

## Çözüm Platformu'nun Gündemi

### Alternatif Gayrimenkul Yatırımları Oldu

**Türkiye gayrimenkul sektörünün çatı örgütü GYODER'in, mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği Çözüm Platformu Toplantılarının sekizincisi "Geleneksel Gayrimenkul Yatırımlarının Varisi: Alternatif Modeller" başlığı ile gerçekleştirildi. Alkaş iş birliği ile düzenlenen Çözüm Platformu toplantısında; gayrimenkulde alternatif yatırım modelleri ve teknolojinin gayrimenkulleşmesi, alanında uzman isimlerin görüşleri ile tüm yönleriyle ele alındı. Ayrıca etkinlikte GYODER ve İktisadi Araştırmalar Vakfı iş birliği ile Türkiye'de gayrimenkul alanında ilk kez düzenlenen GYODER İAV Lisansüstü Tez Yarışması'nın kazananlarına ödülleri takdim edildi.**

Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu GYODER'in, sekizincisini Alkaş iş birliği ile Fışekhane Ana Sahne'de düzenlediği GYODER Çözüm Platformu toplantısı "Geleneksel Gayrimenkul Yatırımlarının Varisi: Alternatif Modeller" başlığı ile düzenlendi. Sektörün mevcut sorunlarının ve çözüm önerilerinin konuşulduğu etkinlikte alternatif yatırım modelleri tüm yönleriyle ele alındı. Gayrimenkul sektörü ve iş dünyasından değerli isimlerin konuşmacı olarak katıldığı toplantıda açılış konuşmasını GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Kalyoncu yaptı. Doğunluğa ulaşan geleneksel gayrimenkul yatırımları karşısında yeni gelişen alanların ve fırsatların daha çok konuşulması gerektiğini belirten Kalyoncu, şartların iyi analiz edilip sektöre katkı sağlayacak şekilde değerlendirilmesi gerektiğinin altını çizdi.

Mehmet Kalyoncu "Çözüm Platformu buluşmaları ile amacımız sektörün mevcut sorunlarına çözüm bulabilmek ve bir açılım yaratmak. Bugün alternatif gayrimenkul modellerini ve teknolojinin gayrimenkul ile kurduğu bağı ele alacağız. Pandemi ile yapıli çevremizin insan doğasına uymayan yönlerini keşfettik ve daha iyi bir yaşam için neler yapabileceğimizi düşünmeye başladık. Diğer yandan küresel enflasyon, lojistik zincirinin zarar görmesi ve emtia krizi bize üretmenin ne kadar zorlaştığını ve üretmemenin bedelinin ne kadar ağır olduğunu gösterdi. Bugün daha çok üretmemiz gerektiğini gördük. Son dönemde ülkemizin öncelikli sorunlarının başında kiralalar ve gayrimenkul değerlerindeki artışlar yer alıyor. GYODER olarak sektör paydaşları ile birlikte iki ayı aşkın bir süredir üzerinde çalıştığımız erişilebilir konut üretim modeli yakın zamanda kamu karar vericileri ve finans kuruluşları ile paylaşmıştık. Erişilebilir arsanın sisteme dahil edilmesi, bizim çalıştığımız modelin en kritik konuları arasında yer alıyordu. Bir inşaatın ve bir konut projesinin maliyetinin yüzde 50'sini arsa maliyeti oluşturuyor. Son günlerde sıklıkla karşımıza çıkan inşaat maliyetlerindeki artış, ne kadar artsa da arsa maliyetleri kadar yer tutmuyor. Bu nedenle devlete ait, merkezi konumda bulunan, imar ve alt yapı problemi olmayan arsaların bu amaç için kullanılması çok önemli bir kazanım olacak. Bizim Çözüm Platformu toplantılarımızda yaptığımız fikir alışverişi ve çözüm arayışımız; kamu karar vericileri tarafından değerlendirilerek fayda sağlayacak modeller olarak bizlere yansımaya katkı sağlıyor. Bundan sonra da GYODER olarak 4T'yibelirlediğimiz; Tabiat, Toplum, Tasarım ve Teknoloji vizyonumuz ile sektöre katkı sağlamaya devam edeceğiz." dedi.

## **Yurt sorunu eylül ayında yeniden gündemde olacak**

GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Kalyoncu'nun konuşmasının ardından İş GYO Hukuk Müşaviri Av. Pınar Ersin ile İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi ve GYODER İcra Kurulu Üyesi Prof. Dr. Ali Hepşen'in moderatörlüğünü üstlendiği oturumlara geçildi. "Gayrimenkulde Alternatif Yatırım Modellerinden Ne Anlıyoruz?" başlığıyla ilk oturumda PTT A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Hüseyin Tok, IGA Havalimanı İşletmesi, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) Selahattin Bilgen ve Akfen GYO Genel Müdürü, GYODER Başkan Yardımcısı Sertac Karağaoğlu yatırımcıların alternatif getiri modelleri arayışı için çözüm önerilerini değerlendirdiler. IGA Havalimanı İşletmesi, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) Selahattin Bilgen son 20 yıldır uygulanan yap-işlet-devret sistemi ile başarılı projelerin hayata geçirildiğini belirtti. Bilgen, gayrimenkul sektöründe arsa maliyetleri ve finansman aşamasında geliştirici firmaların satış performansı risklerini almak istememesinin ve doğru analizlerin yapılamamasının günümüz sorunları arasında yer aldığını vurgulayarak, yap-sat modelinin dışına çıkarak, kamu otoritelerinin düzenleyici desteği, arsa devlet tarafından karşılandığı projelerin hayata geçmesi en azından belli bölgelerde sorunlara çözüm olabileceğini söyledi. Aynı zamanda sosyal konut olarak üretilen projelerin ise tasarım ve teknik altyapı çözümleri açısından farklılaşmasının da erişilebilir konut projelerine katkı sağlayacağını sözlerine ekledi.

Yapılan araştırmalara göre; 2050 yılında dünya nüfusunun yüzde 65'inin kentte yaşayacağını; buna bağlı olarak toplu taşımaya talebin 2 kat artacağını ve birçok ülkenin karbon emisyonunu sıfırlamayı hedeflediğini belirten PTT A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Hüseyin Tok, Türkiye'nin de bu öngörüler doğrultusunda 2053 lojistik master planı çalışmasının yapılması gerektiğini belirtti. Bu konuda çevreci ve sürdürülebilir çözümler geliştirilmesinin önemine değinirken, lojistik merkezi- depo- antrepo gibi yapılar için bağlantı yollarına yakın kullanılabilir arsaların üretilmesinin, hızla artan lojistik trafiğe çözüm olacağını altını çizdi. Akfen GYO Genel Müdürü ve GYODER Başkan Yardımcısı Sertac Karağaoğlu ise konuşmasında özellikle yurt sorununa ve çözüm önerilerine değindi. Türkiye'de son 6 senedir yüzde 85'i kamuya ait olan 5 bin 200 adet yurt binasında artış yaşanmadığını; mevcut kapasitenin 8.3 milyon öğrenci sayısının sadece yüzde 14'ünü karşıladığını belirten Karağaoğlu, önümüzdeki dönemde çok ciddi yurt sorunları ile karşı karşıya kalınacağını altını çizdi. Yurt sorununun çözümü ile ilgili önerilerini dile getiren Karağaoğlu, KYK'nın yatak başına ödediği ücretleri artırması ve TÜFE'ye göre artan kiralar karşısında ÜFE'ye göre artan maliyet kalemlerinin regüle edilmesi halinde, yatırımcıların burada oluşacak fırsatların daha hızlı değerlendireceğini vurguladı.

## **Alternatif yatırımlar konusunda en farklı çözümler Amerika ve Asya pazarında**

"Konut Dışında Ne Alternatiflerimiz Var?" sunumunda ise EPRA Araştırma Müdürü Dr. Dilek Pekdemir, PwC Türkiye Partneri Ersun Bayraktaroğlu, konuyu hem yerel hem de uluslararası açıdan ele aldı. Dünyadaki şirketlerin yeni yatırım alternatiflerine karşı yaklaşımları ve süreçler katılımcılarla paylaşıldı. Yurt ve yaşlı evlerinin yurt dışında konut sınıfında değerlendirildiğini ancak bu alanın konuta sığdırılamayacak kadar geniş olduğunu belirten Ersun Bayraktaroğlu, Türkiye'de ve Avrupa'da yaşanan nüfus sebebiyle, yaşlı bakım evlerine ihtiyaç olduğunu, mevcut stokların repurposing yapılması ile değerlendirilebileceğini (yeniden kullanıma uyarlama) ve bunun döngüsel ekonomi için etkili bir adım olacağını vurguladı. Global araştırmalardan yola çıkarak 2010 yılında Avrupa'da geleneksel konut, perakende, ofis yatırımlarının ön planda olduğunu; 2015 yılında Avrupa'nın yaşadığı borç krizi ile birlikte sağlık ve yaşlı bakım evi gibi alternatif yatırım alanlarının gündeme alındığını gördüklerini belirten EPRA Araştırma Müdürü Dr. Dilek Pekdemir; pandemi öncesinden başlayan süreç itibarıyla başta enerji altyapısı olmak üzere lojistik, veri merkezi, sağlık gibi alternatif yatırımlara yönelimin arttığını dile getirdi. Dünya genelinde bakıldığında alternatif yatırımlar konusunda en farklı çözümlerin Amerika ve Asya pazarında geliştirildiğini de sözlerine ekledi.

## **Lojistik İhtiyacına Yönelik Dönüştürülebilir, Akıllı Depo Projelerine İhtiyaç Var**

Parkpalet Kurucu Ortağı Alp Çiçekdağı, Denge Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı Baki Budakoğlu, HepsiEmlak Strateji ve Dönüşüm Direktörü Ecehan Berk Pehlivanoğlu ve Hepsiburada Operasyon Grup Başkanı Mehmethan Yallagöz'ün konuşmacı olduğu "Teknolojinin Gayrimenkulleşmesi" oturumunda teknolojinin bireysel ve ticari yatırımcının alışkanlıklarını nasıl değiştirdiği, sektörün bu dönüşüme nasıl adapte olduğu ve teknolojinin değerlendirme üzerine etkileri konuşuldu. Teknolojinin yaygınlaşması ile çok ciddi bir veri merkezi ihtiyacının oluştuğunu, global firmaların veri merkezi yatırımı için Türkiye'ye yöneldiği, ancak yatırım yapmak için elektrik altyapısı bulunan uygun arsa- alan bulamadıklarını belirten Parkpalet Kurucu Ortağı Alp Çiçekdağı, global ölçekte veri merkezi yatırımcılarını Türkiye'ye çekmenin önemli bir fırsat oluşturacağını sözlerine ekledi. Gayrimenkulün teknoloji tarafındaki en önemli başlığı olan PropTech'in, sektörün daha verimli ve şeffaf çalışması adına değerli bir alan olduğunu belirten HepsiEmlak Strateji ve Dönüşüm Direktörü Ecehan Berk Pehlivanoğlu, Türkiye'de PropTech'in hala yeterli seviyeye ulaşmadığını; yoğun olarak inşaat üretim sistemleri ve alım-satım- kiralama alanında kullanılan dijital kanallara yönelik projelere yatırım yapıldığını dile getirdi. Pehlivanoğlu küresel anlamda yaşanan sıkıntılar sonrasında PropTech yatırımlarına dünya çapında ara verildiğini ancak ürünler ve yapıların verimliliğini artıracak veri analiz sistemlerinin de gelişime açık bir alan olduğunu belirtti.

Denge Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı Baki Budakoğlu, Metaverse'te geliştirilen alanların fiziki gayrimenkule oranla değerlendirme konusunda farklılıklar gösterdiğini, aynı zamanda siber güvenlik ve hukuki düzenlemeler açısından da henüz yeterli seviyeye ulaşmadığını belirtti. Pandemi sonrasında tüketicinin online alışveriş alışkanlığının arttığını ve tüketici memnuniyetini sağlamak adına kargo süreçlerini geliştirdiklerini söyleyen Hepsiburada Operasyon Grup Başkanı Mehmethan Yallagöz, Hepsiburada'nın 2016 yılında 100 bin m2 operasyon merkezini, bugün 200'e yakın birimden oluşan 245 bin m2 alana ulaştığını belirtti. Bu süre içerisinde kiralama yapılacak depoların büyük bölümünü online olarak kiraladıklarını dile getiren Yallagöz, Türkiye de ihtiyaca yönelik depoların çok az olduğunu; mevcut depoları ise kullanım alanına göre dönüştürmenin çok zor olduğunu belirtti. Ayrıca deponun ihtiyaç olduğunu vurgularken, lojistik merkezlerinin sadece dört tarafı çevrili yapılar olmadığını ve bu konuda proje üreten yatırımcıların konumun yanı sıra teknolojik olarak en iyi hizmeti sunabilecek, akıllı depo üretmelerini beklediklerini sözlerine ekledi.

Emlak Konut GYO ana sponsorluğunda gerçekleştirilen etkinliğin, çözüm ortağı sponsoru PTT, Co-Sponsoru Denge Değerleme ve Garanti BBVA Mortgage olurken, mekan sponsorluğunu ise Özak GYO üstlendi.

## **Sektöre Akademik Katkı Sağlayanlar Ödüllendirildi**

Çözüm Platformu toplantısının bir bölümünde ise GYODER ve İktisadi Araştırmalar Vakfı (İAV) işbirliği ile gayrimenkul alanında ilk kez gerçekleştirilen, "GYODER - İAV Lisansüstü Tez Yarışması"nın kazananlarına ödülleri takdim edildi. Gayrimenkul alanında daha fazla akademik çalışma hazırlanmasını teşvik etmek amacıyla hayata geçirilen projeye başvuran, birbirinden değerli 29 tez arasından 2 doktora tezi ve 2 yüksek lisans tezi ödül almayacak kazandı. Akademisyen ve sektör profesyonellerinden oluşan 13 kişilik jürinin kapsamlı değerlendirmeleri neticesinde kazananların sahipleri, ödülleri İAV Başkanı Prof. Dr. Ahmet İncekara, GYODER Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici, GYODER İcra Kurulu Üyesi Prof. Dr. Ali Hepşen ve YU Grup Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa Mekki Özkan'dan aldı.