



74.

TİGADER TOPLANTISI

HOSGELDİNİZ

8 OCAK 2026

Başlangıç	Bitiş	Toplantı Programı - İçerik
09:00		OTELE GİRİŞ
09:30	10:00	Buluşma & Kahvaltı & Network Saati
10:00		TOPLANTI AÇILIŞI
10:00	10:15	Açılış Konuşması
10:15	11:15	Işıl bük / Ekonomist - Yönetim Kurulu üyesi / 2026'ya Girerken Ekonomik Görünüm ve Ticari Gayrimenkul Sektörü
11:15	11:30	Mola & Network Saati
11:30	11:45	Üyelik ve Temsilcilikler Komitesi / Hakan ÜNLÜ / Komite Bilgilendirmesi
11:45	12:45	Tayfur PEHLİVAN / İzmir İl Temsilcisi / Güneş, Deniz, Kum... ve Sanayi: İzmir'in Ticari Yatırım Gerçeği
12:45	13:00	Mola & Network Saati
13:00	13:15	Toplu Fotoğraf Çekimi & Network Saati
13:15	14:00	ÖĞLEN YEMEĞİ & Network Saati
14:00	14:45	Portföy Sunumları / Biten İşlemler / Arayışlar
15:00	17:00	Cihan Odabaşı / Global Karma OSB Bölge Müdürü / OSB'lerde Gayrimenkul İşlemleri Genel Bir Bakış Ve Değerlendirme
17:00		KAPANIŞ

Avni SAĞLAM

Yönetim Kurulu Başkanı

Avni Sağlam

AÇILIŞ KONUŞMASI



ÖZEL KONUK

IŞIL BÜK

Ekonomist / Yönetim Kurulu Üyesi

**2026'ya Girerken Ekonomik Görünüm ve Ticari
Gayrimenkul Sektörü**

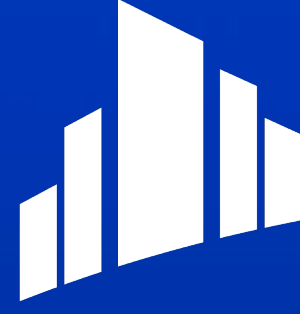




ÜYELİKLER & TEMSİLCİLİKLER KOMİTESİNDEN HABERLER

Hakan ÜNLÜ
Komite Başkanı





TİGADER

TİCARİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLARI
VE YATIRIMCILARI DERNEĞİ

2025 YILI ÖNEMLİ BAŞLIKLAR



Yıl içerisinde alınan yönetim kurulu kararı ile **ÜYELİKLER** Komitesi ile **TEMSİLCİLİKLER** komitesi birleştirildi.

ÜYELİKLER ve **TEMSİLCİLİKLER KOMİTESİ** olarak faaliyetlerine başladı.



İl Temsilcileri belirlendi ve il temsilcileri ile her ay **düzenli komite toplantıları** yapıldı.

Üye adayların başvurularının, **il temsilcilikleri** aracılığı ile derneğimize gelmesi ve öncelikle il temsilcilerimizin referanslarının olması gerektiği kararlaştırıldı.

Alınan kararlar ve talepler yönetim kuruluna düzenli olarak bildirildi.

TİGADER TEMSİLCİLİKLER KOMİTESİ



SAKARYA İL TEMSİLCİSİ

Atilla ALBUYUR

0(532) 627 70 26



İSTANBUL İL TEMSİLCİSİ
(ANADOLU YAKASI)

Barış GÖRGÜÇ

0532 552 12 37



KOMİTE BAŞKANI

Hakan ÜNLÜ

0(555) 502 00 00



İSTANBUL İL TEMSİLCİSİ
(AVRUPA YAKASI)

İlker ERGÜR

0(532) 453 37 85



TEKİRDAĞ İL TEMSİLCİSİ

Ömer AÇIL

0(530) 405 06 07



BURSA İL TEMSİLCİSİ

Türker SOYKAN

0(546) 558 57 07



MERSİN İL TEMSİLCİSİ

Mustafa Kemal ŞAHAN

0(533) 344 37 94



ANKARA İL TEMSİLCİSİ

Kurtuluş FİLTEKİN

0(542) 508 92 22



AYDIN İL TEMSİLCİSİ

Zeki OFLUOĞLU

0(533) 371 94 11



İZMİR İL TEMSİLCİSİ

Tayfur PEHLİVAN

0(532) 675 55 11



MALATYA İL TEMSİLCİSİ

Fırat KÖMÜRKARA

0(532) 689 94 44



MARDİN İL TEMSİLCİSİ

Süleyman KORKUT

0(530) 151 57 00



KONYA İL TEMSİLCİSİ

Mehmet ADAK

0(553) 654 83 78



GAZİANTEP İL TEMSİLCİSİ

Deniz ÖRS

0(533) 284 44 44

Teşekkürler...



Derneğin **WEB** sayfası yenilendi. Sektördeki en şık ve amacına uygun bir kurumsal sayfa olmasına dikkat edildi.

(Geliştirmelere halen devam ediliyor)

Teşekkürler Volkan TÜLEK

Üyelerin bilgileri (şahsi tanıtım yazıları, ofis adları, güncel mail ve telefon adresleri, uzmanlık alanları ve çalıştıkları bölge) güncellendi.



Sinan TEKİN

İSTANBUL - ANADOLU BAĞDAT CADDESİ

EXP Türkiye - Best Group



0543 399 90 90



sinan.tekin@expturkiye.com

SİNAN TEKİN 1979 da Elazığ'da dünyaya gelen Tekin, İlk, Orta ve Lise Eğitimi Elazığ'da tamamladıktan sonra 1996 yılında İstanbul da Türk Dili ve Edebiyatı bölümünde Lisans eğitimime başlayıp aynı zamanda 1997 yılında FM Tekstil ve Dış Ticaret adı altında şirketini kurup Avrupa'nın çeşitli ülkelerine ve Amerika Birleşik Devletlerine ihracat yaparak ticaret hayatına başladı. 2008 yılında 5 Sigorta Şirketinin 'A'Acenteliğini alarak ELBİR Sigorta Aracılık Hizmetleri adındaki şirketini, Nisan 2012 de ise SİGORTAM TÜRKİYE adında ikinci sigorta şirketini kurarak 4 sigorta şirketinin de bu şirket üzerinden yetkili acenteliğini alarak Türkiye Sigorta sektöründe internet satışı yapılan sayılı şirketler arasında yerini almıştır. 13 Ocak 2011 de bir siyasi partinin Maltepe İlçe Başkanlığına atanan Tekin, bu görevini 1.5 yıl sürdürdükten sonra İstanbul il başkan yardımcısı olmuştur.

2014 de www.vectorchart.com denizcilik ve 2015 de Best Group (bestgroup.net.tr) adlı şirketlerini de kurarak Gayrimenkul sektörüne girmiştir.



Toplantılarda kullanılan sunum dosyaları (**Portföyler** ve **Biten İşlemler** için) yeniden tasarlandı ve üyeler tarafından kullanılmaya başlandı.

(**Tekrar yenilenebilir – İlgili: Hakan ŞENGÜL**)

Toplantılarda bu iki paylaşım başlığına ek olarak ilk kez **ARAYIŞLAR** bölümüne de yer verilmeye başlandı.



2026 YILI İÇİN
ÜYELİKLER ve TEMSİLCİLİKLER KOMİTESİ OLARAK
NASIL DEVAM EDİYORUZ ve NELERİ PLANLIYORUZ ?



Toplantılarımız sonrasında kapalı oturum olarak gerçekleştirdiğimiz **ÜYELİKLER ve TEMSİLCİLİKLER KOMİTESİ** toplantılarını uygulamadan kaldırdık.

Periyodik olarak değil, sadece gerekli ve ivedi hallerde bu toplantılara **ZOOM** üzerinden devam edeceğiz gibi görünüyor.



2026 yılı toplantılarının tarihlerini çok önceden belirledik ve ilgili toplantı tarihine yaklaşık **25 gün** kala, hazırladığımız özel görseller ile duyurmaya başladık. (**Teşekkürler Volkan TÜLEK**)

Toplantılarımızın her ayın ilk haftasının Çarşamba veya Perşembe gününe denk gelmesini sağladık. (**Teşekkürler Devran MISIR**)



İl temsilcilerimiz aracılığı ile her toplantımızda **Bölge Sunumları** yapmaya ve üyelerimize genel bilgi vermeye de devam edeceğiz.

(SAKARYA – BURSA – MERSİN – KAYSERİ sunumlarını yaptık,
Bu toplantımızda da İZMİR’ i sizlere tanıtıyor olacağız.
Teşekkürler Tayfur PEHLİVAN



İl temsilcisi arkadaşlarımızın, derneğe üyelik için kendilerine başvuran veya merkezden yönlendirilen adaylara ileteceği **ADAY BAŞVURU FORMUNU** dijital form haline getirdik.

Böylece **WHATSAPP** üzerinden bugüne kadar ilettiğimiz başvuru formunu ve gerekliliklerin listesini hem **estetik**, hem **kurumsal**, hem de **pratik** ve **saklanır** hale getirmiş olduk...



WHATSAPP grubumuzda paylaşım ilkelerini, paylaşım saatlerini ve içeriklerini belirledik.



2026
ADAY BAŞVURU FORMU



2026 yılında derneğimize başvuruda bulunan, sonrasında da üyeliği kabul edilen adaylarımıza, derneğimize yapacağı **giriş** ve **aidat** ödemeleri için **TİGADER DERNEK** hesabımıza ait **FATURA** bilgilerimizi **IBAN** numaralarımızı, kurumsal estetikte ve görününürlükte paylaşmaya başladık.

FİRMA UNVANI	TİCARİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLARI VE YATIRIMCILARI DERNEĞİ (TİGADER)
FİRMA ADRESİ	AYDINLI MAH. MELODİ SK. BİLMO NO: 2 /26 TUZLA/ İSTANBUL
VERGİ NO	TUZLA V.D. 8440877555
IBAN NO	TR 06 0006 7010 0000 0034 3434 22 (YAPI KREDİ)



2026 yılının başlangıcında, yeni yılı karşıladığımız bu ilk haftada ve toplantıda, aramızda bulunduğunuz ve bu yolu bizimle yürümeye devam ettiğiniz ve derneğimize de değer kattığınız için hepinize;

“mütevazi” bir teşekkürümüz de olsun istedik.







2026 yılında daha dinamik ve güçlü, amaçlarına çok daha uygun, faaliyetlerini de hız kesmeden sürdürerek **“Ticari Gayrimenkul”** sektöründe **fark yaratan, öncü ve örnek** gösterilen bir dernek olacağımıza inanarak bizlere destek olanlara ve elini de **gönüllülük ilkesi** ile taşın altına koyanlara, arkadaşlarıma ve dernek yönetimine **“teşekkür”** ederim...

Hakan ÜNLÜ

Üyelikler ve Temsilcilikler Komitesi Başkanı



Varsa çok kısa merak ettikleriniz ve paylaşmak istedikleriniz?

Süremiz çok kısıtlı, bu hususa dikkat ederek...!

SERTİFİKA DAĞITIMI & FOTOĞRAF ÇEKİMİ



TİGADER
TİCARİ GAYRİMENKUL
DANIŞMANLARI ve YATIRIMCILARI DERNEĞİ

ÜYELİK SERTİFİKASI

TİGADER Ticari Gayrimenkul Danışmanları ve Yatırımcıları Derneği
olarak, aramızda olmanızdan onur duyuyoruz.

Avni SAĞLA
Kurucu
Yönetim Kurulu



NAME
MOJAS



SERTİFİKA DAĞITIMI & FOTOĞRAF ÇEKİMİ



TİGADER
TİCARİ GAYRİMENKUL
DANIŞMANLARI ve YATIRIMCILARI DERNEĞİ

ÜYELİK SERTİFİKASI

TİGADER Ticari Gayrimenkul Danışmanları ve Yatırımcıları Derneği
olarak, aramızda olmanızdan onur duyuyoruz.

Avni SAĞLA
Kurucu
Yönetim Kurulu

Yeni Üyemiz

Hüseyin DÜZGÜN

ADANA

WINHAPPY ESTATE & INVEST



ÖZEL KONUK

Tayfur PEHLİVAN

İzmir İl Temsilcisi / Gayrimenkul Danışmanı

“Güneş, Deniz, Kum... ve Sanayi: İzmir’in
Ticari Yatırım Gerçeği”





“Güneş, Deniz, Kum... ve Sanayi. İzmir’in Yatırım Gerçeği.”

08.01.2026



İzmir’de Organize Sanayi Bölgeleri (OSB’ler)

İzmir’de OSB’ler, planlı sanayi altyapısı, yol/elektrik/altyapı, lojistik ve sosyal tesis altyapısı ile yatırımcılar için düzenlenmiş bölgelerdir. Genellikle OSB’ler sanayi yatırımı için en uygun alanlardır. İzmir’de 15 OSB bulunmaktadır.

Operasyonel ve Planlanan OSB’ler

Aliğa OSB
Bağyurdu OSB
Bergama OSB
Buca Ege (Giyim) OSB
İTOB OSB (İzmir Ticaret Odası)
İzmir Atatürk OSB
İzmir Kemalpaşa OSB
İzmir Pancar OSB
Kınık OSB
Menemen Plastik İhtisas OSB
Ödemiş OSB



İzmir'de Organize Sanayi Bölgeleri (OSB'ler)

İzmir'de OSB'ler, planlı sanayi altyapısı, yol/elektrik/altyapı, lojistik ve sosyal tesis altyapısı ile yatırımcılar için düzenlenmiş bölgelerdir. Genellikle OSB'ler sanayi yatırımı için en uygun alanlardır. İzmir'de 15 OSB bulunmaktadır.

Operasyonel ve Planlanan OSB'ler

Aliğa OSB
Bağyurdu OSB
Bergama OSB
Buca Ege (Giyim) OSB
İTOB OSB (İzmir Ticaret Odası)
İzmir Atatürk OSB
İzmir Kemalpaşa OSB
İzmir Pancar OSB
Kınık OSB
Menemen Plastik İhtisas OSB
Ödemiş OSB



Tire OSB

Torbalı Karma ve Mobilya OSB

Dikili Tarıma Dayalı İhtisas OSB

Kınık Tarıma Dayalı İhtisas OSB

 OSB Olmayan (Diğer) Sanayi Alanları

Organize Sanayi Bölgesi dışında kalan “sanayi alanları” genellikle:

Küçük Sanayi Siteleri

Teknik/Özel Endüstri Bölgeleri

Plansız / geleneksel sanayi alanları

Bireysel fabrika ve tesis bölgeleri gibi adlandırılır ve OSB kadar planlı altyapı veya merkezi yönetim hizmeti olmayabilir.

 Bornova Pınarbaşı bölgesi, İzmir’in geleneksel sanayi alanlarından biridir; burada BMC, Efes Pilsen, Tuborg, Pınar, Dyo gibi büyük endüstriler vardır ama bu bir OSB değildir.



Serbest Bölgeler

Serbest bölgeler, gümrük alanı dışında kabul edilen, özellikle ihracata dayalı üretim ve ticaret yapan şirketler için çeşitli vergi ve teşvik avantajları sağlayan özel bölgeleridir.

İzmir'deki Serbest Bölgeler

 İzmir'de üç serbest bölge bulunmaktadır:

Aegean Free Zone (ESBAŞ) – Gaziemir

Türkiye'nin ilk ve en büyük serbest bölgelerinden biri.

İzmir Free Zone (İZBAŞ) – Menemen

Yaklaşık 1,6 milyon m² alan, çok sayıda yerli/yabancı yatırımcı firması var.

Western Anatolia Free Zone (Batı Anadolu Serbest Bölgesi / BASBAŞ) – Bergama

Yeni kurulmuş, yüksek katma değerli ve lojistik avantajlı bir serbest bölge olarak faaliyet gösteriyor.

 Serbest bölgelerde:

Gümrük vergisi yoktur,

Kurumlar ve gelir vergileri önemli ölçüde teşvik edilir,

İhracat odaklı üretim ve hizmetler için cazip avantajlar vardır.



Neden İzmir’de Sanayi ve Lojistik Yatırımları Yapılmalı?

İzmir; üretim, ihracat ve lojistiği aynı anda sunabilen Türkiye’deki nadir şehirlerden biridir. Sanayi yatırımı açısından sadece bugünü değil, önümüzdeki 10–20 yılı da güçlü şekilde taşır.

1 Stratejik Coğrafi Konum

Ege Denizi’ne açılan doğal liman kenti
İstanbul–Manisa–Aydın aksının merkezinde
Avrupa, Balkanlar, Orta Doğu ve Kuzey Afrika’ya kısa erişim

 **Sonuç:** Üretim + depolama + ihracat tek şehirde yönetilebilir.

2 Güçlü Lojistik Altyapı

Aliğa Limanları (konteyner, dökme, petro-kimya)
İzmir Limanı
Adnan Menderes Havalimanı – kargo kapasitesi
Otoyol ve demiryolu bağlantıları (İzmir–İstanbul, İzmir–Ankara)

 **Sonuç:** Lojistik maliyetler düşer, teslim süreleri kısalır.



3 Gelişmiş OSB ve Serbest Bölge Ekosistemi

İzmir Atatürk OSB, Aliğa OSB, Kemalpaşa OSB
ESBAŞ, İZBAŞ, BASBAŞ gibi güçlü serbest bölgeler
İhtisas OSB'ler (plastik, mobilya, tarım, kimya)

📌 Sonuç: Yatırımcı altyapı, enerji ve yönetim riski almaz.

4 İhracat ve Döviz Bazlı Gelir Avantajı

Serbest bölgelerde:
Vergi avantajları
Gümrük muafiyetleri
Döviz bazlı kira ve satış potansiyeli

📌 Sonuç: TL riskine karşı doğal hedge sağlar.

5 Nitelikli İş Gücü ve Yaşam Kalitesi

Üniversiteler, teknoparklar, mühendis havuzu
İstanbul'a göre daha düşük personel sirkülasyonu
Yaşam kalitesi yüksek → çalışan bağlılığı artar

📌 Sonuç: Üretim sürekliliği ve verimlilik yükselir.



6 Gayrimenkul Değer Artış Potansiyeli

OSB çevrelerinde:

Arsa kıtlığı

Yüksek doluluk oranları

OSB dışı sanayi alanlarında:

Kentsel dönüşüm ve yeniden fonksiyonlanma

📌 Sonuç: Sanayi arsası + depo + lojistik = çift kazanç (operasyon + değer artışı)

7 Risk Dağılımı ve Sürdürülebilirlik

İstanbul'a alternatif güçlü sanayi merkezi

Deprem risk haritasında daha dengeli bölgeler

Yeşil enerji ve GES yatırımlarına uygun alanlar

📌 Sonuç: Uzun vadeli ve sürdürülebilir yatırım ortamı.

🎯 “İzmir, sadece sanayi kenti değil; üretimin, lojistiğin ve ihracatın aynı anda kazandırdığı ve yaşam kolaylığı olan bir yatırım merkezidir.”



1. İzmir'in Nüfus Büyüklüğü ve Demografisi

 İzmir, Türkiye'nin en büyük üçüncü şehridir ve yaklaşık 4.4–4.5 milyon nüfusa sahiptir. Bu, ülke nüfusunun ~%5'ini ve Ege Bölgesi'nin neredeyse yarısını temsil eder.

İstanbul'dan sonra güçlü bir iş gücü havuzu

Büyük şehir ölçeği olması, sanayi için gerekli nitelikli ve yarı nitelikli iş gücünü sağlar. Çalışabilir yaş (15–64) nüfus oranı yüksek; bu da üretim daya dayanıklı bir iş gücü havuzu anlamına gelir.

 Yatırım açısından: Nüfus yoğun bölgeler, lojistik ve üretimde talep, iş gücü ve tüketim için caziptir.



2. Trafik ve Ulaşım Yoğunluğu

Modernleşme eğilimi ve pozitif yön

İzmir, akıllı ulaşım sistemleri ve trafik optimizasyonu yatırımlarına odaklanıyor; trafik yönetimi için teknolojik altyapı planları var.

Alternatif ulaşım koridorları ve çevre yolları ile lojistik trafiği kent içinden çıkarmak hedefleniyor.

 Şirket çalışanlarının beyaz ve mavi yaka olmak üzere çoğu zaman ilk tercihinde İzmir ve Ege bölgesi olmaktadır.

Yatırım açısından:

Trafik kısa vadede zorluk yaratabilir; ancak lojistik alanları ve sanayi bölgeleri için planlı bağlantı yolları, otoyol ve demiryolu entegrasyonu söz konusudur.



3. Nüfusun Sanayi Talebine Etkisi

◆ Yüksek nüfus → yüksek iç talep:

Tüketim malları üretimi için yerel pazar avantajı.

Perakende/dağıtım lojistiği için talep bağlantısı.

◆ Göç eğilimi ve kentleşme:

Kent içi yaşam alanlarından çevre ilçelere göçler oluyor; bu dönüşüm sanayi ve lojistik alanlarına talep yaratabilir.

 “Nüfus, güçlü bir iş gücü ve iç pazar avantajı sunarken, trafik sıkışıklığı da planlı lojistik alanları ve bağlantı altyapısı yatırımını daha değerli hale getirir. Sanayi yatırımı, bu nüfus yapısı ve altyapı dinamiklerinden doğru konum seçimi ile büyük fayda sağlar.”



Neden Şimdi? – İzmir’de Sanayi ve Lojistik Yatırımı İçin Doğru Zaman

İzmir’de sanayi ve lojistik yatırımı bugün bir tercih değil, zamanlama avantajıdır.

1 Arsa ve Sanayi Stoğu Hızla Azalıyor

OSB’lerde doluluk oranları %90+

Yeni OSB açılışları:

Uzun bürokratik süreç

Altyapı maliyetleri yüksek

Mevcut sanayi arsaları yeniden üretilmiyor

📌 Mesaj: Bugün alınmayan sanayi arsası, yarın daha pahalıya alınır.

2 Lojistik Koridorlar Netleşti

Aliğa – Menemen – Kemalpaşa – Torbalı hattı

Otoyol + liman + demiryolu entegrasyonu tamamlanıyor

Lojistik yatırım artık tahmin değil, veri

📌 Mesaj: Koridor netleştiyse, erken giren kazanır.



3 İhracat ve Döviz Geliri Ön Plana Çıktı

Şirketler:

TL bazlı maliyet

Döviz bazlı gelir arıyor

Serbest bölgeler ve liman yakınları ilk tercih

 Mesaj: Döviz kazandıran üretim artık lüks değil, zorunluluk.

4 İstanbul'dan Gerçek Bir Sanayi Göçü Var

Arsa yok

Trafik ve lojistik maliyetleri yüksek

İş gücü sirkülasyonu fazla

 Mesaj: İstanbul'dan çıkan sanayi, İzmir'e yerleşiyor.



5 OSB Dışı Alanlar Dönüşümün Eşiğinde

Bugün: Sanayi / depo
Yarın: Lojistik üs
Karma ticari kullanım
Yüksek metrekare değerleri

📌 Mesaj: Bugünün sanayi alanı, yarının ticari gayrimenkülü.

6 Finansman ve Yatırım Stratejileri Değişti

Uzun vadeli:
Reel varlık
Enflasyona dayanıklı yatırım öne çıkıyor
Sanayi gayrimenkülü:
Boş kalma riski düşük
Uzun vadeli kiracı

📌 Mesaj: Bugün doğru lokasyonda alınan sanayi mülkü, portföyü dengeler.



***“İzmir:
Sanayi + Lojistik + İhracat =
Sürdürülebilir yatırım.”***



ARA TOPLU FOTOĞRAF ÇEKİMİ & NETWORKING

DOĞAL
YEMEKLER

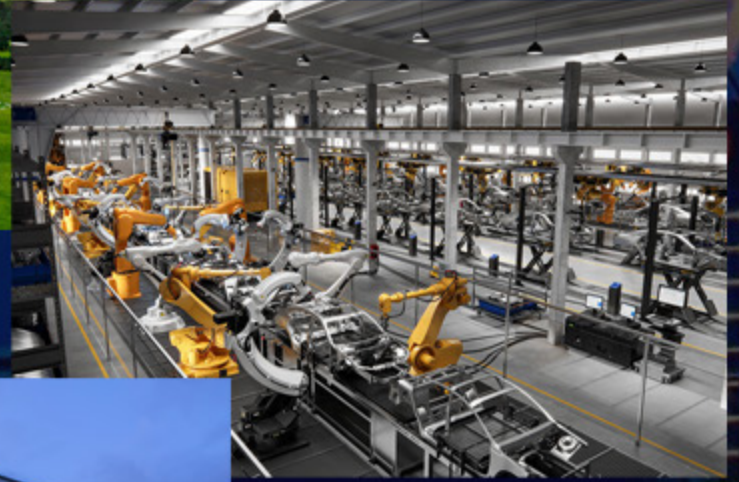


Ara...



ARAYIŞLAR

BİTEN İŞLEMLER



PORTFOLYO SUNUMLARI



NAME
MOJAS



ÖZEL KONUK

Cihan ODABAŞI

Global Karma OSB Bölge Müdürü

OSB'LERDE GAYRİMENKUL İŞLEMLERİ GENEL
BİR BAKIŞ VE DEĞERLENDİRME





08 OCAK 2026
74. TİGADER TOPLANTISI

TEŞEKKÜR EDERİZ

