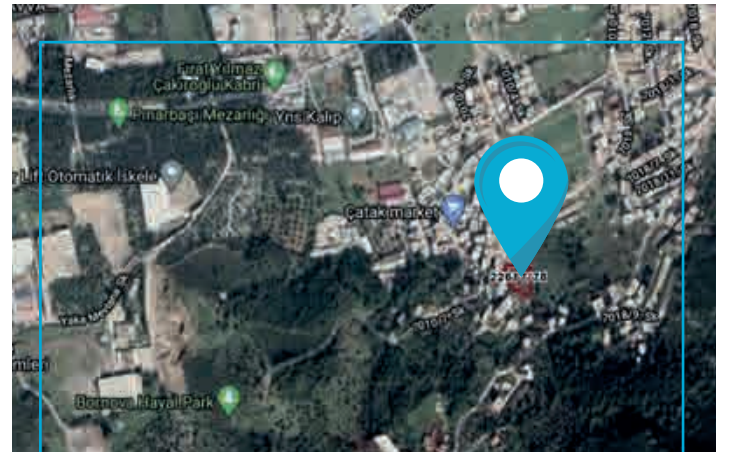
KEMALPAŞA ANSIZCA 2. ETAPTA YOLA CEPHELİ  
SATILIK 12190M<sup>2</sup> SANAYİ ARSASI



DOĞANLAR BORNOVA İŞ MERKEZİNDE  
KİRALIK 720M<sup>2</sup> İŞYERİ & DEPO



KEMALPAŞA TORBALI YOLUNA CEPHELİ  
KİRALIK 1000M<sup>2</sup> DEPO



PINARBAŞI KENTSEL GENİŞLEME ALANI İÇİNDE  
SATILIK 1640M<sup>2</sup> ARAZİ