

SANAYİ YATIRIMINDA YAPILAN HATALAR :

Emlak Danışmanları ile müteahhitler-sanayici ve iş adamları yapılacak yatırımlarda birlikte hareket etmeleri gerekmektedir. Ülkemizde maalesef fizibilitesi doğru yapılmayan yatırımlardan dolayı çok ciddi kaynak israfı olduğu bilinmektedir. Para-emek- satış üçgeni doğru kurulursa amaca ulaşmak daha kolay olacaktır.. Fizibilite yapmadan başlayan birçok büyük yatırım hedeflenen amaca hizmet etmeyebiliyor , yüksek maliyetlerden dolayı yarım kalabiliyor veya pazarlanamıyor.

Bu tür yapılarda yapılan hatalar;

Maliyet ve Gelir hesaplama hatası

Sanayi , fabrika yatırımı yapılacağı zaman yatırımcı mutlaka bölgedeki reel fiyatları bilmek zorundadır. Bölgedeki işini bilen profesyonel bir emlak danışmanından mutlaka bilgi ve yardım almaları gerekmektedir. internetteki fiyatlara her zaman reel fiyatlar olmayabilir veyahut çok uzun süredir bekleyen gayrimenkuller olabilir. Bu nedenle yatırım yapacağınız bölgede o bölgeyi bilen bir gayrimenkul danışmanı ile çalışmanızı tavsiye ederim. Kendisinden hem bölgenin ihtiyaçlarını hem de Real fiyatları mutlaka öğrenin.

Elde etmek istediğiniz gelir eğer gerçek piyasa fiyatları ile örtüşüyor ise ancak o zaman yatırımınıza başlayabilirsiniz.

Yatırım yapacağınız arsa hakkında doğru bilgi edinin

Fabrika yapacağınız sanayi arsasının yapacağınıza işe uygunluğu ÖNEMLİDİR. Bunun için bir bilene danışın.Bu tür yapıların arsalarında aranan özellikler;

- Ulaşılabilirliği, Yola uzaklığı, Toplu taşımaya uzaklığı,
- Arazi yapısı, kot alması ,zemin vs
- Alt yapı ile sorunun olup olmadığı,
- Emsal durumu,
- Yapacağınız işe uygun olup olmadığı,
- Yapacağınız işe uygun proje(ilerde ilave ve eklentilere uygunluğu..vs).

Yatırımcılarımızın o an ihtiyaçları olmasa bile binayı inşa ederken kesinlikle “son milimetresine” kadar kullanabilecekleri her alanı kullanmaları ve arsayı tam olarak kullanmak üzere inşaa etmek, Faydalı alan-sosyal donatı-yeşil alan gibi tüm detayların çok iyi düşünülmesi gerekmektedir. Eksik veya yanlış bir projenin telafi edilmesi bazen imkansız bazen de oldukça maliyetli olabilir.

Yapılan sanayi yatırımının işe uygunluğu-teknik özellikler ve detayların gözden kaçırılmaması;

a)TIR giriş kapıları ve rampa eksikleri

Bundan 5-10 yıl öncesine kadar çok fazla ihtiyaç olmayan TIR giriş kapıları ve rampalar Türkiye'nin bir lojistik merkezi haline gelmesine ve imalatların artık hızlı sirkülasyon ile sürekli yükleme yapmak ihtiyaçlarına istinaden bugün bir mecburiyet haline gelmiştir .

KOT yani katlar arasında metre yükseklik farkı olan arsaları almanızı size tavsiye ederim. Eğer KOT'u olan yani arsanın iki noktası arasında yükseklik farkı olan bir arsa ise, siz 4 katlı bir bina yapmanıza rağmen her kata TIR girişi yapabilirsiniz Yapılacak sanayi yatırımı için tır rampaları son derece önemlidir.. Sonradan yapılması mümkün olmayan tadilatlar sıkıntı yaratabilir. Bu nedenle , Yani TIR bazen içeriye direk girme ihtiyacı duyabilir Bazen ise sadece yanaşıp yükleme yapmak isteyebilir. Binanızın bu iki talebe de cevap vermesi gerekir.

b-Tavan Yüksekleri

Sanayi yatırımlarında tavan yüksekliği son derece önemli olup artık 6 metreden başlayan yükseltiler tercih sebebidir. Özellikle TIRların girebildiği veyahut yanaşabildiği katların kesinlikle ama kesinlikle 6 metre veya üzerinde yüksekliğe sahip olması gerekmektedir. Bu yükseklik hem asma kat imkanı tanıyacak hem de Lojistik yapan firmalar için yeterli lojistik alanı sağlayacaktır.

c-Zemin ve arazının topoğrafik yapısı;

Binanın oturacağı alan, taşıyacağı yük, Birden fazla giriş için gerekli kot, zemin suyu, arazinin toprak yapısı maliyeti etkileyecek temel enstrümanlardır. Kesinlikle göz ardı edilmemeli.

Profesyonellerden yardım alma zorunluğu;

Yatırımcıların ihtiyaçlar gözetilmeksizin başladıkları inşaatların bir çoğu yarım kalmıştır. Bölge uzmanı emlak danışmanından alınacak yardım ile doğru arsa bulmakla başlayan bu yatırım yine işin uzmanı profesyonel bir proje firması ve inşaat firmasından alınacak yardım ile amaca ulaşır. Yapılacak işin veya kurulacak fabrikanın özelliğine göre projelendirilen yapıda arsa en verimli şekilde kullanılacak, üzerine yapılacak yapı amaca hizmet edecektir.

ÖNCE YAPIP- SONRA YIKIP & SONRA TADİLATLARLA UYDURULMAYA ÇALIŞMA mantığı ciddi maliyet ve zaman kaybıdır. İş ehline vermek; doğru bir yapıya sahip olmak demektir. Zaman+maliyet israfi yatırımcıyı demorize eder.

SONUÇ;

Sanayi yatırımları, bol sıfırların olduğu, büyük maliyetlerle yapılan yatırımlardır. Böyle bir yatırıma girmeden önce kesinlikle bir ticari-sanayi emlak danışmanı ile birlikte çalışmanızı öneririm.

“Kendisi size hem arsa seçiminde, hem binanın konumlandırılmasında , kat yüksekliklerinde, binanın iç ve dış yapılandırılmasında, hatta gerekirse inşaatı yapacak inşaat firmasını bulmanıza ve en son olarak da tabii ki yapılan binanın satış ve kiralamasında yanınızda olacaktır.”

“İyi bir emlak danışmanı ;sizi geri dönülemez çok büyük maliyetlerden kurtarıp, tam tersi çok büyük kazançlar sağlamanıza destek olacaktır.”

**İYİ BİR EMLAK DANIŞMANI OLMAK İÇİN HERŞEYİ BİLMEK;
DOĞRU YOL GÖSTERMEK SİZİ RAKİPLERİNİZDEN AYIRAN
TEMEL ÖZELLİK OLACAKTIR.**

“ÖZEL MÜLKLER ÖZEL ÇALIŞMA GEREKTİRİR. “