

GYODER

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

FAALİYET RAPORU

Mart 2019 - Mart 2020

BAŞKAN MESAJI

*Değerli Üyemiz,*

GYODER olarak gayrimenkul sektörünün en önemli çatı örgütü olmanın sorumluluğuyla, faaliyetlerimizi 21 yıldır aralıksız sürdürüyoruz.

GYODER bugün, sektörümüz ve ülkemiz ekonomisine değer katan büyük bir aile haline geldi. GYODER çatısı altında gayrimenkul geliştirici, yatırımcı, GYO, gayrimenkul danışmanlık, gayrimenkul değerlendirme, sigortacılık, mimari ve hukuk gibi gayrimenkulün ana ve yan sektörlerini kapsayan 200’ü aşkın

kurumsal üyemiz bulunuyor.

GYODER’in en temel görevi, gayrimenkul sektörünü temsil etmek ve sektöre öncülük etmektir. Bunu sürekli kılmak için her zaman donanımlı, birikimli ve güçlü bir yapıya sahip olmamız gerektiğinin farkındayız. GYODER, bugünkü güçlü konumuna siz saygıdeğer üyelerinin yıllardır sürdürdüğü çok değerli katkıları ve vizyonu ile ulaştı. Önümüzdeki süreçte de çalışmalarımızı el birliğiyle ve azimle sürdüreceğiz.

Bugün sektör olarak içinde bulunduğumuz bu dönemi gayrimenkul sektörü için bir dengelenme süreci olarak değerlendirmemiz gerekiyor. Çünkü gayrimenkul, her daim gelişme potansiyeli olan bir sektör ve Türkiye ekonomisine önemli destek sağladığı da bir gerçek.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın 2019 yılı Temmuz ayı sonunda başlattığı faiz indirimleriyle birlikte kamu bankalarının öncülüğünde konut kredisi faizleri aylık yüzde 0.99 oranına çekildi. Eylül ayı itibarıyla ipotekli konut satışları yükseldi. Tüm zamanların en yüksek konut satışı 2019 yılı sonunda gerçekleşti. Dolayısıyla yüksek faizler nedeniyle ertelenen talep, faiz indirimiyle birlikte sektöre olumlu yansıdı ve yılın ilk yarısındaki durgunluk ikinci yarıda telafi edildi.

Türkiye’deki müteahhit sayısının 400 binin üzerine çıkması, yeterliliği olmayan firmaların inşaat sektörüne girmesi, hem vatandaş hem de inşaat sektörünü olumsuz etkiliyordu. 2019’da sektörün gelişimi için hayata geçirilen “Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik” ile önemli bir adım atıldı. Toplam 9 kategoride, ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliliklerle ilgili kriterlerle oluşturulan söz konusu yönetmeliğin yürürlüğe girmesi çok

önemli çünkü orta ve uzun vadede Türkiye'nin vizyonuna yakışır bir şekilde sektörün de regüle edilmesi lazım. Aynı zamanda yapılan regülasyonun işletilmesi gerekiyor. Son bir yılda yeni inşaat ruhsatlarının alımında yüzde 60'ın üzerinde azalma görüldü. Stoklar da yavaş yavaş eriyor. 2019 yılı sonunda hareketlenen sektörün, 2020 yılında tekrar canlılık kazanacağı aşikâr.

Yeni düzenlemelerle, mevcut sorunların aşılması için önemli adımlar atan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta olmak üzere ilgili tüm Bakanlıkların da destekleriyle, gayrimenkul sektörü, içinde bulunduğu süreçten güçlenerek çıkacaktır. Bu süreçte kamunun yeni yol haritasına paralel bir şekilde sektör tekrar hareketlenecek, büyümeye ve gelişmeye devam edecektir.

Gayrimenkul sektörü olarak önümüzdeki dönemde özellikle sürdürülebilir kentlere odaklanmamız gerekiyor. Sektörün çatı örgütü olarak, özellikle ağırlık verdiğimiz konular arasında sektörün şeffaflaşması, kurumsallaşması, sürdürülebilirlik, etik kodların belirlenmesi, gayrimenkul finansmanında çeşitlilik ve Anadolu'ya açılma faaliyetleri bulunuyor. Bu kapsamda GYODER'in son dönemde yürüttüğü çalışmaları şöyle özetlemek isterim:

GYODER olarak, sadece sorunları konuşmaktansa, çözüm önerileri üzerinde çalışmayı ilke edindik. Sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla 2019 yılı itibarıyla 'GYODER Çözüm Platformu'nu hayata geçirdik. İlkini Nisan 2019'da '**Finansmanda Yeni Arayışlar**' başlığı altında düzenlediğimiz Çözüm Platformu'nun ikincisini ise Eylül 2019'da '**Ticari Gayrimenkulün Dönüşümünde Yeni Arayışlar**' başlığı altında gerçekleştirdik. Üyelerimizin büyük ilgi gösterdiği 'GYODER Çözüm Platformu'nun son toplantısını ise bu yıl Şubat ayında '**Turizmde Dönüşüm Arayışları**' başlığı altında düzenledik. 'Çözüm Platformu' toplantılarını yeni konu başlıklarıyla düzenlemeye devam edeceğiz.

Düzenli bir şekilde gerçekleştirdiğimiz 2020 yılının ilk **GYODER Yüksek İstişare Kurulu** toplantısını, **Tarım ve Orman Bakanı Dr. Bekir Pakdemirli, Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Dr. Nureddin Nebati** ve Orman Genel Müdürü Bekir Karacabey'in katılımıyla Şubat ayında düzenledik. '**Yatırım Ortamının İyileştirilmesi**' başlığı altında yaptığımız bu toplantıda, Sayın Bakanımız Dr. Bekir Pakdemirli ve Sayın Bakan Yardımcımız Dr. Nurettin Nebati, kamunun sektöre yönelik yürüttüğü son çalışmaları ve düzenlemeleri bizimle paylaştı. GYODER Yüksek İstişare Kurulu ve GYODER Yönetim Kurulu Üyelerinin katılımıyla, gayrimenkul sektörünün değerlendirildiği ve çözüm önerilerinin ele alındığı son derece verimli bir toplantı gerçekleştirdik. 'Yatırım Ortamının İyileştirilmesi' başlığı da, sektördeki sorunlara çözüm bulmak amacıyla hareket ettiğimizi gösteriyor. Bu amaçla her platformda sektöre katkıda bulunmak için güç birliği oluşturmaya devam edeceğiz.

Yıllardır özenle sürdürülen eğitime yönelik çalışmalara da ağırlık verdik. Sektörün eğitimli olması gerektiği inancıyla hayata geçen **'GYODER Akademi'**de, sektörü ilgilendiren önemli konularda eğitim ve seminerler düzenlemeyi sürdürdük. GYODER'in Bahçeşehir Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi, Bilgi Üniversitesi, İTÜ Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi, Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, İstanbul Ticaret Üniversitesi ve İstinye Üniversitesi ile imzaladığı protokoller çerçevesinde iş birliği çalışmalarını devam ettirdik.

2019 yılında ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın himayesinde düzenlenen **'Evim Türkiye'** fuarına katıldık. Yabancı yatırımcıların yanlış yönlendirilmesini önlemek amacıyla GYODER olarak hazırladığımız **'How to Buy Property in Turkey?'** kitapçığının Türkçe versiyonunu da bu fuarda katılımcılara sunduk. **'Türkiye'de A'dan Z'ye Mülk Edinme'** kitapçığımızın, özellikle Avrupa'da yaşayan gurbetçi yatırımcılara yol göstereceğine inanıyoruz.

30'uncu kez düzenlenen dünyanın en prestijli gayrimenkul fuarı **MIPIM**'de, GYODER olarak, Türkiye ve İstanbul'u tanıttık. Bu kapsamda, Colliers International Türkiye iş birliği ile hazırladığımız **'Restate Turkey-A Close Look to Comparable Markets'** isimli raporumuzu da MIPIM'de katılımcılarla paylaştık. Raporda, gayrimenkul sektörünün farklı alt segmentlerinde son yıllarda gerçekleşen yatırım getirileri üzerinden, İstanbul piyasasının diğer büyük şehirlerle karşılaştırmalı analizini sunduk. GYODER bundan sonra da aktif bir şekilde yurt dışındaki fuarlara katılmaya devam edecektir.

Türkiye'nin sadece büyük şehirlerden ibaret olmadığı, ülkemizde topyekûn bir büyüme ve gelişime ihtiyaç duyulduğu inancıyla, Anadolu'daki kentlerimizin yatırım fırsatlarını, yatırımcılarla buluşturmak amacıyla düzenlediğimiz 'Gelişen Kentler Zirvesi'ni en son Erzurum ve Antalya'da gerçekleştirmiştik. 'Gelişen Kentler Zirvesi'nin devamı niteliğindeki **'Anadolu Buluşmaları'** etkinliği ile de yerel yönetim ve önemli yatırımcılarla bir araya gelerek, fikir ve bilgi alışverişlerinde bulunuyoruz. 'Anadolu Buluşmaları'nın **ilkini Mardin, ikincisini Konya**'da gerçekleştirdik. Gayrimenkul sektörünün büyümesine, ülkemizin ve şehirlerimizin daha güçlü bir ekonomiye sahip olmasına katkı sağlamak amacıyla gerçekleştirdiğimiz 'Anadolu Buluşmaları' devam edecektir.

Sektörel ihtiyaçlarına çözüm arayan **12 komitemizle**, öncelikle gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların tespit edilmesi ve sektörün gelişiminin sağlanması amacıyla çalışmalarımızı aralıksız sürdürdük. Özellikle **Organizasyon Komitesi, 'Çözüm Platformu' toplantılarıyla sektörün nabzını tuttu. Turizm ve Turizm Yatırımları Komitesi**, 'Turizmde Dönüşüm Arayışları' toplantısıyla, turizm sektörünün temsilcilerine dönüşüm konusunda çözüm yolları sundu. **GYO Komitesi** ise sektörde faaliyet gösteren GYO'ların temsilcilerini bir araya getirerek, sektörü daha ileri taşımak için atılması gereken adımları belirledi.

GYODER, 2000 yılından bu yana Türkiye gayrimenkul sektörünün nabzını tutan, sektörü aynı çatı altında buluşturan ve uluslararası bir markaya dönüşen 'Gayrimenkul Zirvesi'ni de bilgi yüklü, geniş perspektifli ve keyifli bir içerikle önümüzdeki dönemde de düzenlemeye devam edecek.

Geride bıraktığımız 21 yılda GYODER'in bugünlere gelmesinde emeği geçen tüm Başkanlarımız, Yüksek İstişare Kurulumuz, Yönetim Kurulumuz, İcra Kurulumuz, Komite Başkanlarımızla birlikte, bizlere katkıda bulunan tüm kişi ve kurumlara şükranlarımı sunuyorum.

Kısa vadeli hedeflerden çok gayrimenkul sektörünün geleceğine odaklanan GYODER'in, siz değerli üyelerinin katkılarıyla sektördeki değişim ve dönüşümün mimarı olmaya devam edecektir. GYODER çatısı altında oluşturduğumuz birlik ruhuyla, sektörü hep daha ileri taşıyacağımıza inancım tamdır.

Saygılarımla,

Prof. Dr. Feyzullah YETGİN
GYODER Yönetim Kurulu Başkanı

GYODER HAKKINDA

GYODER 1999 yılında, Türkiye’deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından kurulmuştur.

“Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu” olarak sektörün tüm alt açılımlarını aynı çatı altında toplayan organizasyon, 2013’ün Nisan ayında ismini genişletip, adının açılımına “Gayrimenkul” tanımlamasını da eklemiş ve **“Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği”** adını **alarak sektörünün tamamını kucaklayan bir yapıya bürünmüştür.**

Bu yolculuk, gayrimenkul sektörünün **tanıtımını temsilini sağlamak, gelişimini desteklemek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim** konularında standartlar getirmek ve korumak amacıyla her gün güçlenerek devam etmektedir.

Bugün kuruluşunun **21’nci yılında** GYODER’in sektördeki çoğu GYO başta olmak üzere, gayrimenkul geliştirici, gayrimenkul yatırımcı, gayrimenkul danışmanlık, gayrimenkul değerlendirme, sigortacılık, mimari ve hukuk gibi gayrimenkulün ana ve yan sektörlerini kapsayan 200’ü aşkın kurumsal üyesi bulunmaktadır.



Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu

MİSYON

“Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu” olarak sektörün tüm segmentlerini aynı çatı altında toplamak suretiyle, **sektörün temsilcisi** ve **öncü kurumu** olmak.

VİZYON

Kurulduğu günden beri oluşturduğu **sektörel bilgi birikimi** ve **tecrübeyi kullanarak**, dünyadaki en önemli sektörel oluşumlar arasında yer almak.

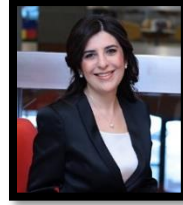
AMAÇLAR/HEDEFLER

- *Gayrimenkul sektörünün gelişimi için çözümler üretmek ve sektörün kurumsallaşmasını hızlandırmak,*
 - *Türk Gayrimenkul sektörünün yurtdışına açılan penceresi olmak ve uluslararası platformlarda Türkiye'yi temsil etmek, dış piyasalarda etkinliğimizin arttırılması için ihtiyaç duyulan koordinasyonu sağlamak,*
 - *Sektörün tüm alt segmentleriyle ilgili konularda standartlar oluşturmak,*
 - *Gayrimenkul sektörü ile ilgili düzenlemelerin dizayn edilmesinde etkin rol oynamak,*
 - *Şehirleşme sürecinde çağdaş ve uygar kent unsurlarının oluşmasına katkıda bulunmak,*
 - *Yerli ve yabancı özel ve resmi kuruluşlar, ticaret ve sanayi odaları, borsalar, meslek kuruluşları, vakıf, dernek, birlikler ile sinerjik iş birliği ve iş bölümü ortamları oluşturmak,*
 - *Sektörde iletişim ve bilgi alışverişini arttırmak ve koordinasyon sağlamak,*
 - *Sektörün ihtiyaç duyduğu veri sistemini ve ileri düzey data havuzunu oluşturmak, güncellemek ve sektörle paylaşmaktır.*
-

YÖNETİM KURULU – ASİL ÜYELER

Yönetim Kurulu Başkanı

Prof. Dr. Feyzullah Yetgin

Yönetim Kurulu Başkan YardımcılarıErsun Bayraktaroğlu
PwC TürkiyeNeşecan Çekici
Epos Gayrimenkul Dan. ve DeğerlemeProf. Dr. Gürsel Öngören
Öngören Hukuk BürosuYönetim Kurulu ÜyeleriAvi Alkaş
JLL TürkiyeAziz Yeniay
24 GayrimenkulNevzat Bayraktar
T. Emlak Katılım Ban.Doğan Dağ
Dağ Müh. Ve Müt.Dr. Murat Atay
Garanti BBVA MortgageGökhan Çetinsaya
Artaş İnşaatHakan Gedikli
Emlak Konut GYOHasan K. Bolat
İş GYOMehmet Kalyoncu
Kalyon HoldingÖzen Kuzu
Kuzu GrupProf. Dr. Saim Kılıç
Özak GYOSeba Gacemer
Sinpaş GYOSertac F. Karaağaoğlu
Akfen GYOSibel Ahioğlu Arısan
AND GayrimenkulUmur Durbakayım
Teknik YapıVedat Aşçı
Astaş GayrimenkulZeki Akbal
Fuzul Yapı

YÖNETİM KURULU – YEDEK ÜYELER



V.Ayla Heyfegil
Servotel



Hüseyin Oflaz
İmpo İmar



Murat Kader
İki Design Group

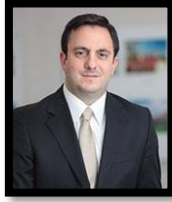


Mustafa Mekki Özkan
YU Group



İlyas Ayvaci
Doğa Şehircilik

DENETİM KURULU – ASİL ÜYELER



Mert Pekdemir
Pekdemir İnşaat



Av. Serkan GÜL
Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı



Aysel AKTAN
Harmoni Gayrimenkul Değerleme

DENETİM KURULU – YEDEK ÜYELER



Aykut Çavuldur
Koray Sigorta



Emre ÜLGER
Tekfen Emlak Geliştirme



İbrahim BOZAN
İB Ege Grup

İCRA KURULU ÜYELERİ



Prof. Dr. Feyzullah Yetgin



Ersun Bayraktaroğlu



Prof. Dr. Gürsel Öngören



Neşecan Çekici



Aziz Yeniay



Mehmet Kalyoncu



Dr. Murat Berberoğlu



Seba Gacemer



Sertac F. Karaağaoğlu

KOMİTE BAŞKANLARI



Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi
Prof. Dr. Ali Hepşen



Gayrimenkul İhracat Komitesi
Bayram Tekçe



Gayrimenkul Teknolojileri Komitesi
Mete Varas



Gayrimenkul Yatırım Fonları Komitesi
Berna Yiğit Sevindi



Genç Platform
Yasin Dandan



GYO Komitesi
Dr. Berra Doğaner



Kentsel Dönüşüm ve Şehir Planlama Komitesi
Hüseyin Oflaz



Organizasyon ve İletişim Komitesi
Dr. Murat Berberoğlu



Sürdürülebilirlik ve Yeşil Binalar Komitesi
Cemil Yaman



Turizm ve Turizm Yatırımları Komitesi
V. Ayla Heyfeğil



Uluslararası İlişkiler Komitesi
Tuğra Günden



Yasal Düzenlemeler Komitesi
Av. Serkan Gül

FAALİYETLERİMİZDEN KISA BAŞLIKLAR

Finansal Özet

G 2019 yılı içerisinde toplanan aidatlar, yapmış olduğumuz etkinlikler, raporlar, eğitimler ve diğer tüm faaliyetlerimiz neticesinde toplam **1.384.897 TL gelir elde edilmiştir**. 2019 yılını başarılı bir şekilde tamamlayan Derneğimiz **bu dönemi 50.228 TL pozitif gelir gider farkı** ile kapatmıştır.

Sektörel Etkinliklerimiz

G 7 Mart 2019 tarihinde **Konya Ticaret Odası (KTO)** işbirliği ile Konya'da **Anadolu Buluşmaları** toplantısı düzenlenmiştir. Toplantıya KTO Yönetim Kurulu Üyeleri ve Konya gayrimenkul sektörü temsilcileri yoğun ilgi göstermiştir.

G 16 Nisan 2019 tarihinde GYODER'in, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunların çözüm önerilerini tartışmak amacıyla hayata geçirdiği '**GYODER Çözüm Platformu**'nun ilk toplantısı '**Finansmanda Yeni Arayışlar**' başlığı altında **Tekfen Holding** ev sahipliğinde düzenlenmiştir.

G 21 Mayıs 2019 tarihinde **İstanbul Ticaret Odası (İTO)** işbirliği ve **İçişleri Bakanlığı Yabancı Yatırımcılar Vatandaşlık Müracaat Ortak Ofisi**'nin destekleriyle, İTO Meclis Salonu'nda 200 kişinin katılımıyla '**Yabancıya Konut Satışı, Taşınmaz Edinimi ve Vatandaşlık Alma Süreci Bilgilendirme Toplantısı**' düzenlenmiştir.

G 9 Temmuz 2019 tarihinde GYODER Yönetim Kurulu Başkanı **Prof. Dr. Feyzullah Yetgin**, Başkan Yardımcıları **Ersun Bayraktaroğlu**, **Neşecan Çekici**, **Prof. Dr. Gürsel Öngören** ve Genel Sekreter **Dr. Murat Berberoğlu**, Park Dedeman Levent Otel'de gerçekleştirilen **BASIN BULUŞMASINDA**, GYODER'in yeni dönem faaliyetleri ve amaçlarını basın mensuplarına anlatmıştır.

G 25 Eylül 2019 tarihinde GYODER'in, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunların çözüm önerilerini tartışmak amacıyla hayata geçirdiği '**GYODER Çözüm Platformu**'nun ikinci toplantısı '**Ticari Gayrimenkulün Dönüşümünde Yeni Arayışlar**' başlığıyla **Altınbaş Üniversitesi** ev sahipliğinde düzenlenmiştir.

G 03 Şubat 2020 tarihinde, '**Yatırım Ortamının İyileştirilmesi**' başlığı altında Radisson Blu Hotel Vadistanbul'da GYODER Yüksek İstişare Kurulu toplantısı düzenlenmiş, **Tarım ve Orman Bakanı Dr. Bekir Pakdemirli** ile **Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Dr. Nureddin Nebati** de toplantıyı onurlandırmıştır. Toplantıda, gayrimenkul sektörünün son durumu değerlendirilmiş, çözüm önerileri ve Bakanlıkların sektöre yönelik yürüttüğü çalışmalar ele alınmıştır.

G 17 Şubat 2020 tarihinde GYODER Çözüm Platformu: 'Turizmde Dönüşüm Arayışları' başlığıyla CBRE Türkiye sponsorluğunda ve iş dünyasının önde gelen lider ve şirketlerini bir araya getiren Assembly'nin eko-sistem partnerliğinde Assembly Ferko Signature'da düzenlenmiştir.

Kamu İlişkileri ve STK Çalışmalarımız

G 26 Nisan 2019 tarihinde Ticaret Bakanlığı tarafından düzenlenen "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri Açısından Gayrisafi Gelirin Tespiti" konulu toplantıya Derneğimizi temsilen Dernek Genel Sekreteri Dr. Murat Berberoğlu katılmıştır.

G 1 Ağustos 2019 tarihinde kira sertifikası iletişim çalışmaları hakkında Türkiye Emlak Katılım Bankası ile görüşüldü.

G 2 Ağustos 2019 tarihinde Gelişen Kentler Zirvesi'nin Trabzon'da düzenlenmesi ile ilgili görüşmek amacıyla Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanı Sn. Murat Zorluoğlu makamında ziyaret edildi.

G 23 Ağustos 2019 tarihinde TÜGEM (Tüm Girişimci Emlak Müşavirleri) ile görüşülerek olası iş birlikleri hakkında fikir alışverişinde bulunuldu.

G 26 Ağustos 2019 tarihinde İAV (İktisadi Araştırmalar Vakfı) Yönetim Kurulu Başkanı Prof. Dr. Ahmet İncekara ve Genel Sekreter Nahit Özen ile görüşülerek GYODER Araştırma ve Lisansüstü Tez Ödülleri ile ilgili iş birlikleri görüşüldü.

G 20 Eylül 2019 tarihinde FODER (Finansal Okuryazarlık ve Erişim Derneği) ziyaret ederek, finansal okuryazarlık ve gayrimenkul okuryazarlığı ile ilgili olası iş birlikleri hakkında fikir alışverişinde bulunuldu.

G 29 Kasım 2019 tarihinde düzenlenen Türkiye 2023 Zirvesi Geleceğin Şehirleri Paneli'nde GYODER Başkan Yardımcısı Sn. Neşecan Çekici konuşmacı olarak GYODER'i temsilen yer aldı.

G 2 Aralık 2019 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından İstanbul Kongre Merkezi'nde düzenlenen İstanbul Deprem Çalıştayı'na GYODER Genel Sekreteri Dr. Murat Berberoğlu ile üyemiz AND Gayrimenkul, Proje Geliştirme ve Yönetim Direktörü Mehmet Uğur Yıldırım katılım sağladılar.

G **4 Aralık 2019** tarihinde düzenlenen **2. Ekonomi ve Yatırım Zirvesi'nde Finans Piyasaları ve Uluslararası Yatırımlar** konulu panelde **GYODER Başkan Yardımcısı Prof. Dr. Gürsel Öngören** konuşmacı olarak yer almıştır.

G **10 - 11 Aralık 2019** tarihlerinde düzenlenen **RE360 Gayrimenkulün Büyük Buluşması** etkinliğinde **Sektör Gündemi Mercek Altında** panelinde **GYODER Başkan Yardımcısı Sn. Neşecan Çekici** konuşmacı olarak yer almıştır.

G **24 Şubat 2020** tarihinde **GYODER, İNDER ve KONUTDER** olarak **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Sn. Ekrem İmamoğlu** ile bir araya gelinmiş ve gayrimenkul sektörü istişare edilmiştir. Toplantıya **GYODER Başkan Yardımcıları Ersun Bayraktaroğlu, Neşecan Çekici, Prof. Dr. Gürsel Öngören, GYODER İcra Kurulu üyesi Mehmet Kalyoncu ve GYODER Genel Sekreteri Dr. Murat Berberoğlu** katılmışlardır.

Rapor, Yayın ve Bilgi Üretimi Çalışmalarımız

G **GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi** önderliğinde önemli veri sağlayıcı kuruluşlarca toplanan verilerle hazırlanan, gayrimenkul sektörüyle ilgili olan tüm kesimler için önemli bir veri kaynağı olacağına inandığımız ve sektörün tüm alt segmentlerini üçer aylık dönemlerle irdeleyen **GYODER GÖSTERGE** raporunu 2019 yılı boyunca **Garanti BBVA Mortgage** katkılarıyla yayınladık. 2020 yılı itibarıyla **GYODER GÖSTERGE, Yapı Kredi Bankası'nın** sponsorluğunda yayınlanmaya devam edecektir.

G **"How to Buy Property in Turkey?"** kitapçığının Türkçe olarak güncellenen 7. baskısını **8-10 Şubat 2019** tarihleri arasında **Almanya'nın Düsseldorf şehrinde düzenlenen Evim Türkiye Fuarı'nda, "A'dan Z'ye Türkiye'de Mülk Edinme Rehberi"** adıyla katılımcılarla paylaştık. Ayrıca rapor İngilizce olarak **Kuveyt Türk Katılım Bankası** sponsorluğunda 8. Baskı ile toplamda 20.000'in üzerinde kişiye ulaştı.

G **Colliers Türkiye** iş birliği ile yabancı kurumsal yatırımcılara yönelik, ilk kez dünya gayrimenkul verilerinin karşılaştırıldığı ve 6 ayda bir yayınlanan **"REstate Turkey – A Close Look to Comparable Markets"** isimli kapsamlı bir rapor hazırladık. İlgili rapor **12-15 Mart 2019** tarihleri arasında düzenlenen **MIPIM Gayrimenkul Fuarı'nda İstanbul çadırında** yer alan **GYODER** standında, aynı zamanda **18 - 20 Eylül 2019** tarihleri arasında Rusya'nın başkenti Moskova'da düzenlenen olan **Proestate Uluslararası Gayrimenkul Yatırım Forumu'nda İTO katkılarıyla** dağıtıldı. Ayrıca rapor Şubat ayında güncellenerek softcopy olarak paylaşıldı.

Eğitim Çalışmalarımız

G GYODER olarak hem **sektörün gelişimi için ihtiyaç duyulan konuları** tespit etmek ve **sektör çalışanlarının bu konularda bilgilerini güncellemek**, hem de sektöre **yeni girecekleri yetiştirmek** amacıyla kurulan “GYODER Akademi” seminerleri düzenlemeye devam ettik.

G **Bahçeşehir Üniversitesi (BAU)** ile yaptığımız protokol ile GYODER üyelerimiz Üniversite’nin tüm yüksek lisans ve sertifika programlarından % 25 indirim ayrıcalığıyla faydalanabilmektedir.

G Ayrıca **Ankara Üniversitesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Bilgi Üniversitesi, İstinye Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi ve Okan Üniversitesi** ile de çeşitli akademik işbirliklerimiz devam etmektedir.

Üyelik Geliştirme Faaliyetleri

G Yoğun çalışmalarımız ve etkinliklerimiz neticesinde derneğimize üye olan **Mart 2019 – Mart 2020 dönemi içerisinde 39 yeni üye ile etkin üye sayımız Mart 2020 yılı sonu itibariyle 240’a** ulaştı.



1. GYODER KURUL ÇALIŞMALARI

1.1.Genel Kurul Toplantısı

“Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu” olarak sektörün tüm alt açılımlarını aynı çatı altında toplayan GYODER’in **20. Olağan Genel Kurul Toplantısı**, 2 Mayıs 2019 tarihinde **Park Dedeman Otel**’de düzenlenmiştir.



1.2.Yönetim Kurulu Toplantıları

Dernek faaliyetlerinin koordinasyonunun sağlanması amacıyla yıl içerisinde iki ayda bir yönetim kurulu toplantıları yapılmıştır. Toplantılarda sektörün sorunları Yönetim Kurulu üyelerinin gerçekleştirdiği sunumlarla masaya yatırılmış, sorunların giderilmesi ve sektörün geliştirilmesi yönünde bilgi alışverişinde bulunulmuştur.

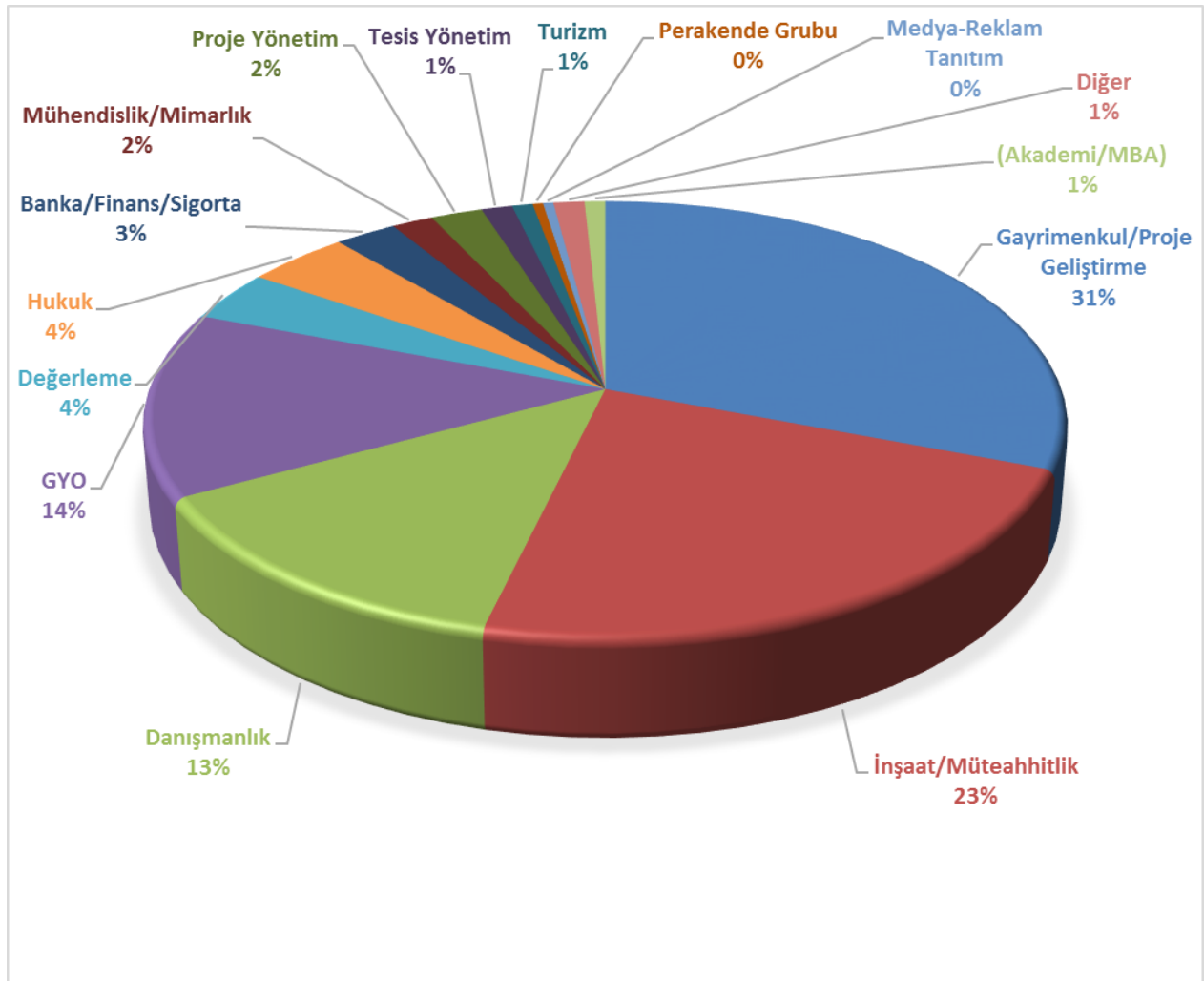
**1.3.İcra Kurulu Toplantıları**

GYODER İcra Kurulu, Yönetim Kurulu'nca alınan kararlar çerçevesinde Dernek faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla ayda iki kez toplanmaktadır.



2. ÜYELİK ÇALIŞMALARI

2019 çalışma yılı içerisinde mevcut kurumsal üyelerin temsilci sayılarını arttırmaya yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. GYODER'in düzenlediği organizasyonlara katılan üye olmayan firmalarla üyelik için görüşmeler yapılmış, sektöre yeni giriş yapan firmalarla temasa geçilmiştir. Derneğimize **2019 - 2020 dönemi içerisinde 39** yeni üye kaydedilmiş, faal olmayan **33** temsilcinin üyeliği sonlandırılmış, aktif üye sayısı Mart 2020 itibariyle **240 kişiye** (217 kurumsal, 6 bireysel asil, 12 faaliyet üyesi, 5 akademi/MBA üyesi) ulaşmıştır.



MART 2019 - MART 2020 YENİ ÜYELERİMİZ

1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DAN. A.Ş.
4P PAZARLAMA PROJE YÖNETİMİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
AGK HUKUK
AKYOL ŞEHİRCİLİK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
AON INVEST
ARKAN PROJE YÖNETİMİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞ. LTD. ŞTİ.
ARKİTEKA İNŞAAT LTD. ŞTİ.
BARIŞ İNŞAAT İZO. SAN. VE TİC. A.Ş.
BEYTTÜRK İNŞAAT MADEN ÖZEL
BUGA OTİS ASANSÖR SAN. VE TİC. A.Ş.
ÇAVUŞOĞLU YEMENLER YAPI A.Ş.
DOĞA ŞEHİRCİLİK İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.
DPP GAYRİMENKUL YATIRIM TİC. A.Ş.
EMAAR PROPERTIES GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİC. A.Ş.
ERA FRANCHISING A.Ş.
ERKE SÜRDÜRÜLEBİLİR BİNA TASARIM DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
INVEST EBA İNŞAAT YAPI A.Ş.
İKİ DESIGN GROUP
İMTİLAĞ EMLAK
KARAKALEM CEPHE TASARIM İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
KENTİST MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
LİMASOL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ŞTİ. LTD.
MFY PARTNERS
NEOZEKA YAZILIM A.Ş. (ENDEKSA)
NESTINVEST PROJE PAZARLAMA A.Ş.
NİMRA YAPI A.Ş.
NİŞA YAPI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
OPTİMAL PROJE YÖNETİM A.Ş.
PADAR GAYRİMENKUL SAN. VE TİC. A.Ş.
RESİM YAPI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
S.S. CVS HAVAKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
YILMAZLAR HUKUK BÜROSU
YONAR AVUKATLIK BÜROSU
YU GROUP GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

Tuğba Doğan
Ufuk Tetik
Ali Güvenç Kiraz
Adnan Akyol
Ali Onuk
Mehmet Abdullah Adak
Hasan Hüseyin Büyükçelik
Osman Halitoğulları
Muhammet Uğurcan Barman
Onur Artıkoğlu
Recep Yeşilyurt
İlyas Ayvacı
Salih Develi
A. Yunus Emre Çolakoğlu
Hakan Altuntaş
Can Özatay
Cemil Yaman
Bahattin Uçar, Atakan Uçar
Murat Kader
Abdullah Alhamad
Nevin Güney Tok
Şaban Soylu
Hüseyin Kemaler
M.Furkan Yüce
Görkem Ögüt
Muhammed Zidan
Yasin Dandan
Cihat Algün
Reha Yeltekin
Murat Kadri Padar
Mehmet Alp Delimollaoğlu
Erkut Çavuş
Musa Aykaç, Sena Caner
Deniz Aksu
Tunay Yılmazlar
Gökhan Erdinç
Mustafa Özkan

3. KOMİTE ÇALIŞMALARI

GYODER olarak komite çalışmalarımız ile gayrimenkul sektörünün bütününe kapsamayı hedeflemekteyiz. Derneğimiz ve sektör adına yapılan komite çalışmalarının son derece önemli ve değerli olduğuna inanıyoruz. Tüm Dernek etkinlikleri, görüşleri ve çalışmaları Derneğimiz çatısı altında oluşturulan komitelerimizin özverili ve üstün çalışmalarıyla gerçekleştirilmektedir.

GYODER Komiteleri ve Başkanları

- ❖ *Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi – Prof. Dr. Ali HEPŞEN*
- ❖ *Gayrimenkul İhracat Komitesi – Bayram TEKÇE*
- ❖ *Gayrimenkul Teknolojileri Komitesi – Mete VARAS*
- ❖ *Gayrimenkul Yatırım Fonları Komitesi – Berna Yiğit SEVİNDİ*
- ❖ *Genç Platform – Yasin DANDAN*
- ❖ *GYO Komitesi – Dr. Berra DOĞANER*
- ❖ *Kentsel Dönüşüm ve Şehir Planlama Komitesi – Hüseyin OFLAZ*
- ❖ *Organizasyon ve İletişim Komitesi – Dr. Murat BERBEROĞLU*
- ❖ *Sürdürülebilirlik ve Yeşil Binalar Komitesi – Cemil YAMAN*
- ❖ *Turizm ve Turizm Yatırımları Komitesi – V. Ayla HEYFEGİL*
- ❖ *Uluslararası İlişkiler Komitesi – Tuğra GÖNDEN*
- ❖ *Yasal Düzenlemeler Komitesi – Av. Serkan GÜL*

3.1. ORGANİZASYON VE İLETİŞİM KOMİTESİ

Derneğin tüm yurtiçi ve yurt dışı organizasyonlarını üstlenmiştir. GYODER'in kurum içi ve kurum dışı iletişim stratejisinin oluşturulmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirmiştir. Medya çalışmalarını Derneğin iletişim ajansı ile koordineli olarak yürütmüştür. Nisan 2019 Mart 2020 dönemlerinde GYODER Çözüm Platformu toplantıları ve Finans Platformu Toplantıları çalışmalarını yürütmüştür.

ETKİNLİK VE ÇALIŞMALAR

- *Anadolu Buluşmaları - Konya*
- *Çözüm Platformu: Finansmanda Yeni Arayışlar*
- *Çözüm Platformu: Ticari Gayrimenkulün Dönüşümünde Yeni Arayışlar*
- *Çözüm Platformu: Turizmde Dönüşüm Arayışları*
- *Finans Platformu Toplantıları*

3.1.1. Anadolu Buluşmaları – Konya

Anadolu'daki gayrimenkul sektörü temsilcileriyle bir araya gelerek, sektörün sorunları ve çözüm önerilerini değerlendirmek amacıyla hayata geçirdiğimiz 'Anadolu Buluşmaları'nın **ikincisini 7 Mart 2019 tarihinde Konya'da** gerçekleştirdik. **Konya Ticaret Odası'nın** ev sahipliğinde düzenlenen buluşmada, Konya'da ticaret, turizm ve gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeler masaya yatırıldı.

GYODER'in, Konya Ticaret Odası (KTO) iş birliği ile 7 Mart 2019 tarihinde düzenlediği 'Anadolu Buluşmaları-Konya' toplantısına, KTO Yönetim Kurulu Üyeleri ve **gayrimenkul sektörü temsilcileri yoğun ilgi gösterdi.**



Tapu harç ve vergilerinin yüksek olmasının gayrimenkul sektörünün en büyük sıkıntılarından biri olduğunu dile getiren Konyalı sektör temsilcileri; firmaların gerçek mali verilerini ortaya koyamaması dolayısıyla da kentin gerçek değerinin ortaya çıkmadığını ifade etti. Ayrıca Konya'nın yatırımcılara daha iyi anlatılması konusunda tanıtım desteğine ihtiyaç duyduklarını belirten sektör temsilcileri, yabancı yatırımcıya satış konusunda da Anadolu'nun belli bölgelerinde avantajların artırılması gerektiğini savunarak, bu konuda bir çalışma yapılması talebinde bulundu. Toplantının sonunda sektör temsilcilerinin, Konya'da sektörün yaşadığı sorunlara ve bu sorunların çözümüne yönelik kapsamlı bir çalışma hazırlaması istendi. GYODER'in, sektörün gelişimine etki edecek konuları değerlendirerek, çözüm yollarını gündeme taşımaya devam edeceği vurgulandı.



GYODER 'Anadolu Buluşmaları-Konya' kapsamında; GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Prof. Dr. Feyzullah Yetgin, GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcıları Ersun Bayraktaroğlu, Neşecan Çekici, Prof. Dr. Gürsel Öngören, Yönetim Kurulu Üyesi Aziz Yeniay, Yönetim Kurulu üyesi Ayla Heyfegil ve Murat Atay, Genel Sekreter Dr. Murat Berberoğlu, Kurumsal İletişim Koordinatörü Sinem Tekin ve KTO Yönetim Kurulu Üyeleri ile birlikte, Mevlana Müzesi ziyaretinin ardından kent gezisi gerçekleştirildi.

3.1.2. ÇÖZÜM PLATFORMU: Finansmanda Yeni Arayışlar

Türkiye gayrimenkul sektörünün çatı örgütü GYODER olarak, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla '**GYODER Çözüm Platformu**'nu hayata geçirdik.

GYODER Üyesi **Tekfen Emlak** ev sahipliğinde düzenlenen 'GYODER Çözüm Platformu'nun ilk toplantısını **16 Nisan 2019 tarihinde, 'Finansmanda Yeni Arayışlar'** başlığı altında sektör temsilcilerinin katılımıyla gerçekleştirdik.

Moderatörlüğünü GYODER Başkan Yardımcısı **Ersun Bayraktaroğlu**'nun yaptığı toplantıda, tüm katılımcılar sektörün finansman sorunu ile ilgili görüşlerini aktardı.





Yoğun ilgi gören interaktif toplantının konuşmacıları; **İş Yatırım Araştırma Direktörü Serhat Gürleyen, GYODER Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici, NEF İcra Kurulu Başkanı Erden Timur, Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, Garanti Mortgage Genel Müdürü Murat Atay, PwC Türkiye Şirket Ortağı Mevlüt Akbaş, Işıkören Danışmanlık Kurucu Ortağı Hilmi Işıkören, GYODER Başkan Yardımcısı Prof. Dr. Gürsel Öngören, Fuzul Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Zeki Akbal, İstanbul Ticaret Üniversitesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Murat Kasımoğlu, Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü Deniz Aksu ve İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Ali Hepşen** katılımcılarla deneyim ve önerilerini paylaştı.

'GYODER Çözüm Platformu' toplantısının ardından, sektöre katkı sağlanması amacıyla hazırlanan '**Sonuç Bildirgesi**'nde öne çıkan maddeler aşağıdaki şekilde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

- Önümüzdeki 20 yılda **5.7** milyon konutun dönüştürülmesi gerekmektedir. Tüm bunlar bilinçli bir şekilde yapılmalıdır.
- Finansal açıdan yapısal dönüşüm sağlanıp ideal yapı kurulmaya çalışılmalıdır. Büyük bir potansiyele sahip gayrimenkul sektörü alternatif finansal enstrümanlarla güçlendirilmelidir.
- İnşaat ve gayrimenkul iki farklı alandır. İnşaat üretim alanı, gayrimenkul ise bir yatırım aracı olarak finansal bir enstrümandır. Finansal enstrüman ancak güvenin üstüne kurulabilmektedir. Güven de en doğru şekilde, şeffaflıkla, sermaye yeterliliğiyle, kurumsallaşmayla, karşılaştırılabilir veri setiyle ve doğru bir denetimle sağlanmalıdır.
- Türkiye hızla büyürken kaynaklarından daha fazla harcamış ve daha kırılgan hale gelmiştir. Ağustos ayında yaşanan krizden bu yana Türkiye hem bir toparlanma görmüş, hem de toparlanmadan sonra harici yatırımcıları ikna etmiştir. Bu toparlanmanın uluslararası yatırımcılara aktarılması gerekmektedir.
- Sektörde değer tespiti sorunundan çok bir değerde uzlaşma sorunu vardır. Tespitte bir problem yoktur.
- Dönem itibarıyla değerlendirme sektörü üzerinde birtakım baskılar bulunmaktadır. Değerlemeci burada değer biçen taraf değil; bir kontrol noktası, sigorta noktası, teraziyi elinde bulunduran aktördür. Şirket değerlerinin düşmesi, portföy değerlerinin düşmesi gibi birtakım endişeler değer kavramını zorlamaktadır.
- Gayrimenkul, GSYİH ile paralel büyüyen bir sektördür. Varlıklarda değer düşmesiyle ekonomide fakirleşme yaşanması söz konusudur. Türkiye'nin varlıklarının fakirleşmesi kavramına odaklanılması gerekmektedir.
- Değerleme sektörünün uzun dönemde tarafsız, objektif olması gerekmektedir. Varlıkların EDER'i değil DEĞER'i konuşulmalıdır.
- Tüm dünyada sermaye azalmaktadır. Bütün firmalar varlıklarını sürdürmek için başka kanallar bulmaya çalışmakta, operasyonel riskler almaktadır. Son 15 ayda özel sektörde yüzde 50'nin üzerinde borç yükü artışı olmuştur.
- Borç yapılandırma, geri ödemesiz bir dönem sağlanmış, vade uzatılmış ve maalesef faiz artırılmıştır. Dolayısıyla zaten cirosu düşmüş, faizi artmış ve kur riski yaşamış şirketler daha yüksek bir faizle borçlarını yapılandırmak durumunda kalmıştır.
- Değişime olabildiğince hızlı adapte olabilmek, uyum göstermek gerekmektedir. Durgun piyasalarda olduğumuz kabul edilmeli ancak hareketsiz de kalınmamalıdır.
- Krizde fırsatçılık anlayışı yerine, 'bu sorunlara nasıl çözüm üretirim?' anlayışına geçilmelidir.
- Üreticilere kullandırılan kredilere bakıldığında, inşaat sektörüne yönelik bir destek olduğu görülmektedir. Katılım bankacılığıyla beraber 190 milyar TL civarında konut kredisi bulunmaktadır. Dolayısıyla bankacılık sektörünün, inşaat sektörüne çok ciddi miktarda destek sağlamaya çalıştığı görülmektedir.
- Ülkelerin varlık değerinin temellerinden biri de gayrimenkul olduğu için fiyatlar düştüğünde tüm yatırım algılarının bozulması söz konusudur. Türkiye'de bireylerin

varlıklarının yüzde 90'ı borçsuzdur. Dolayısıyla ülkemizin bu çok ciddi değeri düşürülmemelidir.

- Gayrimenkul sektörü için yabancı sermaye çok önemlidir. Gayrimenkul Yatırım Fonu kurmak bugün devletin tekelinde olan bir şey değildir ve kesinlikle kurulmalıdır.
- Gayrimenkul özellikle bir kazanç sağlama platformu değildir. Sektörün şeffaflığa ihtiyacı vardır.
- İnsanlar ayda 1500-2000 TL taksitle ev sahibi olmak istemektedir. Bugün giderek artan konut fiyatları, faiz oranlarının yükselmesi ve yüzde 20 peşinat zorunluluğu ev sahibi olmayı zorlaştırmaktadır.
- 'Faizsiz Peşinatsız Kredisiz Ev Alma Sistemi' ile aylık yaklaşık 2500 konut satılmaktadır. Bu sistem üzerinde kamu denetiminin sağlanması için BDDK'nın çalışmaları devam etmektedir.
- Malezya Cagamas modelini 1980'li yıllarda keşfetmiştir. Türkiye de bu yapıyı daha genişletmek, pazarı daha derinleştirmek için 20-30 sene vadeleri de mutlaka modelleyecek bir yapı kurmak zorundadır. Çoklu finansal modellerle maliyeti aşağı çekecek, tüketicinin konut sahibi olmasını sağlayacak daha etkin modeller kurulması gerekmektedir.
- Katılım bankalarının aktivitesinin artmasıyla birlikte gündeme gelen 'Murabaha' sistemi de yaygın olarak konut edindirmekte kullanılmaktadır. Bu finansman yönteminde konut alıcısı adına banka evi almakta ve üzerine bir kar koyarak alıcıya taksitle satmaktadır. Şu an katılım bankalarının çok yoğun bir biçimde uyguladığı bu sistem, aslında finansman yapısı güçlü olan şirketler için özellikle faiz hassasiyeti olan alıcılara, rahatlıkla sunulabilecek bir metottur.
- İnşaat bir imalat, birleştirme, satış ve finansman işidir. Bu dörtlü bacağın sağlam yapılması gerekmektedir. İkinci konu, varlıkların ve üretimin doğru tanımlanmasıdır. Bugün 2.2 trilyon TL'lik bir gayrimenkul alım satımı vardır. Türk bankacılık sisteminin aktif büyüklüğü 3.8 trilyon TL'dir ancak sadece 183 milyar TL'lik konut kredisi bulunmaktadır. İnsanlar farklı metotlarla bu alım satımı finanse etmektedir. Sürdürülebilir bir yol için, yatırımcının haklarını koruyacak sistem kurulması gerekmektedir.
- Toplam 430 bin müteahhidin bulunduğu Türkiye'de yapı müteahhitlerinin sınıflandırılmasına yönelik düzenlemeler, sektörün gelişimi açısından çok önemli bir adım olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü, şeffaflık ve sürdürülebilirlik açısından değerlendirildiğinde, Türkiye'de toplam 33 GYO'nun faaliyet göstermesinden, sektörün çok az bir kısmının şeffaflaştırıldığı anlaşılmaktadır.

3.1.3. ÇÖZÜM PLATFORMU: Ticari Gayrimenkulün Dönüşümünde Yeni Arayışlar

GYODER olarak sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiğimiz 'GYODER Çözüm Platformu' toplantılarının ikincisini **Altınbaş Üniversitesi** ev sahipliğinde **25 Eylül 2019 tarihinde**, '**Ticari Gayrimenkulün Dönüşümünde Yeni Arayışlar**' başlığı altında sektör temsilcilerinin katılımıyla gerçekleştirdik.

Moderatörlüğünü GYODER Başkan Yardımcısı **Ersun Bayraktaroğlu**'nun yaptığı toplantıda, ticari gayrimenkuller ofis ve AVM'ler özelinde mercek altına alınarak, geleceğe yönelik öneriler konuşuldu.



Yoğun ilgi gören interaktif toplantının konuşmacıları; **Özyeğin Üniversitesi Ekonomi Bölümü Başkanı Prof. Dr. Ümit Özlale**, **Propin Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Kurucu Ortağı Aydan Bozkurt**, **Kurun AVM Danışmanlık ve Proje Yönetimi Kurucusu Hakan Kurun**, **JLL Türkiye Başkanı Avi Alkaş**, **MGC Hukuk Yönetici Ortağı Av. Mustafa Güneş**, **Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş**, **AYD Başkanı Prof. Dr. Hüseyin Altaş**, **JLL Türkiye Ofis Kiralama ve Lojistik Pazarı Kıdemli Direktörü Mahir Mermer**, **Workinton Kurucu Ortağı Gökhan Beydoğan**, **Akiş GYO Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü İhsan Gökşin Durusoy**, **A Tasarım Kurucusu Yüksek Mimar Ali Osman Öztürk**, ticari gayrimenkullere yönelik değerlendirmelerini paylaştı.



‘Ticari Gayrimenkullerde Mevcut Durum Ne Gösteriyor?’ ve ‘Gelecek İçin Yeni Öneriler’ konulu sunum ve panellerle gerçekleştirilen ‘GYODER Çözüm Platformu’ toplantısının ardından, sektöre katkı sağlanması amacıyla hazırlanan ‘Sonuç Bildirgesi’nde öne çıkan tespitler ve çözüm önerileri aşağıdaki şekilde GYODER üyeleri ve kamuoyu ile paylaşılmıştır:

- Hedefimiz, ilgili kamu kuruluşları ve sektör temsilcileri ile işbirliği yaparak gayrimenkul sektörünün hızlı bir şekilde gelişimini sağlamaktır.
- **Ticari gayrimenkul tanımının netleşmesi ve ayrışması çok önemlidir. Bu çerçevede konutların ofis olarak kullanımının önüne geçilmelidir.**
- Türkiye’de ofis stoku 2008’den bu yana 2 milyon 2 bin metrekareden 6 milyon 800 bin metrekareye doğru gitmektedir. 2021’de ise ofis stoku iyi ihtimalle 8 milyon metrekare olacaktır. Bugün 6 milyon 800 bin metrekarelik stokun 2 milyon metrekaresi boş durumdadır.
- Kamunun, konutların ofis olarak kullanılamayacağı konusunda düzenleme yapması, ofis stoku hızlıca eritilmesine katkı sağlayacaktır.
- **Ofis ve AVM özelinde gayrimenkulün 8-10 yılda bir yenilenme ihtiyacı olacağı unutulmamalıdır.**
- Türkiye’de toplam 432 AVM vardır ve bu AVM’lerden 124’ü İstanbul’da bulunmaktadır. 65 ildeki AVM’lerin yatırım karşılığı ise toplam 58 milyar dolardır.
- AVM’lere karşı negatif bir algı oluşturulmasının karşısında durup, yaratılan istihdam öne çıkarılmalıdır.
- Yeni nesil AVM’ler daha karma yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Hayat tarzı, sosyalleşme imkanlarının artması nedeniyle mağaza konseptleri de değişmektedir. Mimari konsept de mağaza karması ve sosyalleşme açısından değişime ayak uydurmaktadır.
- AVM’ler daha fazla eğlence, sağlıklı yaşam, kişiselleştirilmiş ürün eşleştirmeleri ile birbirini tamamlayan konseptlere doğru gitmektedir.
- **Yeni geliştirilecek AVM’ler için değişen şartlara uygunluk ve esneklik göz önünde tutulmalı ve ulaşım bağlantıları ihmal edilmemelidir.**
- Toplu taşıma bağlantısının önem kazandığı AVM’ler, yeni şehir meydanları olarak düşünülmelidir.
- Sadece 30 yıllık geçmişi olan modern AVM sektöründe, dışa kapalı, gün ışığı görmeyen yapılardan, dördüncü nesil, caddeleşen AVM’lere geçiş yaşanmaktadır.
- AVM’ler, Türk organize perakende sektörünün oluşmasına imkan sağlayarak önemli bir işlev görmüştür.
- Kar nedeniyle tatil olduğunda AVM’ler bir anda dolmaktadır. En ucuz eğlenceyi AVM’ler sunmaktadır.
- **Dördüncü nesil, caddeleşen AVM’lerin önemli bir talep gördüğü unutulmamalı, caddenin tümü etkin bir AVM gibi yönetilebilmelidir.**
- Caddelerimizin de AVM gibi yönetilmeye başlanması halinde, alışveriş turizmine önemli katkılar sağlanacaktır. Fransa ve İngiltere’de caddelerin AVM gibi yönetilmesinin başarılı örnekleri görülmektedir.

- **Teknolojinin hızına uygun yaşam koşullarını destekleyecek ofis ve AVM'ler tüm yan donatıları ile oluşturulmalı ve mevcutlarda dönüşüm sağlanmalıdır.**
- Bazı AVM'ler dönüşecek, bazıları işlev değiştirecek. Bazı binalar da kullanım ömrünü tamamlayacaktır.
- AVM'lerin fonksiyonel dönüşümünde mevzuat açısından bir engel bulunmamaktadır. Fonksiyon değiştirilirse plan seviyesinde değişiklik olmaktadır. Her fonksiyonun bağlı olduğu ikinci bir mevzuat bulunmaktadır. Yani bina otele dönüşecekse turizm mevzuatının dikkate alınması gerekmektedir.
- **Fonksiyon değişikliklerinde ilgili bakanlıklar ve idari birimler arasında koordinasyon sağlanmalıdır.**
- Sektörde son 10 yılda karşılaşılan en büyük sorunlardan biri ofis ve AVM stokudur. AVM inşa edilmeden önce fizibilite yapılmaması önemli bir sorundur. **Doğru fizibilite ve uzmanlık ihmal edilmemelidir.**
- Gayrimenkul, eğer esnek planlamadıysanız dönüştürülmesi zor bir yatırımdır. Danışmandan fikir almak, araştırma yapmak gerekmektedir.
- **Ortak bir dil geliştirilmelidir.** Bütün paydaşlar bu arz fazlasının oluşmasından sorumludur. Ülkemizde büyük yatırımlar yapılmakta ama yönetilememektedir. Yeni yabancı markaların ülkeye çekilmesine çalışılmalıdır.
- Ticari gayrimenkul, 5 bin metrekarenin üzerinde bağımsız otoparkı ve yönetimi bulunan yapılardır. Yurtiçi ve yurtdışından yatırım çekebilmek için bu yapıların statüsüne tamamen sözleşme özgürlüğü serbestliği getirmek gerekmektedir.
- AVM'ler turizm, alışveriş, ihracat merkezi haline getirilmelidir. Uzun vadede ise AVM'ler, elektronik, teknolojik gelişmelere uyum sağlayan yerler haline getirilmelidir.
- Londra'daki AVM'de kiralr ortalama 400 dolar/metrekare, Türkiye'de ise yaklaşık 70 dolar/metrekaredir. Oysa İstanbul dünyanın en önemli en güzel şehri ve buna rağmen ülkemizdeki ticari gayrimenkullerin değeri o seviyeye ulaşmamaktadır. Bu önerilerin uygulanması ticari gayrimenkulün tapu değerini artıracaktır.
- Yeni jenerasyon mekanları da etkilemeye başlamıştır. Eskiden yapılarda yüzde sıfır oranında yer alan sosyal alanlar günümüzde yüzde 40'a ulaşmıştır. Yakında yapay zekalı binalar işlevsel hale gelecektir.
- Enerjinin yüzde 100'ünün bina tarafından üretilmesi söz konusudur. Yeni nesil, hologramlı toplantı salonları iş insanlarına inanılmaz zaman kazandıracaktır. Yapılarda 'drone kargo', 'drone taksi' park alanları tasarlanacaktır.
- Bu teknolojilerin projelere uygulanmaya bugünden başlanması halinde 2033'e hazır olmamız mümkündür. Gayrimenkul sektörü olarak, küçük bir ofis merkezi olmamak için geleceğin ofislerini yapmamız gerekmektedir.
- Günümüzde kafenin değil, ofisin alternatifi olan, insanların rahatça çalışabildiği mekanlar ilgiyle karşılanmaktadır. Stadyumlarda bile ofis ortamının oluşturulduğu ve insanların uzun zaman geçireceği alanların tasarlanmasıyla her yerin ofis alanına dönüşebileceği görülmektedir.
- Gayrimenkul sektöründeki en zor yatırımlardan biri olan AVM için yer çok önemlidir. Aynı zamanda ulaşımın da iyi olması şarttır.

- Artık yaratılan kiralanabilir alanlar önemli değil, insanların gelip vakit geçirebilecekleri alanlar yaratmak önemlidir. İnsanları çekmek için sadece mağazalar yeterli olmamaktadır. Deneyim alanları yaratmak, sürece adapte olmak, yeniliğe ayak uydurmak gerekmektedir.
- Nüfus oranının hızla arttığı kentlerde ticari gayrimenkul kentlilerin kullandığı yapılar haline gelmiştir.
- İnsanların kentte yaşamalarının nedeni sosyalleşmektir. Bu yüzden kentlilerin kullandığı ticari gayrimenkul, sosyalleşme noktaları haline gelmiş, AVM'ler doğal bir dönüşüme uğramıştır.
- Ticari gayrimenkulde püf noktası, geleceği görerek inşa etmektir. Türkiye'de binaların yıkımı çok çabuk yapılmakta, oysa bu binaların en az 50 yıl ayakta kalması, 8-10 yılda da yenilenmesi gerekmektedir.
- Yatırımcıya mağaza karması yapma fırsatı verilmesi gerekmektedir. Kiracıdan dolayı renovasyon gerçekleştirmede zorlanılmaktadır.
- Kira kontratlarının TL'ye dönüşmüş olması AVM'leri finanse edilebilir ürün olmaktan çıkarmıştır.
- Yeni bir AVM için kredi kullanılması bugün mümkün değildir. Finans desteği verilen bir AVM'de işler kötü gittiğinde fonksiyonun değişecek olması banka açısından da fırsat olabilir. Yapıyı yeniden finanse edilebilir ürüne dönüştürmek de bir yoldur.
- Binanın da tükenebilir ömrü olduğu görülmelidir. Bina fonksiyonel, ekonomik ömrü vardır. Sadece fiziksel ömrüne bakılmamalıdır. Mevcut binaların yıkılıp, yeniden yapılması zorunlu olabiliyor. Dolayısıyla binadan vazgeçilmesinin de bilinmesi gerekmektedir.
- Gayrimenkul uluslararası hale gelmekte, brüt ya da kiralanabilir alan denildiğinde bütün dünya aynı şeyi duymak istemektedir.
- Türkiye'de ofis getirilerinin Varşova ve Atina'nın altında olması dikkat çekicidir. İngiltere'den bazı şirketlerin ofislerini Atina'da kurdukları görülmektedir.
- Bir ülkede yatırım kriz döneminde yapılır. Dolayısıyla şimdi Türkiye'de tam da satın alma, yatırım dönemidir.
- Yeni yabancı markalar ülkemizdeki ofis yatırımlarına çekilmeye çalışılmalı, Brexit sonrası şirketlerin ofislerini Türkiye'ye getirmeleri için çalışmalar yapılmalıdır.
- AVM'de dövizle kiralama yapılmadığı zaman elinizdeki kontratların uluslararası alanda kredibilitesi yoktur.
- Döviz kullanılması istenilmemekle birlikte, gerçekliğin bu olmadığı, dünyada dövizin geçerli olduğu bilinmektedir.
- Ülkemizde ticari gayrimenkulün tanımının ve yasal düzenlemesinin yapılması gerekmektedir. Tüm bunlar öncelikle yatırımların, sonra da ülkemizin değerini artırmayı sağlayacaktır.

3.1.4. ÇÖZÜM PLATFORMU: Turizmde Dönüşüm Arayışları

Gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeleri değerlendirmek ve yaşanan sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiğimiz 'GYODER Çözüm Platformu' toplantılarının üçüncüsünü **'Turizmde Dönüşüm Arayışları'** başlığı altında düzenledik.

CBRE Türkiye sponsorluğunda, iş dünyasının önde gelen lider ve şirketlerini bir araya getiren **Assembly'nin** ev sahipliğinde **17 Şubat 2020 Pazartesi** günü **Assembly Ferko Signature'de** gerçekleştirilen toplantıya gayrimenkul ve turizm sektörü temsilcilerinin ilgisi yüksek oldu.



Moderatörlüğünü **GYODER Başkan Yardımcısı Ersun Bayraktaroğlu'nun** yaptığı interaktif toplantının konuşmacıları **Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD) Yönetim Kurulu Başkanı Oya Narin, Zay Strateji Kurucusu Zafer Ali Yavan, Özak GYO Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Akbalık, Aksoy İnşaat Yönetim Kurulu Başkan Vekili Alper Aksoy, Paksoy Avukatlık Bürosu Ortağı Selin Barlın, Servotel Yönetici Ortağı Ayla Heyfegil, CBRE Türkiye Genel Müdürü Can Kadir Yalnızcan, GAD Mimarlık Kurucusu Gökhan Avcıoğlu, Er Yatırım Genel Müdürü Ferzan Çelikkanat, TSKB Kurumsal Bankacılık Satış Müdürü Volkan Karaben, Turner Ülke Direktörü Mehmet Sami Kılıç ve 24 Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkanı Aziz Yeniay**, turizmde dönüşüm konularında görüşlerini paylaştı.



GYODER Çözüm Platformu 'Turizmde Dönüşüm Arayışları toplantısının ardından, sektöre katkı sağlayacağı inancıyla hazırlanan '**Sonuç Bildirgesi**'nde öne çıkan değerlendirme ve çözüm önerileri, aşağıdaki şekilde GYODER üyeleri ve kamuoyu ile paylaşılmıştır:

- Turizm, önümüzdeki dönemin en önemli sektörlerinden biri olacaktır. Turizmde fiziksel dönüşüm bu işin mihenk taşlarından biridir. Bu da inşaat sektörüyle planlanarak yapılacaktır.
- Doğru bir planlama iyi bir iş birliği yapılması halinde turizm, kalkınmanın motoru olabilecek bir sektördür.
- Türkiye'de 'turizmde dönüşüm' hareketinin başlaması gerekmektedir. Bu dönüşüm başlamadığı takdirde, yüksek standartlara sahip bir Türkiye'den çok, kişi başı 650 ila 750 dolar arasında gelir elde eden yapıya sahip, daha ortalama bir turizm sektörü görmemiz söz konusudur.
- Otellerin sürdürülebilir dönüşüme ihtiyacı bulunmaktadır. Dönüşüm sadece ülkemizin değil dünyanın da sorunudur. Çünkü insanların öncelikleri, bakış açıları, yaşam şekilleri değişmektedir. Aynı zamanda ülkemizde bu dönüşümün yaratacağı ekonomi de önemlidir.
- Turizmde dönüşüm yapılabilmesi için dokunun, eksikleri tamamlanması, estetik yapının düzeltilmesi gerekmektedir. Turizm koku, hava, doku, ekolojik sistem, insan faktörü gibi her unsurdan etkilenen, dolayısıyla 360 derece yaşayan dinamik bir üründür. Bu ürün hem doğal noktasında bırakılmalı hem dokusu bozulmadan çağdaş normlara adapte edilmelidir.
- Büyüyen bir Türkiye'de, turizm sektörünü büyütme mecburiyetimiz bulunmaktadır. Ülkemizde turizmin 12 aya yayılmasına da ihtiyaç vardır. Bu nedenle sektörün dönüşmesi için öncelikle ana bütüncül planların ele alınması gerekmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve belediyeler ile birlikte arama konferansları yapılarak, bu bölgelerde neler yapılması gerektiği tespit edilerek, aynı kentsel dönüşüm gibi fiziksel dönüşümün gerçekleşmesi sağlanmalıdır.
- Artık dünyada sürdürülebilir hassasiyeti olan turist artmaktadır. Seyahat edilecek ülkenin sürdürülebilir hassasiyeti olan bir coğrafyada olması önemlidir.
- Bugün geleneksel turizm yapanlara çok fazla yeni rakip bulunmaktadır. Bu da turizm sektörünü dönüşüme zorlayan bir konudur.
- Türkiye'de 5 yıldızlı otel yoğunluğuna rağmen turizm 2 şehre ve 4 aya takılı kalmış durumdadır ve bu durum sürdürülebilir değildir.
- Sektörün kalkınma göstergelerine bakıldığında turizm, milli gelirin yüzde 3-4'ü kadar bir gelir yaratmakta ama bağlantılarıyla bu oran yüzde 10'a çıkmaktadır.
- Türkiye'de 1.5 milyon yatak, 12 bin turistik tesis vardır. Türkiye'yi 50 milyon kişinin ziyaret etmesi sonucu, yıllık 35 milyar dolarlık bir gelir yaratılmaktadır.
- Dünya turizm gelirinin yüzde 2.5'i Türkiye'de üretilmektedir. Turizm, hiçbir sektörün ulaşamayacağı kadar büyük bir iktisadi etki yaratmaktadır.

- Türkiye turizm gelirleri açısından dünyada 6. büyük destinasyona sahiptir ama kişi başı gelir olarak 13. sırada yer almaktadır.
- Turizm şu anda dünyada en çok rekabetçi olduğumuz bir sektördür. Bulunduğumuz lokasyon bizi farklılaştırmakta ve rekabetçi hale getirmektedir.
- Turizm tarafında yapılacak birçok şey vardır ama dönüşümün önemini sadece belli bir kitlenin değil kamunun da görmesi gerekmektedir.
- Türkiye'nin 3 ili toplam turizm gelirinین yüzde 85'ini karşılamaktadır. Antalya, İstanbul, Muğla dışında toplam turizm geliri yüzde 15 seviyesindedir.
- Özellikle kültürel değerlerimiz, coğrafi özelliklerimizin olduğu bir noktada sanat, dağ turizmi gibi birçok alanda adım atılmalıdır. Kamunun da teşvik yapısını bunun üzerine kurması gerekmektedir.
- Mevcut bir oteldeki fiziksel dönüşümün mevzuata uygun olarak yapılması için çok ciddi bir proje ekibiyle çalışılması gerekmektedir.
- Bugün insanların kullanım şekli, ihtiyaçları değiştiği için yenilemenin maksadı yeni bir ürün ortaya çıkarmaktır.
- Daha az enerji tüketimi için otelin cepheleri de yenilenerek ısı yalıtımı uygulaması yapılmalıdır.
- Ofis ve konut stokları turizm yatırıma dönüşebilmekte ama bunun belli kriterlerini yerine getirmek gerekmektedir.
- En önemli kriter ise pazar analizidir. İkinci önemli kriter ise binanın fiziksel olarak dönüşebilir olmasıdır.
- Her yerde her konut kesinlikle turizm yatırıma dönüşmemelidir.
- Pazar analizinden hemen sonra bir rakip analizi yapılmalı, bu noktada yapılan fizibilite pozitif ise sonrasında mimari ve markalama açısından bakılmalıdır.
- Dönüşüm yapılacak proje için fizibilite ve tüm mimari çalışmalar yapıldıktan sonra, duruma hukuki açıdan bakılmalıdır.
- Özellikle ofis olarak inşa edilmiş projelerle bağlantılı olarak eğer işletilecek otel, Bakanlıktan yıldızlanması gereken bir otel olmayacak ve apart otel olarak kullanılabilecekse o zaman belediyeden alınan bir ruhsatla bu otelin işletilmesi mümkündür.
- Proje, yıldızlı bir otel olacaksa, imar durumu ya karma ya da tam olarak turizm şeklinde belirlenmelidir. Böyle bir durum oluşursa imar planı değişikliğine gidilmeli ve süreç, öncelikle hukuk analizi yapılarak yönetilmelidir.
- İstanbul'da ofis ve otel bölgeleri incelendiğinde, ilgili bölgelerde ofislerle otellerin örtüşmediğini fark edilmiştir. Atıl durumda olan birçok ofis binasının otele dönüşümü konusunda fizibilite yapılması gerekmektedir.
- Turizmde dönüşüm modeli, nitelikli tesis ve turizm hedefiyle ortaya çıkmıştır. Harcama kapasitesi yüksek nitelikli turist nitelikli tesise gelmektedir. Türkiye'nin turizm hacminin yüzde 80'ini oluşturan Akdeniz çanağında 15-16 yıl arasında

tesisler şu anda ömürlerini doldurmuş durumdadır. Turizm tesislerinin nitelikli turiste hazır hale getirebilecek bir dönüşüme ihtiyaç vardır.

- Çalışmayan AVM'lerin, öğrenci yurdu hostel gibi türlere dönüştürülmesi söz konusu olacaktır. Yazlık konutların yeniden ele alınması, devre tatil alanlarının yeniden değiştirilmesi gerekecektir.
- Kaliteli, dayanıklı ve ekonomik ürünlerden FRP, mukavemet değerleri, depreme dayanıklılığı, iklim şartlarına uygunluğu, çevre dostu ve antibakteriyel olması özelliğiyle öne çıkmakta, ayrıca dünya ile kıyaslandığında Türkiye'de daha ucuza üretilmektedir.
- TSKB uluslararası bankalar veya kurumlardan temin edilen kredileri, Türkiye'de uygun yatırımcılara ve yatırımlara kanalize edilmektedir. Bugün renovasyon yatırımlarında ağırlıklı olarak 8-10 yıl vadeye çıkılabilmektedir.
- Yurtdışında bir otel projesinin çevreye ne kadar bağlı olduğu ama Türkiye'de daha çok otelin içinde neler olduğu konuşulmaktadır. Bunun sonucunda her şey dahil konsepti doğmaktadır.
- Yeşil bina istatistikleri, oluşturulan katma değeri ortaya çıkarmaktadır. Yeşil bina olan otellerde müşteri memnuniyeti yüzde 84 daha fazladır. Yatırımcı yeşil binayı yüzde 11 daha fazla fiyata satabilmektedir. Ayrıca yeşil bina yabancı yatırımcı için de önemli çekim sağlamaktadır.
- Otellerin yenilenmesine, sürdürülebilir dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır. Yenilemenin yaratacağı ekonomi önemlidir. Dolayısıyla birçok bileşen bir araya gelerek doğru bir sonuç için çalışmalıdır.
- 2033'te 120 milyar dolar turizm geliri, 104 milyon turist ve 1150 dolar kişi başı harcama hedeflenmektedir. Bu otel performansı olarak algılanmamalı çünkü artık kum, deniz, güneş turizminden farklı bir turizme yönelmek gerekmektedir.
- Mevcut konut ve ofis stokunu yeni turizm alanlarına dönüştürmek için iş birliği oluşturulmak ve hedef koymak önemlidir.

3.1.5. GYODER FİNANS PLATFORMU TOPLANTILARI

Gayrimenkul sektörü ile doğrudan ve yoğun etkileşim halinde bulunan finans/bankacılık sektörü ile gayrimenkul sektörü temsilcileri arasında diyalog imkanı sağlamak amacıyla ilkini **21 Aralık 2016** tarihinde düzenlediğimiz ve her iki sektör adına çok faydalı sonuçlar aldığımız **"GYODER FİNANS PLATFORMU"** toplantısının ikincisini **17 Ekim 2019** tarihinde Hyatt Centric Levent Hotel'de düzenledik.

Toplantıda GYODER Yönetim Kurulu Üyeleri ile sektörün önde gelen piyasa yapıcı banka temsilcileri bir araya gelerek, konut kredileri özelinde finans piyasasının ve sektörümüzün kesişim noktalarını oluşturan güncel sorunlar hakkında fikir alışverişinde bulunuldu.

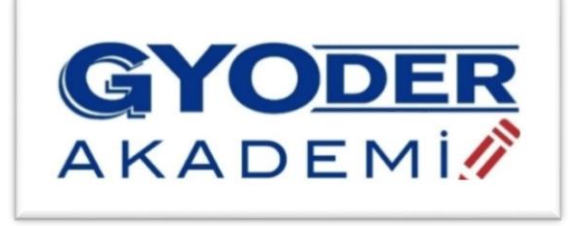


Toplantı gündem maddeleri; **Konut Kredileri Piyasasında Mevcut Durum, Son Dönemde Bankaların Kredi Tahsis Politikaları ve Proje Finansmanı, Alternatif Finansman Modelleri (GM Sertifikaları, Kira Sertifikaları, vb.) Hakkında Görüşler, 2020 Yılına İlişkin Beklentiler** olarak belirlendi.



19 Kasım 2019 tarihinde bir önceki toplantının gündem maddeleri arasında tartışılan konular arasında öne çıkan “satış vaadi sözleşmesi ile yapılan konut satışlarının tapuya şerh edilememesi nedeniyle oluşan tüketici sorunları” hakkında görüşmek amacıyla **Assembly Ferko Signature**’de Finans Platformu Toplantısının üçüncüsü düzenlenmiştir.



3.2. EĞİTİM, YAYINLAR VE BİLGİ ÜRETİMİ KOMİTESİ**3.2.1. GYODER AKADEMİ**

“Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu” GYODER’in, hem sektörün gelişimi için ihtiyaç duyulan konuları tespit etmek ve sektör çalışanlarının bu konularda bilgilerini güncellemek, hem de sektöre yeni girecekleri yetiştirmek amacıyla hayata geçirdiği “GYODER Akademi” tüm hızıyla eğitimlerine devam etmektedir.

GYODER Akademi, yaşam boyu öğrenim anlayışına uygun olarak düzenlediği seminer programlarında teorik eğitimi, pratik eğitim ile birleştirerek, katılımcıların gerekli olan bilgi ve becerileri kazanmalarını sağlamakta ve kursiyerlerin kariyer gelişimine katkıda bulunmaktadır.

Farklı alanlarda seminerler; üniversiteler ve diğer sektörel kurumlarla iş birliği içinde gerçekleştirilmektedir. Seminerlerin sonunda, katılımcılara bitiminde “**Katılım Belgesi**” verilmektedir.

GYODER Akademi’de 2019-2020 çalışma döneminde düzenlenen **7** seminer programına toplam **304** kişi katılmıştır.

2019 -2020 ÇALIŞMA DÖNEMİ**GYODER AKADEMİ TARAFINDAN DÜZENLENEN SEMİNERLER**

- *Yabancıya Konut Satışı, Taşınmaz Edinimi ve Vatandaşlık Alma Süreci*
- *Gayrimenkulün Vergisel Boyutu*
- *Proje Yönetimi Destekli Teşvik Yatırımları ve Finans Modellemesi*
- *Alternatif Yatırım Fonlarında Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Yeri*
- *Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri*
- *Tesis Yönetimi*
- *1 Temmuz 2020’de Yürürlüğe Girecek Yeni Hükümleri Kapsamında Kira Hukuku*

Yabancıya Konut Satışı, Taşınmaz Edinimi ve Vatandaşlık Alma Süreci Bilgilendirme Toplantısı

21.05.2019 tarihinde İstanbul Ticaret Odası (İTO) işbirliği ve İçişleri Bakanlığı Yabancı Yatırımcılar Vatandaşlık Müracaat Ortak Ofisi'nin destekleriyle, İTO Meclis Salonu'nda 200 kişinin katılımıyla konunun uzmanları ve sektör profesyonelleri bir araya geldi. Toplantıda 250 bin dolar değerinde gayrimenkul alan yabancı yatırımcının Türk vatandaşlığı hakkı kazanma süreci ile ilgili iş ve işlemler, tapu alım süreci, başvuru süreci gibi tüm başlıklar detaylarıyla ele alındı ve katılımcıların soruları cevaplandı.

Gayrimenkulün Vergisel Boyutu Semineri

24.10.2019 tarihinde Sn. Ersun Bayraktaroğlu (PwC Türkiye) tarafından verilmiştir. Gayrimenkul sektörünün önemli oyuncularının gayrimenkulden sağladıkları/sağlayacakları faydayı maksimize ederken, konunun vergisel yönünü de ihmal etmemeleri adına yatırımla ilgili kararlar alınırken, işlemler yürütülürken konunun ticari yönü kadar önemli olan vergisel yönü de gerekli özenle ele alınabilirse daha sonra tespit edilmesi halinde oluşabilecek yüksek risklerin önlenmesinde ya da yönetilmesinde mükelleflere çok fazla fayda sağlayacaktır. Eğitimde gayrimenkul yatırımı aşamalı olarak ele alınarak her bir aşamadaki vergisel yükler/fırsatlar değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Proje Yönetimi Destekli Teşvik Yatırımları ve Finans Modellemesi Semineri

05.11.2019 tarihinde Commtech İstanbul iş birliği ile Sn. Doç. Dr. Murat Yalçıntaş, Sn. Doç. Dr. Ayşe Dilara Altıok Yılmaz ve Seyhun Işıkhani tarafından verilen seminerde yatırımcılara müşteriye nasıl kazanabileceklerini günümüz teknolojisine ve piyasasına nasıl adapte olabileceklerini, aynı zamanda teşvik yatırımlarının tam olarak ne olduğunu ve profesyonel bir destek ile teşvik kredilerine nasıl ulaşabilecekleri, proje yönetiminin tam olarak ne olduğu, şirketlere ne gibi katkıları olacağı, banka ve finans kuruluşlarının proje yönetimine bakış açısı, zaman ve para anlamında nasıl katkısı olacağı, yatırımcıların en uygun yatırımı nasıl yapacaklarını ve oluşabilecek nakit akışı içinde sıkıntılarını nasıl en aza indirecekleri gibi tüm başlıklar detaylarıyla ele alındı.

Alternatif Yatırım Fonlarında Gayrimenkul Yatırım Fonunun Yeri ve Gelişimi Semineri

28.11.2019 tarihinde Sn. Berna Sema Yiğit Sevindi (24 Gayrimenkul) tarafından verilen seminerde; Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Tanıtımı, Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Altyapısı, Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Çeşitleri, Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Genel Esasları, Gayrimenkul Yatırım Fonları Nelere Yatırım Yapabilir? Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Avantajları, Türkiye'deki Gayrimenkul Yatırım Fonları, Dünyadaki Gayrimenkul

Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin Örneklendirme başlıkları tüm detaylarıyla ele alındı.

Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri Semineri

25.12.2019 tarihinde Sn. Dr. Levent Sümer, PMP, MRICS (SMR Strategy) tarafından verilen seminerde rakamlarla konut sektörünün durumu, satış trendleri, kredi kullanım durumları gibi temel veriler aktarıldıktan sonra sektörün PESTEL analizi yapılmış ve sorunlar tespit edilerek alternatif çözüm modelleri ele alınmıştır.

Tesis Yönetimi Semineri

18.02.2020 tarihinde Sn. İlhami Akkum (Omurga Gayrimenkul Portföy) tarafından verilen seminerde; tesis yönetimi hizmetlerinin kapsamı, tesis yönetiminin etki alanları, tesis yönetiminde yaşanan sorunlar, tesis yönetiminden gayrimenkul geliştirme sürecine bilgi akışı, tesis yönetim standartları, tesis yönetiminden gayrimenkul geliştirmeye - oluşan değer korunup sürdürülmesi üzerine öneriler tüm detaylarıyla ele alındı.

1 Temmuz 2020'de Yürürlüğe Girecek Yeni Hükümleri Kapsamında Kira Hukuku Semineri

19.03.2020 tarihinde Sn. Ali Güvenç Kiraz (AGK Hukuk Bürosu) tarafından verilen seminerde; Kira sözleşmesi nedir? Kira sözleşmeleri kapsamı nelerdir? Konut ve çatılı iş yeri kiralamalarında genel hükümler nelerdir? Kiraya veren ve kiracının hakları ve sorumlulukları nelerdir? ve 1 Temmuz 2020'de yürürlüğe girecek iş yeri kiralari için yeni hükümler nelerdir? başlıkları tüm detaylarıyla ele alındı.

GYODER MBA in Real Estate Programları

Türkiye'de gayrimenkul sektörüne yönelik ilk işletme yüksek lisans programı olan "MBA in Real Estate" programı Bahçeşehir Üniversitesi (BAU) iş birliğiyle düzenlenmiştir.

Diğer Üniversite İşbirlikleri

GYODER'in **Ankara Üniversitesi'nin Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Bilgi Üniversitesi, İTÜ Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi ve İstinye Üniversitesi ile** imzaladığı protokoller çerçevesinde iş birliği çalışmaları devam etmektedir.

3.2.2. SEKTÖREL YAYINLAR VE ARAŞTIRMA RAPORLARI

Endeks Çalışması

GYODER ve REIDIN işbirliği ile 2010 yılından bu yana her ay düzenli olarak hazırlanan '**Yeni Konut Fiyat Endeksi**' yayınlanmaya devam etmektedir. Kamuoyunda genelde "Markalı Projeler" olarak adlandırılan, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen gösterge endeksine katılan **firma sayısı 25'e** ulaşmıştır. Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçları her ayın 15'inde tüm sektöre duyurulmuş, basına ise bülten gönderimi yapılmıştır.





Araştırma Raporları

Raporlar web sitesine eklenmiş, internet ortamında üyelerin ve sektörün bilgisine sunulmuştur. Raporların yayınlaması, sektöre ve basına iletilmesi dernek iletişimine önemli bir katkı sağlamıştır.

GYODER Gösterge

GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi önderliğinde önemli veri sağlayıcı kuruluşlarca toplanan verilerle hazırlanan gayrimenkul sektörüyle ilgili olan tüm kesimler için önemli bir veri kaynağı olduğuna inandığımız ve sektörün tüm alt segmentlerini üçer aylık dönemlerle irdeleyen **GYODER Gösterge** 2019 yılında **Garanti BBVA Mortgage katkılarıyla** yayınlanmıştır.

2020 yılı itibariyle GYODER Gösterge **“Yapı Kredi Bankası”** katkılarıyla yayınlanmaya devam edecektir.

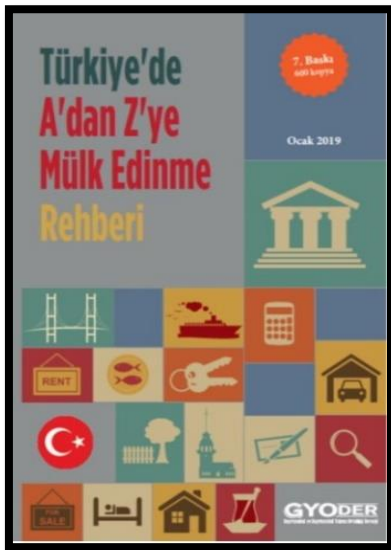


Gayrimenkul sektörü hakkında güncel verilere erişmek isteyen tüm profesyoneller için hazırlanan GYODER Gösterge, 3 ayda bir Türkçe ve İngilizce olarak yayınlanarak, hem dijital hem de basılı olarak geniş bir kitleye ulaştırılmaktadır.

Sektörün büyüme hızının GSYH'ye yansımalarından yıllık enflasyon oranlarına, uluslararası pazardaki eğilimlere paralel Dolar/Euro paritesinden BIST GYO hisse performanslarına, konut kredisi faiz ve kullandırma oranlarından konut ve ofis satış oranlarına, hatta turizm, otelcilik ve AVM'lere kadar istatistik verileri bir arada yer aldığı raporda, temel ekonomik verilere de geniş şekilde yer verilmektedir. Raporda GYO sektörünün finansal değerlendirmeleri ile ilgili veriler **Merkez Kayıt Kuruluşu (MKK)** ve Kamuyu **Aydınlatma Platformu'nun (KAP)**'in değerli katkılarıyla zenginleştirilmiştir.

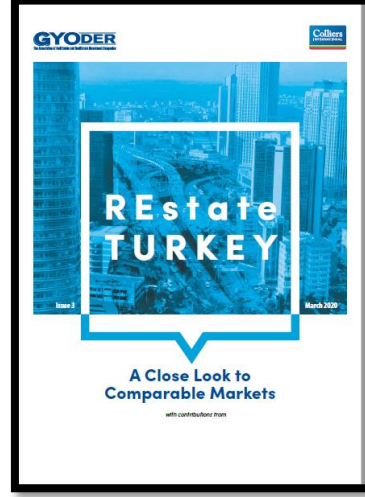
○ **Bireysel Yabancı Yatırımcı Kitapçığı "How to Buy Property in Turkey?"**

Bireysel yabancı yatırımcıya yönelik ilk olarak 2013 yılında hazırlanan **"How to buy property in Turkey?"** kitapçığının Türkçe ve İngilizce olarak düzenli aralıklarla güncellemeleri yapılmaktadır. Kitapçık 8. baskıya ulaşmış, bugüne kadar toplam 26.800 adet dağıtılmıştır.



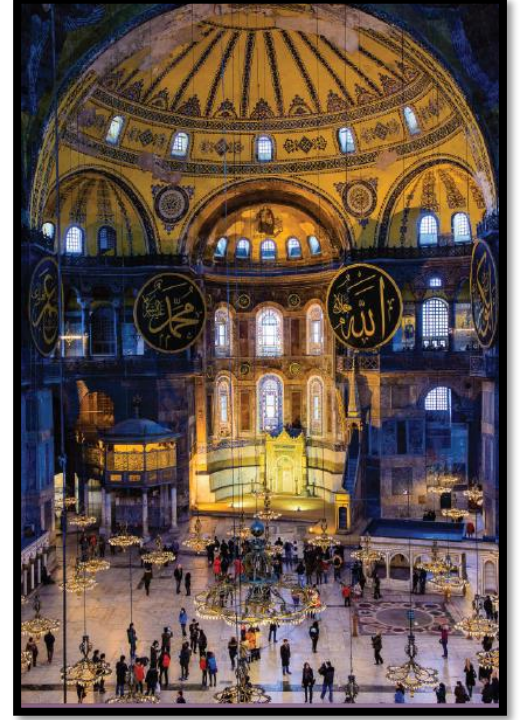
○ “REstate Turkey – A Close Look to Comparable Markets” Raporu

GYODER ve **Colliers Türkiye** iş birliği ile yabancı kurumsal yatırımcılara yönelik, ilk kez Türkiye ile dünya gayrimenkul verilerinin karşılaştırıldığı kapsamlı bir rapor olan ‘**REstate Turkey: A Close Look to Comparable Markets**’ raporu 6 aylık periyodlarla düzenli olarak yayınlanmaktadır. Raporun 3. sayısı Mart 2020’de yayınlanmıştır.



Fotoğraflarla 24 Saat İstanbul Albüm Çalışması

GYODER’in 20. Yılı dolayısıyla tüm sektörümüze ve paydaşlarımıza; denizinden kıyılarına, iskelelerinden vapurlarına, tarihi yapılarından köprülerine, semt pazarlarından tarih kokan sokaklarına kadar İstanbul’un kültürel mirasının izlerini taşıyan ve kütüphanelerde yer edecek kalıcı bir eser bırakmak istedik.



Bu kapsamda değerli fotoğraf gönüllüsü üyelerimizin desteği ile hayata geçirdiğimiz **'Fotoğraflarla 24 Saat İstanbul'** albümünü ortaya çıkardık.



Dünyanın en büyük imparatorluklarından Bizans ve Osmanlı'ya başkentlik yapmış, uygarlıkların, kıtaların buluştuğu, yeryüzünde eşsiz bir konuma sahip İstanbul'un birçok güzelliğini yansıtan ve hepimizi, gizemli ve keyifli bir yolculuğa çıkaran bu fotoğraf albümünü tüm üyelerimize ve sektör paydaşlarına hediye ettik.



İktisadi Araştırmalar Vakfı (İAV) İşbirliği

Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu **GYODER** olarak, daha fazla akademik içerikle sektörün gelişimine katkıda bulunmak ve bu alanda daha fazla akademik çalışma hazırlanmasını teşvik etmek amacıyla **İktisadi Araştırmalar Vakfı (İAV)** iş birliği ile '**Lisansüstü Tezleri ve Araştırma Ödülleri**'ni hayata geçirmek üzere ilk adımı attık.

Gayrimenkul sektörünün akademik ve bilimsel çalışmalarla sürekli ileri taşınmasının önemine inanıyor, düzenleyeceğimiz yarışma sonucu dereceye girenlere verilecek '**Lisansüstü Tezleri ve Araştırma Ödülleri**' ile akademik çalışmaların pratik hayata uyarlanması ve gayrimenkul sektöründe ilerlemenin hızlanmasını hedefliyoruz.



Bu yarışma ile özgün, bağımsız araştırmaya dayalı, bilimsel problemleri, verileri geniş ve derin bir bakış açısı ile irdeleyerek yorum yapma, analiz etme ve yeni sentezlere ulaşma, işlenen konu itibarıyla kamuoyunda ilgi uyandırma özelliği taşıyan, **hızlı kentleşme ve kentlerin değişim sürecinde gayrimenkul/taşınmaz geliştirme, finansmanı, pazarlaması, hukuku, mekânsal analizler vb. gibi alanlarda bilgi üretimini teşvik etmek, bilime yenilik getirme, yeni bir bilimsel yöntem geliştirme, bilinen bir yöntemi yeni bir alana uygulama** niteliklerinden en az birini yerine getirmiş ve ülkemizdeki üniversitelerde yüksek lisans ve doktora derecesi almış ve yayınlanmamış tezleri ödüllendirerek ve ödül kazanan tezleri basılı hale getirerek iş dünyasına ulaşmasını sağlayacağız.

Finansal Okuryazarlık ve Erişim Derneği (FODER) İşbirliği

Türkiye’de finansal okuryazarlık konusunda olduğu kadar gayrimenkul okuryazarlığı konusunda da ciddi bir bilgi eksikliği söz konusu olduğu düşüncesiyle yola çıkarak; Finansal Okuryazarlık ve Erişim Derneği (FODER) ve GYODER olarak, İstanbul genelindeki Belediyelerle görüşmeler yapıldı. İlgili belediyelerin tahsis etmiş olduğu mekanlarda aylık olarak gönüllülerimizin, üyelerimizin ve finansal okuryazarlık, gayrimenkul okuryazarlık ve bütçe yönetimi hakkında bilgilenmek isteyen bireylerin katılımıyla farklı meslek gruplarına yönelik olarak “Finansal Okuryazarlık ve Gayrimenkul Okuryazarlık Sohbet Toplantıları”

gerçekleştirerek bir araya gelmeyi amaçlayan toplantılar yapılması önümüzdeki dönemde hedeflenmektedir.

3.3. GENÇ PLATFORM

GYODER'in, kuruluşundan bugüne oluşturduğu sektörel bilgi birikimi ve tecrübeyi gelecek nesillere aktarmak, jenerasyonlar arası farklılıkların farkındalığını arttırmak ve yeni trendler ve teknolojileri gençlerden öğrenmek amacıyla hayata geçirdiği "Genç Platform" çalışmalarına etkin bir şekilde devam etmektedir.

Genç Platform toplantıları düzenli olarak her üç haftada bir, Çarşamba günleri gerçekleştirilmektedir.

Genç Platform'un düzenlediği "İyi ki'ler Keşke'ler" etkinliği kapsamında sektörün önde gelen isimleri Genç Platform üyeleriyle bir araya gelmektedir. Etkinliğin amacı, başarılarıyla gayrimenkul sektöründe öncü olmuş iş insanlarımızın vizyonlarını gençlere aktarabilmelerini sağlamanın yanı sıra, iş hayatlarındaki başarıya ulaşma süreçlerinde doğru veya yanlışlarından kazandıkları tecrübelerini ve zorlu süreçler altında nasıl karar aldıklarını gençlerle paylaşmalarına aracı olmaktır.

İyi'kiler Keşke'ler etkinliğinin bu dönemki konukları, Nef Yapı İcra Kurulu Başkanı Erden Timur, Teknik Yapı İcra Kurulu Başkanı ve İNDER Başkanı Nazmi Durbakayım ve Yenigün İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı ve TMB Başkanı Mithat Yenigün olmuştur.





Genç Platform içerisinde farklı konularda çalışma grupları oluşturulmuştur. Her grup, çalışmalarını toplantılarda diğer üyelerle paylaşmaktadır. Çalışma gruplarının konu başlıkları ise şöyledir; **Türkiye'nin Gayrimenkul Politikası ve Dünya Örnekleri, Gayrimenkul Sektöründe Girişimcilik Örnekleri, Gayrimenkul Okuryazarlığı, Yurtiçi-Yurtdışı Benzer Oluşumlar.**



2020 yılında gerçekleştirilmesi planlanan **GYODER Gençlik Zirvesi** için, görev alan üyeler gerekli altyapı ve hazırlık çalışmalarını yapmaktadır.

Genç Platform **MentorShip Programını**, Urban Land Institute (ULI) ile birlikte yürütmek konusunda gerekli görüşmeler yapılmış ve karşılıklı mutabakata varılmıştır.



3.4. GYO KOMİTESİ

Komitenin bu dönemki öncelikli çalışma konusu GYO sektörünün güncel sorunlarına ve gayrimenkul sektörünün içinde bulunduğumuz dönemde yaşadığı zorluklara paralel olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarında meydana gelen olağandışı iskontolara odaklanarak yatırımcı algısının olumlu yönde güçlendirilmesine dönük faaliyetlerde bulunulması, GYO'ların birbirinden farklı portföy yapılarına sahip olduğunun ve farklı değerlendirmelere tabi tutulmaları gerektiğinin birçok platformda vurgulanması oldu. Böylelikle hem mevcut GYO'larda yatırımcı memnuniyetinin artırılmasına, hem de yüksek iskontolar nedeniyle yeni GYO kurulumunun yapılamadığı gerçeğinden hareketle yeni GYO kurulumunun artırılmasına ve GYO sektörünün büyümesine hizmet edilmesi amaçlandı. Dönem içinde ülkemizde faizlerin güçlü biçimde gerilemesi gayrimenkul sektörünü olumlu etkilerken, BİST de yukarı yönde ivme yarattı ve GYO'ların iskontoları da kısmen daraldı.

Öte yandan komitenin bir diğer hedefi de GYO mevzuatında tikanıklık yaratan hususların tespiti, düzenleyici kurumlarla görüşmelerle iyileştirmelerin sağlanması, mevcut değişiklik önerilerinin hayata geçmesinin hızlandırılması olarak belirlendi. Bu amaçla; hali hazırda SPK'da geniş bir mevzuat değişiklik seti değerlendirilmekte olduğundan, GYO'lar için öncelikli olarak önem taşıyan ve ticari sonuç doğuran maddeler belirlendi. Geniş mevzuat setinin tamamlanmasını beklemeden öncelikle bu maddelerin mevzuata dahil edilmesi amacıyla SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanı Onur Atilla ile görüşüldü. Akabinde istenen değişikliklerle ilgili madde tadilleri hazırlanarak değerlendirilmek üzere iletildi.



GYO sektörü ile gayrimenkul değerlendirme sektörü arasındaki sorunların belirlenmesi ve çözüm önerileri geliştirilmesi amacıyla çalışmalar yapıldı. GYODER araştırma ödülleri projesi kapsamında GYO'ların GYODER için taşıdığı önem göz önünde bulundurularak özel bir kategori oluşturulması değerlendirilerek, söz konusu yarışmada araştırmacılara verilecek konu başlıkları belirlendi. Aynı zamanda komitede yurtdışındaki GYO'lar ile Türkiye'deki GYO'ların karşılaştırılmasına yönelik çalışmalar yürütülmeye devam ediliyor.

GYODER GYO Komitesi, 26 Şubat 2020 tarihinde, sektörel paydaşlarla bir araya gelerek hem GYO'larla ilgili farkındalığı arttırmak hem de paydaşların GYO'lara yönelik algılarını değerlendirip, beklentilerini belirlemek, sektörünün büyümesi ve derinleşmesine yönelik önerileri tartışmak, yatırımcı eğilimleri ve beklentilerini irdelemek üzere bir toplantı bir toplantı düzenledi.



Komite tarafından hazırlanan ve GYO sektörünün güncel verilerini içeren bir sunumla başlayan toplantı paydaşların değerlendirmeleri ile devam etti.



Toplantıda; GYO yöneticilerinin yanında, değerlendirme şirketleri, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumların yerli ve yabancı satış pazarlama yöneticileri, analistler, yatırımcı ilişkileri yöneticileri, sigorta şirketleri, bağımsız denetim şirketi temsilcileri, TDUB, MKK, TSPB'den yöneticiler gibi sektörle ilgili tüm paydaş temsilcileri bir araya geldi.

İlerleyen günlerde bu toplantının çıktıları dikkate alınarak yeni projeler ve aksiyon planları oluşturulacaktır.

GYO Komitesi GYODER Gösterge raporu içerisinde yer alan GYO bölümünün geliştirilmesi ile ilgili çalışmalarını yürütmeye devam etmekte olup, sayısal olarak olgun bir seviyeye gelen veri setinin analizi ve yorumlanmasına yönelik faaliyetlere öncelik verilecektir.



3.6. YASAL DÜZENLEMELER KOMİTESİ

Yasal Düzenlemeler Komitesi tarafından yıl boyunca mevzuat, özelge ve mahkeme kararlarının değerlendirilmesine ilişkin GYODER görüşleri hazırlanıp ilgili mercilere sunulmuştur.

GYODER GÖRÜŞ BİLDİRİMLERİ

-  Mart 2019'da Satış Vaadi Sözleşmesi ile satışı gerçekleştirilen gayrimenkullerin iade edilmesi sonrasında, T.C. Vatandaşlığının iptaline ilişkin kontrol mekanizması sisteminin kurgulaması görüşü **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve İstanbul Valiliği'**ne sunulmuştur.
-  Mayıs 2019'da **Yurtdışından getirilen döviz ile ülkemizde gayrimenkul satın alınması halinde satış bedeline KDV istisnası uygulanması** görüşü **Hazine ve Maliye Bakanlığı'**na sunulmuştur.
-  Temmuz 2019'da **Kentsel Dönüşüm ve Riskli Yapı Yenilenmesi Kapsamında Yapılan Yapıların Arsa/Yapı Malikince İlk Satışına Tanınan Vergi ve Harç İstisnası** görüşü **Hazine ve Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'**na sunulmuştur.
-  Kasım 2019'da "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun1 ("6306 s. Kanun") kapsamında uygulamada bulunmak isteyen gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ("GYO") ve diğer taşınmaz maliklerinin, 6306 s. Kanun kapsamında sağlanan vergi ve harç istisnalarından faydalanmasını sağlayacak değişikliklerin yapılması için gerekli girişimlerde bulunulması" talebi **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'**na sunulmuştur.
-  Aralık 2019'da "Konut ve işyeri satışlarında uygulanan katma değer vergisi indirimi ile gayrimenkul devirlerinde uygulanan tapu harcı indiriminin kalıcı hale getirilmesi yahut bir yıl süreyle daha devam ettirilmesi" talebi **Hazine ve Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'**na sunulmuştur.
-  Şubat 2020'de "Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde, SPK'nın kuruluşuna izin verdiği gayrimenkul yatırım fonlarından yapılacak olan katılma payı satışlarının yabancıların ikamet başvuruları açısından değerlendirilmesi" görüşü **İçişleri Bakanlığı ve İstanbul Valiliği'**ne sunulmuştur.

GYODER olarak, 2018 Ocak ayı itibarıyla ivme kazanan tüm mevzuat değişikliklerini, sektörün ve siz değerli üyelerimizin takip etmesi ve bilgi alması için bir araya getirerek web sitemize ekledik. Bundan sonraki süreçte de güncelleyerek yayınlamaya devam edeceğiz.

Bu önemli mevzuatların derlenmesinde emek veren GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılarımız Neşecan Çekici, Prof. Dr. Gürsel Öngören, Ersun Bayraktaroğlu ve Üyemiz Cansel Turgut Yazıcı'ya desteklerinden dolayı teşekkür ederiz.

ÜYELİK

KOMİTELER

BASIN ODASI

SEKTÖR BİLGİSİ

GYODER E-BÜLTENE ABONE OLUN

İLETİŞİM

f

t

in

wh

ts

EN

GYODER

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Derneği Kurumu

20

yıl

HAKKIMIZDA

ETKİNLİKLER

YAYINLAR

GYODER AKADEMİ

TBMM KONSORSİYUMU

ÜYE GİRİŞİ

ÜYE OL

KONU

TARİHİ

NO

RESMİ GAZETE

TÜR

KAYNAK

1

TÜRK FİNANSE İKTİSADİ KURUMU HAKKINDA 32 SAYILI KARARIN İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

25.01.2018

2018/1180

31 Ocak 2018 Tarihli ve 30182 Sayılı Resmî Gazete

Karar

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/31/20180131-1180.pdf>

2

TÜRK FİNANSE İKTİSADİ KURUMU HAKKINDA 32 SAYILI KARARIN İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

25.01.2018

2018/3240

31 Ocak 2018 Tarihli ve 30182 Sayılı Resmî Gazete

Karar

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/31/20180131-3240.pdf>

3

İKTİSADİ KURUMSAL YATIRIM KURULU YATIRIM KURULU İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

25.01.2018

17

31 Ocak 2018 Tarihli ve 30182 Sayılı Resmî Gazete

Karar

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/31/20180131-17.pdf>

4

İKTİSADİ KURUMSAL YATIRIM KURULU YATIRIM KURULU İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

25.01.2018

17

31 Ocak 2018 Tarihli ve 30182 Sayılı Resmî Gazete

Karar

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/31/20180131-17.pdf>

5

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ (DİA NO: 3147)NİN İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

06.02.2018

381

06 Ocak 2018 Tarihli ve 30124 Sayılı Resmî Gazete

MKE Genel Kararı

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/06/20180106-381.pdf>

6

İKTİSADİ KURUMSAL YATIRIM KURULU YATIRIM KURULU İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

17.02.2018

7

17 Ocak 2018 Tarihli ve 30124 Sayılı Resmî Gazete

Karar

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/17/20180117-7.pdf>

7

İKTİSADİ KURUMSAL YATIRIM KURULU YATIRIM KURULU İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

08.03.2018

7674

08 Mart 2018 Tarihli ve 30124 Sayılı Resmî Gazete

MKE Genel Kararı

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/03/08/20180308-7674.pdf>

8

İKTİSADİ KURUMSAL YATIRIM KURULU YATIRIM KURULU İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

09.03.2018

7698

09 Mart 2018 Tarihli ve 30124 Sayılı Resmî Gazete

MKE Genel Kararı

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/03/09/20180309-7698.pdf>

9

İKTİSADİ KURUMSAL YATIRIM KURULU YATIRIM KURULU İZLENİMLERİ YAPILMASINA DAİR KARAR

09.03.2018

7708

09 Mart 2018 Tarihli ve 30124 Sayılı Resmî Gazete

MKE Genel Kararı

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/03/09/20180309-7708.pdf>

10

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ (DİA NO: 381)

17.04.2018

381

17 Nisan 2018 Tarihli ve 30194 Sayılı Resmî Gazete

MKE Genel Kararı

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/04/17/20180417-381.pdf>

11

MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ (DİA NO: 381)

17.04.2018

381

17 Nisan 2018 Tarihli ve 30194 Sayılı Resmî Gazete

MKE Genel Kararı

<http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/04/17/20180417-381.pdf>

3.7. GAYRİMENKUL TEKNOLOJİLERİ KOMİTESİ

Gayrimenkul Teknolojileri Komitesi ağırlıklı olarak bilgilendirme ve bilinçlendirme amaçlı toplantılar yapmaktadır. **PropTech Meet-Up** adı verilen bu toplantılar 2019 yılı boyunca üyemiz PwC Türkiye'nin ev sahipliğinde düzenlenmiştir.

Ekim 2019'da düzenlenen Proptech Meet-Up'da, tüm proptech dünyasındaki gelişmeleri paylaşılarak, Türkiye Proptech haritasının 2. versiyonu açıklanmıştır.

Kasım 2019'da düzenlenen Proptech Meet-Up'da ofis piyasasındaki gelişmeleri anlatılarak, bu alandaki var olan oyuncular ve yeni proptechler ile birlikte bir panel düzenlenmiştir.

Ocak 2020'de düzenlenen PropTech Meet-Up'da son dönemde dünyada en çok konuşulan iş modelleri olan bulut/hayalet süpermarketler ve bulut/hayalet mutfaklar konuşulmuş, bu alanda Türkiye'de faaliyet gösteren BanaBi ve PaketMutfak girişimlerinin kurucularının katılımı ile panel düzenlenmiştir.

Şubat 2020'de düzenlenen PropTech Meet-Up'da Avrupa'nın sadece gayrimenkul teknolojilerine yatırım yapan lider VC'lerinden Round Hill Ventures kurucusu Arnie T. Sriskandarajah ile detaylı bir soru cevap paneli düzenlenmiştir.



3.8. GAYRİMENKUL İHRACAT KOMİTESİ

Komite, ülkemizde gayrimenkul satın alan uluslararası bireysel ve kurumsal yatırımcıların; sorunsuz şekilde gayrimenkul yatırımı yapabilmesini, yabancı döviz geliri getirici bir kalem olarak ihracat olarak sayılmasını ve yabancıya yapılan satışlarda ihracat teşviklerinden yararlanabilmenin altyapısını oluşturmayı, gayrimenkul satış adetlerinin ve yatırım miktarının arttırması için faaliyet göstermek amacıyla kurulmuştur.



İstanbul Valiliği önderliğinde, Vatandaşlık Ofisi ile temin edilen haberleşme ağıyla GYODER üyeleri, yabancıya satışta yaşadıkları günlük sorunları hızlıca aşabileceği bir haberleşme ağıyla, sorular çok hızlı cevap bulup, sorunlar çözüme kavuşmaktadır. Sektördeki firmaların sorunlarına hızlı çözüm için **Göç İşleri Genel Müdürlüğü, TKGM Yabancı İşler Daire Başkanlığı ve Uluslararası İşgücü Genel Müdürlüğü** ile geri bildirim ağırlıklı ilişki kurulmuştur.



Komite bir uluslararası yatırımcının gayrimenkul satın alırken yaşadığı sorunları 18 toplantıyla tespit etmiş, ilgili kurumlarla gerek istişare toplantıları gerekse GYODER adına görüş yazıları bildirerek satışların kolaylaştırıcı düzenlemeler yapılmasına ışık tutmuştur.

2019 yılında yabancıya gayrimenkul satışları 45.000 adete ulaşmıştır. Aynı yıl, 250.000 USD karşılığı vatandaşlık başvurusu ise sadece 3.400 adettir ve toplamda 6 bin gayrimenkul için uygunluk belgesi verilmiştir. Vatandaşlık satışlardaki rolü yaklaşık olarak %15 civarındadır. Rekor sayılara ulaşan yabancıya gayrimenkul satışlarının artmasında, en önemli etkenin komitemiz çalışmaları sayesinde kolaylaşan bankada hesap açma, kolay vergi numarası alma, ikamet izinlerinin hızlıca alınabilmesi gibi basit sorunların çözümlenmesidir. Kamuoyunda bilinenin aksine, rekor getiren etmen vatandaşlık değil, kılcal damarlardaki işleyiş sorunlarının çözülmesi rekoru getirmiştir. **Bu konuları hızla tespit edip, kurumlara görüş ve tavsiye mektuplarıyla geri bildirim veren komitemiz, rekor satışların gelmesinde önemli pay sahibi olmuştur.**

GÖRÜŞ BİLDİRİMLERİ

- G** Yabancıya yapılan gayrimenkul satışlarında zorlukların aşılması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na görüş yazılmıştır. İlk 100 günlük planda önerilerimiz göz önünde bulundurulmuştur.
- G** Neticesinde "One Stop Agency" tabir edebileceğimiz Vatandaşlık Ofisleri İstanbul ve Ankara'da faaliyete alınmıştır.
- G** Yurtdışında TKGM bünyesinde kurulacak yatırım ofisleri için görüş verilmiş ve hedef 12 ülke nedenleriyle tavsiye edilmiştir.
- G** Filistinlerin seyahat belgesinin geçerli kimlik sayılması yönünde görüş verilmesi ardından, gayrimenkul alabilmelerinin yolu açılmıştır.
- G** Yabancıların gayrimenkul alımı hakkında bilgilendirilmesi için TKGM bünyesinde yourkeyturkey.gov.tr isimli websitesi yapılması tavsiye edilmiştir.
- G** Vatandaşlık ediniminde olası tehlike ve kötüye kullanma ihtimalleri konusunda ilgili kurumlara görüş bildirilmiştir.
- G** 500.000 USD ile yatırım yapan yabancılara da ikamet tezkeresi verilebilmesi için Göç İşleri GM'ye ve SPK'ya görüş bildirilmiştir.
- G** Uluslararası İşgücü GM sektör bilgilendirilmesi yapılmış ve aracı firmaların çalışma izni alımlarında kolaylık sağlanması yönünde görüş bildirilmiştir.

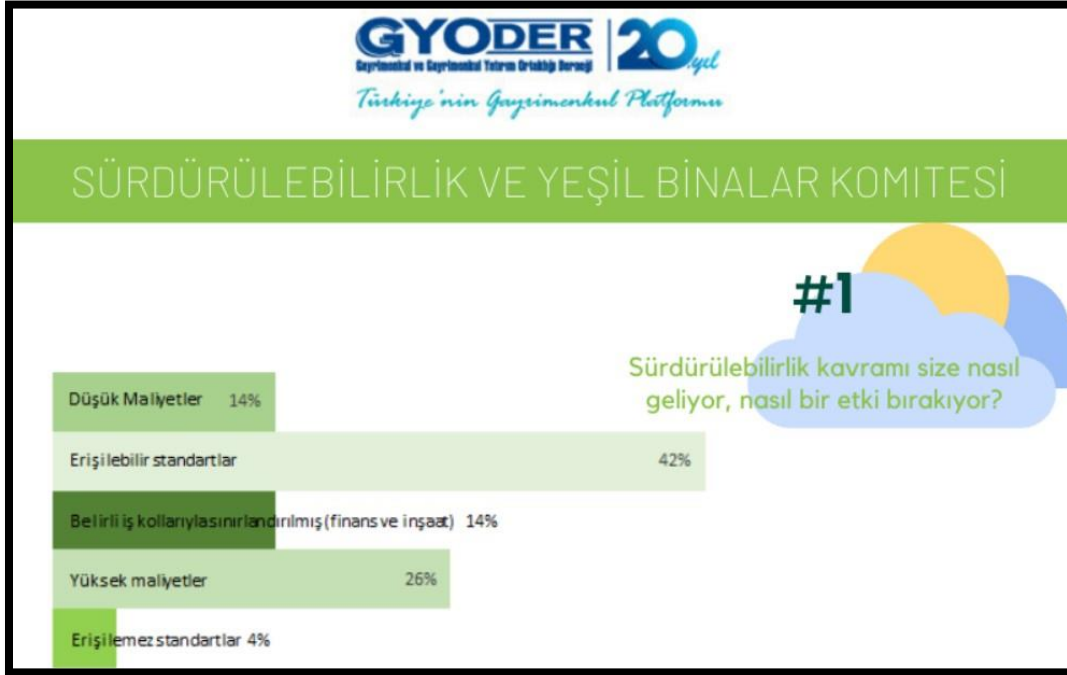
3.9. GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI KOMİTESİ

Komite, Türkiye’de henüz çok yeni olan gayrimenkul yatırım fonlarının sorunlarının tespit edilmesi, geliştirilmesi ve tanıtılması amacıyla çalışmalarını sürdürmektedir.

Aynı zamanda çeyrek dönemlerde yayınlanan GYODER Gösterge raporuna GYF verilerinin eklenmesi konusunda çalışmalar yürütmektedir.

3.11. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YEŞİL BİNALAR KOMİTESİ

Komite 2019-2020 çalışmalarına 26 Eylül 2019 tarihinde GYODER ev sahipliğinde ve ERKE Sürdürülebilir Bina Tasarım Danışmanlık Kurucu Ortağı Cemil Yaman başkanlığında başladı. Komite toplantıları her ayın 3. perşembesi komite üyelerinin firmalarında gerçekleştirilmektedir. Yapılan toplantı sonrasında komitenin birincil hedefi GYODER üyelerinin sürdürülebilirlik ve yeşil bina kavramları hakkında bilinçlendirilmesi olmuştur. Bu hedef doğrultusunda; üyelere yönelik çalışmalar yürütmek amacıyla anket soruları hazırlanmıştır. Komite üyelerinin katkılarıyla hazırlanmış olan anket soruları GYODER üyelerine iletilmiştir ve sonuçlar grafiklere dökülerek 2019-2020 çalışmaları belirlenmiştir.



26 Aralık 2019 tarihinde gerçekleştirilmiş olan toplantıya GYODER Sürdürülebilirlik ve Yeşil Binalar Komitesi üyelerinin katkıları ile WRI Türkiye’den Kentsel Verimlilik & İklim Yöneticisi Dr. Meltem Bayraktar katılım göstermiştir. Sürdürülebilirlik ve Yeşil Binalar Komitesi çatısında gerçekleştirilmesi planlanan eğitim ve etkinlikler görüşülmüştür.

Bilinçlendirme hedefi ile yapılacak eğitim serisinin ilki 14 Ocak Salı günü ERKE Sürdürülebilir Bina Tasarım tarafından verilmesi planlanan Yeşil Binalar ve LEED Eğitimi olmuştur. Eğitime yeterli katılımcının kayıt olmaması sonucu eğitim iptal edilmiştir. Anket sonucu referans alınarak GYODER üyelerinin isteği doğrultusunda sırası ile planlanan eğitimler; WRI Kentsel Verimlilik ve İklim Yöneticisi Dr. Meltem Bayraktar ile İklim ve Enerji Verimliliği, Türkiye Konutlarda Enerji Verimliliği Finansman programı (TuReff) ile Binalarda Enerji Verimliliği eğitimi, nisan ayından verilmesi öngörülen Sıfır Atık Yönetimi için ise Gayrimenkul Geliştirme Akademisi'nden Hülya Uğuz Yedievli ile görüşülmüştür.

Planlanan eğitimlerin parçalı olarak farklı günlerde düzenlenmesi yerine tam günlük GYODER Gayrimenkul Sürdürülebilirlik Zirve'sinden esinlenerek GYODER Sürdürülebilirlik Zirvesi'nin gerçekleştirilebileceği görüşülmüştür. Sürdürülebilirlik Zirvesi'nin 9-16 Nisan tarihleri arasında planlanabileceği konusunda mutabakata varılmıştır. GYODER Sürdürülebilirlik Zirvesi için komite üyelerinin katkıları ile öneriler sıralanmıştır ve 11 başlıktan oluşan öneri listesi hazırlanmıştır.



Ocak 2020 itibari ile dünyada sürdürülebilirlik üzerine yapılan başarılı uygulamaların e-bülten olarak paylaşılmasına karar verilmiştir. Konuya ek olarak; sürdürülebilirlik sözlüğü oluşturulmasına ve sözlük paylaşımlarının GYODER üyelerine mailing yapılması kararlaştırılmıştır.

3.12. TURİZM VE TURİZM YATIRIMLARI KOMİTESİ

2019-2020 itibari ile TTYD tarafından hazırlanan Turizm’de Dönüşüm Raporu’ndan yola çıkarak bu süreçte Türkiye’de atıl olarak bulunan ofis ve konut projelerinin turizm amacı ile kullanılacak yatırımlara dönüştürülerek mevcut gayrimenkullerin değerlendirilmesi konusunda toplantılar yapıldı.

Daha sonrasında ise bu konu üzerine **17 Şubat 2020** tarihinde Çözüm Platform’u toplantıları kapsamında **Turizmde Dönüşüm Arayışları** toplantısı düzenlendi. Toplantıda hem yatırımcıların hem de mal sahiplerinin akıllarında oluşan sorular için çözümler arandı.



4. GYODER YÜKSEK İSTİŞARE KURULU

GYODER Yüksek İstişare Kurulu belirli dönemlerde toplanarak, hem ülke, hem sektör gündemini tartışmakta, hem de toplantı sonunda elde edilenlerle Derneğimize vizyoner bir ışık tutmaktadır.

2020 yılının ilk Yüksek İstişare Kurulu toplantısı **3 Şubat 2020** tarihinde “**yatırım ortamının iyileştirilmesi**” ana gündemli olarak **Tarım ve Orman Bakanımız Sayın Prof. Dr. Bekir Pakdemirli** ve **Hazine Maliye Bakan Yardımcısı Sayın Dr. Nureddin Nebati’nin** katılımları ile **Artaş ev sahipliğinde Radisson Blu Hotel, Vadistanbul’da** düzenlenmiştir.



Sayın Bakanlarımız Yüksek İstişare Kurulumuz yanında, üyelerimizin de bireysel sorularını ve önerilerini dinlemişlerdir.



GYODER Yüksek İstişare Kurulu toplantısının ardından, sektöre katkı sağlamak amacıyla hazırlanan 'Sonuç Bildirgesi'nde öne çıkan tespitler, öneriler ve güncel gelişmeler, GYODER üyelerinin ve kamuoyunun dikkatine, aşağıda maddeler hâlinde sunulmaktadır:

Sektörün Beklentileri ve Talepleri:

- Konut alıcısı ve yerli-yabancı yatırımcı yönünden yatırım ortamının iyileştirilmesiyle, sektör daha da gelişecektir.
- Yatırım ortamının iyileştirilmesi için bugün kentsel dönüşüm, 2B ve mütekabiliyet yasası konusunda kamu duyarlı davranmış ve ilgili yasalar çıkarılmıştır.
- Son ekonomik dalgalanmada kamu tarafından, yabancı para birimi üzerinde kredi yükü olan bilançolar rahatlatılmış, KDV ve tapu harçları indirilmiş, konut kredisi faizleri etkili bir şekilde geri çekilmiş, yabancıya konut satışında KDV istisnası ve vatandaşlık hakkı ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.
- İlgili tüm Bakanlıkların da attıkları önemli adımlar ve destekleriyle, gayrimenkul sektörü, içinde bulunduğu süreçten güçlenerek çıkacaktır.
- Konut Sektöründe imar planı onaylanmış, altyapısı yapılmış arsa arzında bir genişleme olması hâlinde arsa fiyatları üzerindeki basıncın düşmesi beklenmektedir.
- 2B arazileri konusunda bürokratik gereklerin yerine getirilmesi doğal karşılanmakla birlikte, özel orman alanları ile ilgili imar planlarının yapımındaki engellerin azaltılması ve orman

vasfını yitirmiş arazilerin kente kazandırılmasının sağlanmasının önem taşıdığı vurgulanmaktadır.

- Bugün Avrupa’da insanların yaşadıkları alanlarda tarım ürünlerinin üretildiği, hayvancılık yapılan sistemler üzerinde çok yoğun bir şekilde çalışılmaktadır. Ülkemizde de hem benzer üretimlerin yapıldığı hem de konut alanının oluşturulduğu bir arsa üretimi sağlanması amaçlı çalışmalar yapılmasında fayda görülmektedir.
- Ülkemizin nüfusu -Avrupa ülkelerinin nüfus yapılarıyla mukayese edildiğinde düşük hızla olmakla birlikte- gittikçe artmaktadır. Gelecek 20 yıl içinde, yaşlılar için özel alanlara ihtiyaç duyulacaktır. Bunun için 2B arazilerinde yaşlıların doğa ile iç içe yaşabilecekleri arsa üretiminin mümkün olup olmadığı konusu değerlendirilmelidir.
- GYO’ların sektör için önemi her geçen gün daha çok ortaya çıkmaktadır. Hem finansal süreçte hem de gayrimenkul satışlarında halka açık olmasının da getirdiği avantajlarla GYO’ların tercih edilme gerekçeleri ortaya konulmalıdır. Sektör oyuncularının GYO olma süreçlerini teşvik edecek yaklaşımlar sergilenmelidir.
- 6306 sayılı yasa kapsamındaki harç muafiyetine karşılık, GYO’lar müteahhit kapsamında sayılmamakta ve harç ödemek zorunda kalmaktadırlar. Adil bir yaklaşım için GYO’ların da tıpkı müteahhitler gibi harç ödeme zorunluluğunun kaldırılması beklentisi ifade edilmiştir.
- 6306 sayılı yasada ve ilgili bütün yasalarda değerli konut vergisi kanununda, müteahhitlerin kendilerine kalan meskenlerine ilişkin değerli konut vergisi ödemeyecekleri belirtilmekte ama geliştiricilere yönelik bir ifade yer almamaktadır. Bu durum hem GYO’lar, hem de geliştiriciler açısından rahatsızlık yaratmaktadır.
- 6306 sayılı kentsel dönüşüm yasası ile ilgili dönüşümün müteahhit eliyle uygulanması hâlinde KDV indirimi uygulanmakta, fakat dönüşümün malikler tarafından yapılması halinde yüzde 18 KDV uygulanmaktadır. Bu konuda kamudan bir düzenleme beklendiği ifade edilmiştir.
- 20 Şubat 2020 tarihinde değerli konut vergisi ile ilgili beyanname verilecektir. Vergi mükellefi sayılan konut sahipleri için, ilgili tarihe kadar, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bir düzenleme yapılmasında fayda olacağı görüşü, sektör temsilcilerince ortaya konulmuştur.
- Meclis’te görüşülmek üzere olan İmar Kanunu tasarısında yapılacak düzenleme ile, “emlak vergisi” ve “değerli konut vergisi” başlıklarıyla iki ayrı gayrimenkule dayalı vergi ödenmesi yerine, emlak vergisi içerisinde bu konunun çözülmesi önerisi gündeme getirilmiştir.
- Tüketici yasasında yer alan, konut alıcılarının herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden vazgeçme haklarının gözden geçirilmesi, sorunun çözümü için düzenleme yapılması gereği dile getirilmiştir.
- Yatırım ortamının iyileştirilmesi için müktesep hak sorununun çözülmesi, yatırımcının korunması gereği vurgulanmıştır.
- Çok sayıda işçinin çalıştığı inşaat sektöründe, mevcut iş yasası nedeniyle yaşanan birtakım sorunların önüne geçilmesi için düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu bildirilmiştir.
- “Gayrimenkulün ihracat sayılması, sektörün önünü açacaktır” bakış açısıyla, sektör temsilcileri, gayrimenkulün ihracat sayılması veya döviz kazandırıcı işlemler bazında desteklenmesi yönünde talep bildirmektedirler.
- Kentsel dönüşümü teşvik etmek için Meclis düzenleme yapmakta ancak belediyeler, idareler birtakım gerekçelerle harç almaktadır. Bu konu ile ilgili bir düzenleme getirilmesi önerilmektedir.

- Belediye gelirleri kanunu, inşaat ruhsat harcıyla başlayıp iskan ruhsatıyla sona eren çok uzun bir süreçtir. Çok farklı kalemler yerine tek bir kalemde belediyeye bu paranın aktarılması konusunda düzenleme yapılmasına ihtiyaç olduğu görüşü ifade edilmiştir.
- İlk konutunu alacaklara yönelik “faizlerin gelir vergisi matrahından indirimi” konusunun yasalaşması beklenmektedir.
- Gerçek değer üzerinden alım satım yapan GYF’ler, piyasaya göre birkaç kat daha fazla alım satım vergisi ödemek durumunda kalmaktadır. Bu durum, sektörün finansal bir enstrümanı olan GYF’lerin büyümesine engel teşkil etmektedir.
- KDV ve tapu harçlarındaki indirim 2019 sonu itibarıyla bitmiştir. Konut ve ticari gayrimenkulde bu indirimin devam etmesi beklentisi dile getirilmiştir.



Tarım ve Orman Bakanı Dr. Bekir Pakdemirli, toplantıda sektöre yönelik değerlendirmelerini şöyle aktarmıştır:

- Türkiye’de hâla sermaye birikimi ile ilgili problem vardır. Yatırımın önündeki engellerin mutlaka kaldırılması, yatırımcının önünün açılması için çalışmalar yürütülmektedir.
- Türkiye, “İş Yapma Kolaylığı Endeksi”nde 10 sıra birden yükselmiştir. 2017’de 69, 2020 yılında 33’üncü sırada yer alan Türkiye, yeni alınan kararlar ve atılan adımlarla 2020’nin sonunda 33’üncü sıranın üzerine çıkacaktır.
- Tarım ve orman ürünlerinde ‘markalaşma’ konusunda dünya ile entegre olmamız gerekmektedir.
- 250 bin dolarlık gayrimenkul alan yabancı yatırımcıya vatandaşlık hakkı tanınması doğru bir adımdır. Ülkemizin caddelerinde de dünyanın her yerinden insanlar dolaşmalı; böylece sektörün ürettiği konutlara, iş yerlerine, alışveriş merkezlerine, dünyada para ödemeye hazır kitle tarafından yatırım yapılmalıdır.
- Orman ürünlerinin teşvik edilerek kullanımının artırılması gerekmektedir. Türkiye’de yapılan konutların yüzde 99.2’si betonarme, yüzde 0.7’si yığma tuğla, yüzde 0.1’i ahşaptır. Kanada’da ise ahşap yapı oranı yüzde 90’dır. Avrupa kıtasında da bu oran yüzde 15 ila 20 civarındadır. Türkiye’de ise ahşap yapı binde 1’in altındadır.
- 20. yüzyılda ahşabın yerini betonarme almıştır ama son zamanlarda sürdürülebilirlik gündeme geldiğinden ahşap yine ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle yeni yapılacak projelerde bir fark ortaya konulması, bu farkın da yenilenebilir ve sürdürülebilir yapılarla sağlanması gerekmektedir.
- Doğal ekoturizm potansiyelini daha fazla ilerletmek gerekmektedir.
- İstanbul genelinde 16 bin 300 hektar, Türkiye genelinde de 620 bin hektar alan, 2B tespiti yapılp orman sınırları dışına çıkarılmıştır. Mülkiyeti orman olmakla birlikte üzerinde orman örtüsü bulunmayan, ağaçlandırılması da mümkün olmayan ve yerleşim yeri olarak değerlendirilmesi uygun olduğu tespit edilen alanlar ile ilgili de çalışmalar devam etmektedir.
- Türkiye arazi üretmeli ama bu yapılırken şuna dikkat edilmelidir; 2.7 milyon hektar kaybettiğimiz tarım arazisinin en az 1 milyon hektarı sulu arazidir. Bu 1 milyon hektar sulu arazinin tekrar kazanılması için 40 milyar lira daha yatırım gerekmektedir.
- Tarım ve Orman Bakanlığının asli görevi, tarım ve orman arazilerini savunmaktır.
- Özel orman alanlarında koruma/kollama dengesi gözetilerek yapı yapılmasıyla ilgili formalitelerin azaltılması talepleri değerlendirilmektedir.
- Ormanlık alanlarda da Millet Bahçesi kurulabilmesi için mevzuat çalışmaları devam etmektedir.
- Türkiye; 82 milyon vatandaşı, 5 milyon mültecisi, 51 milyonun üzerinde turistiyle 135 milyonluk bir ekosistemi beslemektedir. Bugünkü Türkiye’nin, tamamen kendi kendine yeterlilik için 53 milyon hektar araziye ihtiyacı vardır.
- Kır ve kent dengesini korumamız gerekmektedir. Özellikle tarım yapılamayacak elverişsiz arazilerin kazanılması hedeflenmektedir.
- Turizm izinleri konusunda çalışmalar hızlanmıştır; 2019’un Ekim ayından beri tüm izin süreçleri 60 günle sınırlandırılmıştır.

- Teknoloji gelişirken bütün işler e-devlet ortamına taşınmaktadır. Bakanlık nezdinde verilen hizmetlerin birçoğu e-devlet ortamına taşınmıştır. Bundan sonra asıl istihdamın ana eksenini, sektörde faaliyet gösteren iş insanları olacaktır.

Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Dr. Nureddin Nebati ise toplantıda görüşlerini şöyle sıralamıştır:

- 2019’la başlayan büyüme 2020’de yüzde 5’in üzerinde gerçekleşecek, 2021 ve 2022’de ise bunun da ötesinde bir rakama ulaşılacaktır. Sektör temsilcileri, hesaplarını YEP’e uyarak yapmalıdırlar.
 - İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı 2018’de rekor seviye 7.2’ye ulaşmış, 2019 üçüncü çeyrek itibarıyla da 6,7 civarında olmuştur. 2019’un Ocak ayında 2.1 olan kredi faiz oranları ise Aralık ayında 0,99’a düşürülmüştür. 2019 Aralık ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı ayına göre 136 bin, yani yüzde 47 artarak 202 bin adede çıkmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir bu satışlardan çok büyük pay almıştır.
 - Çok zor dönemler geçiren sektöre yönelik KDV’nin düşürülmesi, tapu harcının indirilmesi gibi kolaylaştırıcı adımlar atılmıştır. Ancak satışların artmasındaki en büyük etken, KDV ve tapu harcından ziyade faiz oranlarının yüksekliği olmuştur. Faiz oranları düştükçe satışlar yükselmiştir. Ocak ayında hem KDV’nin hem tapu harcının eski oranlarına gelmesine rağmen satışlar devam etmektedir.
 - 1 milyon dolar değerinde gayrimenkul alarak vatandaşlık hakkı elde edenlerin toplam sayısı 66 iken, bu rakamın geçen yıl 250 bin dolara düşürülmesi sonucu bir yıl içinde 3 bin 551 kişi gayrimenkul almıştır. Toplam 887 milyon dolar karşılığında taşınmaz alan yatırımcılara, sadece 11 ayda 40 binin üzerinde taşınmaz satılmıştır. Bu, Türkiye’nin bir cazibe merkezi olduğunu göstermektedir.
 - KDV iadelerinin mükelleflere yıl içinde nakden iadesine imkân sağlanmıştır. Son bir yıldır KDV iade alacaklarının yüzde 50’si 10 iş günü içerisinde iade edilmektedir.
 - Matrah olarak emsal bedel yerine maliyet bedelinin dikkate alınacağına yönelik düzenleme yapılmıştır.
 - Teminat mektuplarının hızlı çözülmesi noktasında çalışma yürütülmektedir. Özellikle iadenin alınmasından sonra teminat mektubunun çözülmesiyle ilgili yaşanan sorunların giderilmesine çalışılmaktadır.
- Tapuya şerh konusunda da verimli adımlar atılacaktır.
- GYO’ların sayısı artmalıdır. Artık “KDV düşmeli, faiz oranları düşmeli, finansmana ulaşma konusu ele alınmalı” şeklinde ifade edilen problemler geride bırakılmış, asıl sınır aşılmıştır. Bu yıl sektörün nefes aldığı, kamunun da ‘Temel problemler bitti, şimdi diğer işlere bakmanın zamanı geldi.’ dediği bir dönem yaşanmaktadır.
 - 6306 sayılı yasada ve ilgili bütün yasalarda değerli konut vergisi kanununda, GYO’lar müteahhit olmadıklarından ve bütçeye ciddi bir yük getireceği için şu an itibarıyla konut vergisi hakkında bir adım atılmayacaktır.
 - Ofis stokunun eritilmesi konusunda ise gerekli tedbirlerin alınması için çalışma yürütülmektedir.
 - Birinci elde satışlarda tapu harcı indirimi ile ilgili ekspertiz değeriyle birinci el konut satışlarında tapu harcının indirilmesi konusu üzerinde çalışılmaktadır. Ekspertiz değeri gerçek değer olduğu için, kamu maliyesinin de herhangi bir kaybı olmayacaktır.
 - Değerli konut vergisi ile ilgili sorun olmayacaktır. Meclis, özellikle de piyasadan gelen talepler doğrultusunda iradesini koyup gerekli düzenlemeleri yapacaktır. Dava ya da itiraz yolunu kaçırmış olanların herhangi bir zararla karşılaşacağı bir durum olmayacaktır.
 - Belediyeler tarafından alınan farklı harçların, kanuna eklenecek bir hisseye belirlenmesi için yerel yönetimler yasasıyla ilgili bir çalışma yapılmaktadır.
 - Satın alınan ilk konutta faizin gider olarak yazılması konusunda şu an bir olumsuzluk, sıkıntı yoktur.

- Arsa sahibi olarak yapılan bazı giderlerin inşaat şirketleri tarafından gider olarak yazılmasına izin verilmesi konusunda da adımlar atılacaktır.
- Gayrimenkulün ihracat sayılması konusunda, “yabancıya gayrimenkul satışı” döviz kazandırıcı işlemlerden sayılmayacak, şu aşamada bununla ilgili bir çalışma yapılmayacaktır.
- Konutta KDV’nin yüzde 8, yüzde 18 olması konusunda ise ‘Her yerde, her şeyde yüzde 10 KDV’ uygulamamız hâlinde bile 75 milyar liraya yakın bir kayıp olacağı görülmektedir. Bunun üzerinde yeniden çalışılmaktadır. Hem kamuya zarar vermeyecek hem de sektörü rahatlatacak en önemli çalışma bu olacaktır.
- Satın alınan konut iptali ile ilgili zorlaştırmalar getirilmiştir.
- İmar hakkının korunması ile ilgili eşitliğin, adaletin sağlanması için yeni yasada bir adım atılacaktır.
- Damga vergisi, finansal konular, istihdam kredileri gibi konularda da Bakanlık çalışmaları devam etmektedir.
- İşçi işveren ilişkisinin çözüme kavuşturulması için de ciddi bir çalışma yürütülmekte, STK’lardan bilgi toplanmaktadır; sektör temsilcilerinden somut vak’a örnekleri talep edilmiştir.

6. KATILDIĞIMIZ DİĞER ETKİNLİKLER



4 Mart 2019 tarihinde DEİK Kurucu Kuruluşlar ve Kurumsal Üyeler Buluşması’na GYODER’i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** katılım sağlamıştır.



5 Mart 2019 tarihinde XI. AYD Alışveriş Ekonomisi Zirvesi’ne GYODER’i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** katılım sağlamıştır.



5 Mart 2019 tarihinde Sabahattin Zaim Üniversitesi tarafından düzenlenen “Faizsiz Gayrimenkul Finansmanı Sempozyumu”na GYODER **Başkan Yardımcısı Prof. Dr. Gürsel Öngören** konuşmacı olarak katılım sağlamıştır.



11-14 Mart 2019 tarihlerinde Fransa’nın Cannes kentinde düzenlenen MIPIM 2019’a GYODER’i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** ve **Genel Sekreter Dr. Murat Berberoğlu** katılım sağlamışlardır.



3-6 Nisan 2019 tarihlerinde “TRFMC 2019 Türkiye Tesis Yönetim Konferansı”na GYODER’i temsilen **Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici** konuşmacı olarak katılım sağlamıştır.



26 Nisan 2019 tarihinde Tüketicinin Korunmasının Güçlendirilmesi Teknik Destek Projesi, “Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri Toplantısı’na GYODER’i temsilen **Başkan**

Yardımcısı Ersun Bayraktaroğlu, Genel Sekreter Dr. Murat Berberoğlu ve Garantörüm CEO'su Cem Turan katılım sağlamışlardır.



16 Haziran 2019 tarihinde **TİM Olağan Genel Kurulu ve İhracat Şampiyonları Ödül Töreni'ne** GYODER'i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** katılım sağlamıştır.



11-12 Kasım 2019 tarihlerinde **GİB-PwC Kayıt Dışı Ekonominin Azaltılması Kapsamında Denetim Kapasitesinin Güçlendirilmesi ve Kurumlar Arası Veri Paylaşımının Artırılmasına Yönelik Teknik Yardım Projesi İnşaat Sektörü I. Çalıştayı'na** GYODER'i temsilen **Genel Sekreter Dr. Murat Berberoğlu** katılım sağlamıştır.



13-14 Kasım 2019 tarihlerinde **Türkiye Mekansal Strateji Planının Hazırlanması Projesi 1.Etabı Çalıştayı'na** GYODER'i temsilen **Başkan Yardımcısı Prof. Dr. Gürsel Öngören** katılım sağlamıştır.



10-11 Aralık 2019 tarihinde **RE360 Gayrimenkul Büyük Buluşması Konferansı'na** GYODER'i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** katılım sağlamıştır.



25 Aralık 2019 tarihinde **TMB "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Müteahhidi" Ödül Töreni'ne** GYODER'i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** katılım sağlamıştır.



20 Aralık 2019 tarihinde **T.C. Hazine ve Maliye Bakanı Dr. Berat Albayrak ile A "Para Sohbetleri" toplantısına** GYODER'i temsilen **Başkanımız Prof. Dr. Feyzullah Yetgin** katılım sağlamıştır.



28-29 Ocak 2020 tarihlerinde **TIF 2020 Tourism Investment Forum'a** GYODER'i temsilen **Genel Sekreter Dr. Murat Berberoğlu ve Turizm ve Turizm Yatırımları Komitesi Başkanı Ayla Heyfegil** katılım sağlamıştır.



6 Ocak 2020 tarihinde **TTYD - TÜSİAD Turizmde Dönüşüm Senaryoları Rapor Tanıtımı'na** GYODER'i temsilen **Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici ve Genel Sekreter Dr. Murat Berberoğlu** katılım sağlamışlardır.



29 Şubat – 1 Mart 2020 tarihlerinde GİB-PwC Kayıt Dışı Ekonominin Azaltılması Kapsamında Denetim Kapasitesinin Güçlendirilmesi ve Kurumlar Arası Veri Paylaşımının Artırılmasına Yönelik Teknik Yardım Projesi İnşaat Sektörü II. Çalıştayı'na GYODER'i temsilen Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici katılım sağlamıştır.

8. GYODER WEB SİTESİ

GYODER web sitesi mobil uyumlu olarak tasarlanmıştır. Ayrıca web sitesinde üyelerin kendi şifreleri ile girebilecekleri bir üyelik bölümü bulunmaktadır. Üyelerimiz bu bölümden hem tüm üyelik bilgilerini güncelleyebilmekte, hem de kredi kartı ile aidat ödemelerini yapabilmektedir.

www.gyoder.org.tr



GYODER olarak, sektörel tüm mevzuat değişikliklerini, sektörün ve siz değerli üyelerimizin takip etmesi ve bilgi alması için bir araya getirerek web sitemize ekledik. Bundan sonraki süreçte de güncelleyerek yayınlamaya devam edeceğiz.

KONU	TARİH	NO	RESMİ GAZETE	TÜR	KAYNAK
1. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KENTSEL DİZAYNI KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1148	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1148.pdf
2. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1149	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1149.pdf
3. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1150	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1150.pdf
4. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1151	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1151.pdf
5. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1152	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1152.pdf
6. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1153	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1153.pdf
7. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1154	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1154.pdf
8. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1155	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1155.pdf
9. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1156	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1156.pdf
10. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1157	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1157.pdf
11. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1158	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1158.pdf
12. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1159	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1159.pdf
13. ÇÖM KARAKÖY KENTSEL KONUTLA KAMUSAL İZLEMEKLE İLGİLİ KARARIN İZLENİMLERİ	25.02.2018	2018/1160	25 Ocak 2018 Tarihli ve 30329 Sayılı Resmî Gazete	Karar	http://www.resmigazete.gov.tr/yayin/2018/01/25/20180125_1160.pdf

9. BASIN VE MEDYA İLİŞKİLERİ

Basın İlişkileri

Yönetim Kurulu Başkanı tüm yıl boyunca ulusal ve uluslararası basın ve yayın programlarına katılarak sektörel gelişmeleri değerlendirmiş ve görüşlerini bildirmiştir. GYODER basın yansımaları ve basın bültenleri web sayfamızda yayınlanmaktadır.

<https://www.gyoder.org.tr/basinda-gyoder>

GYODER

20

HAKKIMIZDA

ETKİNLİKLER

YAYINLAR

GYODER AKADEMİ

TBMM KONSORSİYUMU

ÜYE GİRİŞİ

ÜYE OL

BASINDA GYODER

Görsel Basında GYODER

Basında GYODER

Basın Bültenleri

GYODER Logo

BASINDA GYODER

2020

GÜVENLİ YAPILAR KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE MÜMKÜN

GÖREVE HAZIRIZ

KONUTA TALEP ARTMAYA DEVAM EDECEK

Basın Bültenleri ve Basın Açıklamaları

- ❖ REstate Turkey – A Close Look to Comparable Markets /Issue 2 basın bülteni (Mart 2019)
- ❖ ÖTV ve KDV indirimlerinin uzatılması hakkında basın bülteni (Mart 2019)
- ❖ GYODER Anadolu Buluşması – Konya basın bülteni (Mart 2019)
- ❖ GYODER Çözüm Platformu: Finansmanda Yeni Arayışlar basın bülteni (Nisan 2019)
- ❖ Genel Kurul bülteni (Mayıs 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Mayıs 2019)
- ❖ Gösterge 2019 1. Çeyrek bülteni (Mayıs 2019)
- ❖ GYODER Akademi yabancıya satış toplantısı bülteni (Mayıs 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Haziran 2019)
- ❖ 15 Temmuz yıldönümü açıklaması (Temmuz 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Temmuz 2019)
- ❖ 17 Ağustos Marmara depremi yıldönümü bülteni (Ağustos 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Ağustos 2019)
- ❖ Gösterge 2019 2. Çeyrek bülteni (Ağustos 2019)
- ❖ GYODER 20. Yıl bülteni (Eylül 2019)
- ❖ Faiz indirimi açıklaması (Eylül 2019)
- ❖ Kentsel Dönüşüm Eylem Planı açıklaması (Eylül 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Eylül 2019)
- ❖ İstanbul Silivri depremi açıklaması (Eylül 2019)
- ❖ Çözüm Platformu Sonuç Bülteni (Eylül 2019)
- ❖ Çözüm Platformu toplantısı-Ticari Gayrimenkuller bülteni (Ekim 2019)
- ❖ Dünya Konut Günü bülteni (Ekim 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Ekim 2019)
- ❖ Merkez Bankası faiz indirimi ile ilgili açıklama (Ekim 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Kasım 2019)
- ❖ Gösterge 3. Çeyrek raporu bülteni
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Kasım 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Aralık 2019)
- ❖ Sıfır konutlarda 0,99 olan faizin 0,79'a indirilmesiyle ilgili açıklama (Aralık 2019)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Ocak 2020)
- ❖ Yüksek İstişare Kurulu Toplantısı basın bülteni (Ocak 2020)
- ❖ Elazığ Depremi Sonrası Basın Bülteni (Ocak 2020)
- ❖ Yeni Konut Fiyat Endeksi bülteni (Şubat 2020)
- ❖ Çözüm Platformu Toplantısı Sonuç Bülteni (Şubat 2020)
- ❖ GYODER Gösterge 4. Çeyrek Bülteni (Şubat 2020)
- ❖ Deprem Haftası Basın Bülteni (Mart 2020)

***Basın bültenlerine GYODER web sitesi üzerinden ulaşılabilir.**

Röportaj /Dosya Haber / Soru-Cevap / Görüş Paylaşımları

- ❖ *Konsept Projeler – 2018 değerlendirme (Mart 2019)*
- ❖ *Yeni Şafak – Yeni müteahhitlik yönetmeliği (Mart 2019)*
- ❖ *Konsept Projeler – MIPIM değerlendirme (Mart 2019)*
- ❖ *Sabah Gazetesi – Dönüşüm 2019 eki (Mart 2019)*
- ❖ *Capital 10 Soruda Gündem (Ağustos 2019)*
- ❖ *Hürriyet GYO Eki değerlendirme (Ekim 2019)*
- ❖ *INDERGI sektör değerlendirmesi (Kasım 2019)*
- ❖ *Hürriyet yıl sonu değerlendirmesi (Aralık 2019)*
- ❖ *Yeni Şafak yıl sonu değerlendirmesi (Aralık 2019)*
- ❖ *Sabah 2023 eki için değerlendirme (Aralık 2019)*
- ❖ *TOKİ Haber yıl sonu değerlendirme (Aralık 2019)*
- ❖ *Para Dergisi yıl sonu değerlendirme (Aralık 2019)*

TV Röportajları ve Program Katılımları

- ❖ *TGRT Haber – Ekonominin Dili (Mart 2019)*
- ❖ *Akit TV – Canlı Yayın Ekonomi (Mart 2019)*
- ❖ *A Para - Gayrimenkul Raporu Programı (Haziran 2019)*

**Tüm yayınlara GYODER web sitesi üzerinden ulaşılabilir.*



10. ÜYE OLDUĞUMUZ KURUMLAR

- Kasım 2007’de başlatılan Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği (ÇEDBİK) üyeliği devam ettirilmiştir.
- Derneğimizin 2011 yılında başlatılan İMSAD üyeliği devam ettirilmiştir.
- Derneğimiz DEİK kurucu üyelerinden olup, üyeliğini devam ettirmektedir.

11. SOSYAL MEDYADA GYODER

facebook.com/GYODERR



twitter.com/gyoderonline



[GYODER Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu](#)



[gyoderonline](#)



[GYODER online](#)

12. ÜYELERİMİZ

1A GRUP GAYRİMENKUL
24 GAYRİMENKUL
3S KALE GAYRİMENKUL GELİŞ. VE YATIRIM
4P PAZARLAMA PROJE YÖNETİMİ
ACARLAR ŞİRKET TOPLULUĞU
AGK HUKUK BÜROSU
AĞAOĞLU ŞİRKETLER GRUBU
AKFEN GYO
AKİŞ GYO
AKKUŞ GAYRİMENKUL
AKMERKEZ GYO
AK PORTFÖY YÖNETİMİ
AKSOY İNŞAAT
AKTÜEL EMLAK DANIŞMANLIĞI
AKYOL ŞEHİRCİLİK İNŞAAT
AKZİRVE GAYRİMENKUL
ALARKO GYO
ALMİS YATIRIM
ALTERNATİFBANK
AND GAYRİMENKUL
ANREVA KURUMSAL GAYR. DEĞ. VE DAN.
ANT YAPI
ANTALYA HOMES
AON INVEST
AREMAS GAYRİMENKUL
ARIKAN YAPI
ARKAN PROJE YÖNETİMİ
ARKİTEKA İNŞAAT
ARVEN YAPI
ASSAN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM
ASTAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM
ASTAY GAYRİMENKUL
ATA GYO
ATAKULE GYO
ATIŞ YAPI
ARTAŞ İNŞAAT
BABACAN HOLDİNG
BAKYAPI
BARIŞ İNŞAAT
BAYRAKTAR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
BETA YAPI

BEYTTÜRK İNŞAAT
BODUR PROJE GELİŞTİRME
BSH EV ALETLERİ
BUGA OTİS
CATHAY INVEST GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
CBRE TÜRKİYE
CEBECİ GAYRİMENKUL YATIRIM
COLDWELL BANKER TÜRKİYE
COLLIERS INTERNATIONAL
CUSHMAN AND WAKEFIELD
ÇALIK GAYRİMENKUL
ÇAVUŞOĞLU YEMENLER YAPI
ÇUKUROVA GAYRİMENKUL
DAĞ MÜHENDİSLİK
DAP YAPI
DEKAR YAPI
DEMİR GRUP
DENİZ GYO
DEVRES GAYRİMENKUL YÖNETİM GELİŞTİRME
DİNAMİK YAPI
DİVAN TURİZM İŞLETMELERİ
DKY İNŞAAT
DOĞANLAR YATIRIM HOLDİNG
DOĞA ŞEHİRCİLİK
DOĞUŞ GYO
DOSTLAR İNŞAAT
DPP GAYRİMENKUL
DT HUKUK BÜROSU
ECZACIBAŞI GAYRİMENKUL GEL. VE YATIRIM
EFEKTA MİMARLIK YAPI
EGE YAPI
EMAAR PROPERTIES
EMLAK KONUT GYO
EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ
ENSAR İNŞAAT
ENTEGRE PROJE YÖNETİM
EPOS GAYRİMENKUL DAN. VE DEĞERLEME
ERA FRANCHISING
ERKANLI YAPI VE YATIRIM
ERKE SÜRDÜRÜLEBİLİR BİNA TASARIM DAN.
ERKONUT İNŞAAT

EROĞLU YAPI
ERYA İNŞAAT
ESİN AVUKATLIK ORTAKLIĞI
EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK
EYG KONUT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
FER GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT
FERGÜVEN GAYRİMENKUL YATIRIM
FERKO İNŞAAT
FİBA TİCARİ GAYRİMENKUL
FOLKART YAPI
FORUM İSTANBUL 100 YIL KONFERANSLARI
FUZUL YAPI
GARANTİ MORTGAGE
GAYA GAYRİMENKUL
GMT GAYRİMENKUL YATIRIM
GÜLAN OTOMOTİV
GÜROK TURİZM VE MADENCİLİK
GÜRŞEN GAYRİMENKUL
HALDIZ İNŞAAT
HALK GYO
HAN RESTORASYON VE İNŞAAT
HANSU AVUKATLIK BÜROSU
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME DAN.
HASANOĞLU GRUP
HELMANN INVESTMENT MANAGEMENT
HERGÜNER BİLGİN ÖZEKE AV. ORTAKLIĞI
HILL INTERNATIONAL
HUN PERAKENDE ENERJİ VE İNŞAAT
HÜRRİYET EMLAK
IC HOLDİNG
INVEST EBA İNŞAAT
IB EGE GROUP
İDEALİST GYO
İHLAS YAPI
İKİDESİGN GRUP
İMPO İMAR
İMTİLAĞ EMLAK
İNTAYA İNŞAAT
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
İŞ GYO
İVA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
İZKA İNŞAAT
JONES LANG LASALLE TÜRKİYE

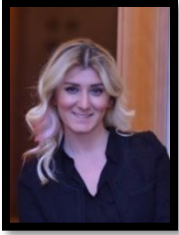
KALYON İNŞAAT
KARAKALEM CEPHE TASARIM İNŞAAT
KARDEN İNŞAAT
KELEŞ İNŞAAT
KENTİST MÜHENDİSLİK
KENTSEL STRATEJİ
KİLER GYO
KOÇ YAPI
KORAY SİGORTA
KÖRFEZ GYO
KURUN ALIŞVERİŞ MERKEZİ YÖNETİM
KUZU GRUP
LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
LİMASOL GYO
MABCO İNŞAAT
MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME
MAKRO İNŞAAT
MAR YAPI
MARTI GYO
MESA MESKEN
METRO PROPERTIES
MFY PARTNERS
MPLUS GRUP YÖNETİM
NEF
NEOZEKA YAZILIM (ENDEKSA)
NESTINVEST PROJE PAZARLAMA
NİMRA YAPI
NİŞA YAPI
NOVA GROUP GLOBAL GAYRİMENKUL
NUHOĞLU İNŞAAT
NUROL GYO
ODABAŞILAR İNŞAAT
OMURGA PARK GAYRİMENKUL YATIRIM
OPTİMAL PROJE YÖNETİM VE İNŞAAT
ORTADOĞU GRUP
OVO İNŞAAT
ÖDÜL YAPI
ÖNGÖREN HUKUK BÜROSU
ÖZAK GYO
ÖZKARTALLAR İNŞAAT
PADAR GAYRİMENKUL
PAKSOY ORTAK AVUKAT BÜROSU
PAMİR VE SOYUER GAYRİMENKUL DANIŞ.

PEKDEMİR İNŞAAT
PEKER GYO
PINAR SAKLIYAN İLETİŞİM DANIŞMANLIĞI
PİYALEPAŞA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
POLATYOL YAPI
PROJE BEYAZ GAYRİMENKUL
PROPA İNŞAAT
PWC TÜRKİYE
REDEV YAPI
REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
REIDIN
REMAX TÜRKİYE
RE-PIE GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ
RESİM YAPI
REYSAŞ GYO
RODOPMAN İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GEL.
ROYALCERT BELGELENDİRME VE GÖZETİM HİZ.
RÖNESANS GAYRİMENKUL
SABA ÖZMEN AVUKATLIK BÜROSU
SERVET GYO
SERVOTEL CORPORATION
SİNPAŞ GYO
SOYAK YAPI
S.S. CVS HAVAKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ
STS GRUP
SUR YAPI
ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL
TAHİNCİOĞLU GAYRİMENKUL
TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME
TEKFEN TURİZM VE İŞLETMECİLİK

TEKNİK YAPI
TEPE İNŞAAT
TORKAM İNŞAAT
TORUNLAR GYO
TOYA GAYRİMENKUL
TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME
TSKB GYO
TSP DENETİM EĞİTİM ORGANİZASYON
TURKMALL MARKET YATIRIM İNŞAAT
TURYAP
TÜRK EKONOMİ BANKASI
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI
ÜLKE PROJE YÖNETİM
VAKIF GYO
VILNIUS GEDIMINAS TECHNICAL UNIVERSITY
VIZZION EUROPA GAYRİMENKUL
YAPI KREDİ KORAY GYO
YAPI MERKEZİ İNŞAAT
YAPI VE KREDİ BANKASI
YDA İNŞAAT
YENİGÜN İNŞAAT
YILMAZLAR HUKUK BÜROSU
YİĞİT ENERJİ İNŞAAT
YKS TESİS VE YÖNETİM
YONAR HUKUK BÜROSU
YU GROUP GAYRİMENKUL YATIRIM
YÜCESOY MÜHENDİSLİK
ZİRAAT GYO
ZORLU YAPI YATIRIM

İLETİŞİM**GENEL SEKRETER**

DR. MURAT G. BERBEROĞLU

KURUMSAL İLETİŞİM

SİNEM TEKİN

YÖNETİCİ ASİSTANI

HANİFE HELVACI

MUHASEBE YETKİLİSİ

HÜSEYİN ŞAHİN

DERNEK ADRESİ:

Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43

T: 0212 282 53 65

F: 0212 282 53 93

info@gyoder.org.tr

www.gyoder.org.tr
