



+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: 10 (Nisan, Mayıs, Haziran) 2021
Yayın Türü: Süreli, Üç Aylık

TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver
Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

Pandemide bir buçuk yılı geride bıraktık.

Tüm dünyanın yaşadığı sosyal ve ekonomik zorlukları biz de ağır bedeller ödeyerek atlarmaya çalışıyoruz.

Aşılamanın başlaması ve hızlanması, normalleşme adımlarının atılması piyasalara bir nebe de olsa canlılık ve hareket getirdi.

Geçmiş dönemin zararlarını telafi etmek daha da uzun süreceğe benziyor. İstenilen hızda yapılacak aşılama ile Eylül döneminde bu illetten tamamen kurtulmuş olmayı ve çocuklarımızın okullarına bir an önce dönmesini temenni ediyoruz.

Devirlik markalar ve dükkanların sayısı arttı. Karşılıklı anlaşamayan kiracı ve mal sahiplerinin anlaşmazlıkları hukuki boyuta taşındı. Devletin iki taraf için de dengeleyici, koruyucu ve destekleyici yasal çalışmaları eksik olduğundan vatandaş karşı karşıya geldi.

Dış siyasette yaşanan gelişmeler, ekonomik verilerin istenilen seviyede olmaması, döviz kurlarındaki volalite ve faizlerin düşürülebilmesi yatırımların istenilen seviyede olmasına engel oldu.

Merkez Bankası başkanının değiştirilmesi hem yabancı yatırımcıda hem de iç piyasada güvensiz ve yatırım riskli bir ülke konumuna gelmemize sebep oldu.

10 ayda 13 milyar dolarlık yabancı sermaye çıkışına yol açan politikalar önümüzdeki günlerde vatandaşına vergi olarak yansıtılacaktır.

Son 1 Yılın Kira Artış Oranları

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
Mayıs 2021	%13,70
Haziran 2021	%14,13
Temmuz 2021	%14,55



Bu süreçte sanayide üretim endeksi ve istihdam verilerinin artması, geçmişten gelen ve bekleyen siparişlerin onaylanması ile birlikte hızlı bir ivmelenme yaşadı. Dış ticarete ilk altı aylık zamanda %6'ya yakın büyüme de bunun göstergesidir. Cadde & mağaza ve hizmet sektöründe krizin etkisi daha da arttı. Beklenen normalleşme adımları atılmayınca sektör umutsuz bir başlangıç yaptı.

Devamı sayfa 3 de



Maske, mesafe, hijyen kurallarına uymaya devam edelim.
Aşılarımızı ihmal etmeyelim.

İzmir'e Yeni Teknoloji Geliştirme Merkezi

İzmir'de Katip Çelebi Üniversitesi (İKÇÜ), Yaşar Üniversitesi ve Karşıyaka Belediyesi Kent A.Ş. ortaklığıyla yeni bir teknoloji geliştirme merkezi kurulacak.



Karşıyaka'daki Ahmet Pirıştina Kültür ve Girişimcilik Merkezinde faaliyet gösterecek olan Kuzey İzmir Teknoloji Geliştirme Merkezi ve Girişimcilik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. için İzmir Ticaret Odasında düzenlenen törenle imzalar atıldı.

Şehircilik, ulaşım, akıllı yaşam ve yönetim temalarında hizmet verecek merkez, akademisyenlerin

projelerini hayata geçirmek üzere çalışma yürütecek.

Modern teknolojinin imkanlarını şehre, ülkeye kazandırmayı amaçladıklarını kaydeden İKÇÜ Rektörü Prof. Dr. Saffet Köse "Dijital teknoloji, yapay zeka, nesnelerin interneti, robotik çözümler, akıllı sensörler gibi özellikle akıllı şehirleşmede öne çıkan dijital

temalarda çalışmak için bir araya geldik.

İzmir ekosistemi değerlendirildiğinde mevcut teknopark yapılarının İzmir'in güney bölgesinde toplandığı ve kuzey bölgesinde böyle bir yapıya ihtiyaç olduğu açıkta. Başarılı öğretim üyelerimizin de çalışmalarıyla önemli projeler bu teknoloji üssünde hayata geçirilecek" dedi.

Sanayi Üretim Endeksleri

Nisan	2021	130,64
Mart	2021	131,83
Şubat	2021	130,92
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

İnşaat Maliyet Endeksleri

Nisan	2021	276,48
Mart	2021	267,03
Şubat	2021	258,16
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

Verileri incelediğimiz inşaat maliyetlerindeki artışın artış ivmesini koruduğunu, sanayi üretiminin ise stabil olarak devam ettiğini görmekteyiz.



Makine ihracatı ilk 4 ayda 7,5 milyar dolar oldu!

Makine İhracatçıları Birliğinden (MAİB) yapılan açıklamaya göre, nisan sonu itibarıyla Türkiye'nin serbest bölgeler dahil toplam makine ihracatı 7,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.

Almanya, ABD, İngiltere, Fransa ve İtalya, en fazla Türk makinesi alan ülkeler olurken, AB genelindeki artış %38'e ulaştı.

1.sayfa devamı

Üfe ve Tüfe endekslerinin yükselmesi TCMB'nin faizi artırmaktan başka çare bırakmıyor.

Elektriğe, doğalgaza, ekmeğe, akaryakıtta yapılan son zamlar da bunun göstergesidir. Hukuksal reformların iyileştirilmesi, kalıcı ekonomik reformlar ve en önemlisi siyasi güven ülkede huzur ve refah seviyesinin artmasını sağlayacağı gibi ekonomik ve sosyal yaşam standardının da yükselmesini sağlayacaktır.

Yaklaşan seçim takviminin siyasi sonuçları olacağı gibi ekonomik boyutları da olacaktır.

Öyle görünüyor ki; siyasi istikrarın, piyasa güveninin oluşması için ekonominin canlanması ve dış kaynaklı yatırımların tekrar geri gelebilmesi için ülkenin erken seçime ihtiyacı olacak.

Yapılacak erken seçim ile kazanılacak farklı bir bakış açısı ve politika, ülkenin nefesini yenilemeye ve önünün açılmasına faydalı olacaktır.



Vizyonumuz,

Ege bölgesinin en iyi ticari gayrimenkul danışmanlık firması olmak.

Misyonumuz,

Müşterilerimize hızlı ve kazançlı danışmanlık hizmeti sunmak.

**"Garantimiz;
Hızlı ve Kazançlı"**

Dikili Sera Osb Model Olmaya Hazırlanıyor

Kasım 2019'da kurulan ve 1,5 yıl içinde arazi tapusunun alınıp alt yapı ihalesi proje aşamasına getirilen İzmir Dikili Sera OSB, izlenebilir tarım, pazarlama ve ihracat konusunda bölgeye örnek bir model oluşturacak.



Kasım 2019'da kurulan ve 1,5 yıl içinde arazi tapusunun alınıp alt yapı ihalesi proje aşamasına getirilen İzmir Dikili Sera OSB, izlenebilir tarım, pazarlama ve ihracat konusunda bölgeye örnek bir model oluşturacak.

50 Sera, 33 Sanayi Parsel

Dikili Sera OSB'nin 3 milyon metrekarelik bir alana yayılacağını kaydeden yönetim kurulu üyesi Ali Osman Ögmen, "Bunun yaklaşık 1,9 milyon metrekaresi sera, 330 bin metrekaresi sanayi parseli olarak ayrıldı. Diğer alanlar, yol, ortak kullanım alanları, bölge müdürlüğü, ortak AR-GE ve eğitim tesisleri olarak hazırlandı" açıklamasında kuruldu. OSB içinde ayrıca güneş enerjisi, rüzgar enerjisi santralleri ile bio kütle ile ilgili de bir alan ayırdıklarını açıklayan Ögmen, "Burada biz jeotermal enerjinin yanında, artık dünyanın ortak bir paydada bulunduğu, yenilenebilir enerji ile ilgili de çalışmalarını yapan örnek bir

TDİOSB olacağız" şeklinde konuştu. Bölgede, 50 sera parseli, 33 tane de sanayi parseli yer aldığını dile getiren Ögmen, sanayi parsellerindeki işleme, paketleme, soğuk hava tesisleri gibi tesislerin yer alacağını Sera üretim alanlarında ise sadece domates, patlıcan değil katma değeri yüksek, ihracat talebi alabilecek olan ürünlerin topraksız tarım yaparak üretilmesini planladıkları belirtti. Bugüne kadar 10 sanayi parseli ile 12-13 kadar sera parselinin yatırımcısını bulduğunu açıklayan Ögmen, "OSB'mizin 3 bin ile 3 bin 500 arasında istihdam sağlayacağını düşünüyoruz" dedi.

Arsa Fiyatını Etkileyen Unsurlar Nelerdir?

- ✓ Toplam arsa alanı büyüklüğü (net ve/veya brüt parsel alanı),
- ✓ Arsa payı ve mülkiyet yapısı (hisseli veya tek malik, vs),
- ✓ Yeri, bölgesi, konumu, çevre gelişimi, komşuları, yol bağlantıları, ulaşım imkanlarından yararlanma ve ulaşılabilirlik durumu, gelecekte gelişim gösterme potansiyeli, manzarası gibi özellikleri,

- ✓ Fiziksel özellikleri: boyutu, şekil-biçimi (köşe etkisinde olup olmaması, yola bakan cephesinin uzunlukları, vs), topografyası, zemin durumu, genel altyapı hizmetlerinden yararlanma imkanları, İmar durumu, kullanım biçimi, imar hakları ve sağladıkları,
- ✓ Arazi kullanım kısıtlamaları olup olmadığı, varsa bunların nedenleri ve boyutları...





ALOSBİ'DE 5000M² ARSA İÇİNDE
KİRALIK 1000M² DEPO



DOĞANLAR BORNOVA İŞ MERKEZİ'NDE
KİRALIK 360M² İŞYERİ & DEPO



KEMALPAŞA ANSIZCA 1. ETAPTA YOLA CEPHELİ
SATILIK 7000M² SANAYİ ARSASI



KEMALPAŞA ANSIZCA 1. ETAPTA YOLA CEPHELİ
SATILIK 3400M² SANAYİ ARSASI



KOSBİ'DE İMAR PLANI İÇİNDE YATIRIMLIK
SATILIK 24292M² ARAZİ



KEMALPAŞA ANSIZCA 1. ETAPTA YOLA CEPHELİ
SATILIK 2500M² SANAYİ ARSASI