

I. ANKARA GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ

Gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER), sektörün ülke ekonomisindeki yerine ve önemine vurgu yaparak geleceğe ışık tutmak, mevcut sorunlara çözüm önerilerini tartışmak amacıyla **I. Ankara Gayrimenkul Zirvesi**'ni ilk kez Başkentimizde düzenledi. 5 Haziran 2024 tarihinde JW Marriott Ankara'da "**Türkiye'de Gayrimenkulün Çarpan Etkisi**" başlığı altında gerçekleştirilen zirvede, sektörün önde gelen isimleri, uzmanları ve düşünce liderleri ile bir araya gelindi. GYODER'in 25. yılının eski dönem başkanları ve zirve katılımcıları ile kutlandığı etkinlikte; "Türkiye Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi / Kurumsallaşması ve GYO'lar", "Gayrimenkulün Menkulleşmesi: Milli Servetin Ekonomiye Kazandırılması", "Gayrimenkulün Çarpan Etkisi: Türkiye Ekonomisinin İtici Gücü", "Konut Sektöründe Finansal Darboğazdan Çıkış Yolları", "Afet Sonrası Kentleşme Stratejileri", "Kentsel Dönüşümü Hızlandırmak: Etkin Stratejiler ve Çözümler" ve "Gayrimenkul Piyasalarına Başkentten Bakış" başlıklı panel ve söyleşiler gerçekleştirildi. Oturum başlıklarında öne çıkan tespitler ve çözüm önerileri, aşağıdaki başlıklarda hazırlanan sonuç bildirgesi ülke ve sektör gelişimine katkı sağlaması amacıyla ile kamuoyuna sunulmaktadır.

SÖYLEŞİ: Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi/Kurumsallaşma ve GYO'lar

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Gel. ve Yön. Böl. Bşk.),

Aziz Torun (Torunlar GYO Yönetim Kurulu Başkanı)

- Gayrimenkul sektörü konut, ofis, AVM, lojistik merkezleri, yurtlar, havalimanları, köprüleri de içinde barındıran oldukça geniş kapsamlı bir kavramdır. Bu tür uzun vadeli yatırımları yapabilmek için uzun vadeli finansmana ihtiyaç vardır.
- SPK'nın denetlediği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektörü sermaye yapısının tabana yayılması amaçlandığı bir modeldir. GYO'ların korunması, desteklenmesi gayrimenkul sektörünün büyümesi için elzemdir. Türkiye'de daha nitelikli projeler yapılabilmesi için GYO'lara ihtiyaç vardır.
- GYO'ların yönetiminde kurulacak münferit projelere ait fonlar yatırımcılarda güven oluşturarak hızla rağbet görecektir, proje finansmanına ciddi kaynak oluşturacaktır.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız](#).

PANEL 1: Gayrimenkulün Menkulleştirilmesi: Millî Servetin Ekonomiye Kazandırılması

Moderatör: Açıl Sezen (İş Dünyası & Finans Gazetecisi),

Dr. Berra Doğaner (GYODER GYO Komitesi Başkanı),

Ersun Bayraktaroğlu (PwC Türkiye, Gayrimenkul Sektörü Lideri),

Ahmet Akbalık (Özak Global Yönetim Kurulu Başkanı)

- Türkiye gibi ülkelerde gayrimenkul, emeklilikte barınma problemi yaşamamak ve düzenli bir gelir sağlamak adına önemli bir yatırım aracıdır. Hâlâ iyi bir enstrüman olarak görülen gayrimenkulü erişemeyen kesimler için menkulleştirme araçlarını geliştirmek gerekiyor. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı küçük yatırımcı, Gayrimenkul Yatırım Fonları ise belirli bir gelir grubunun üzerindeki için iyi bir yatırım aracıdır.
- Şirketler tarafından inşaat faaliyetlerini kısıtlayan en büyük faktör finans erişimidir. Mevzuatta olup uygulaması çok sınırlı diğer araçlar ise varlık teminatlı menkul kıymetler, varlığa dayalı menkul kıymetler, ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler olarak sayılmaktadır. Tüm bunlar aslında gayrimenkul sektörünün tam da faydalanacağı araçlar olmasına karşın kullanılmadığı görülmektedir.
- Üzerinde mevzuat çalışmaları devam eden 3 yeni enstrüman mevcuttur: Revizyon yapılan 'Gayrimenkul Sertifikaları', 'Proje GYF' ve GYODER'in üzerinde çalıştığı 'Gayrimenkule Dönüştürülebilir Tahvil'.
- Hazine ve Maliye Bakanlığı'nda Gayrimenkul Yatırım Ortakları'nın kurumlar vergisi istisnasının kaldırılması yönünde bir çalışma yürütülmektedir. GYO'ların yararlandığı tek istisna olan kurumlar vergisi istisnası kaldırılırsa şirketlerin GYO olma istekleri azalacaktır. Dünyada 46 ülkede GYO rejimi vardır ve bu ülkelerin hiçbirinde GYO seviyesinde vergi bulunmamaktadır. Türkiye'de GYO'ya vergi getirmek Türkiye'de GYO rejiminin olmadığı, bu yapının anlaşılmadığı anlamına gelmektedir.
- 8 milyon yatırımcının 4 milyonu elinde GYO hissesi bulundurmaktadır. Yatırımcı konuta doğrudan erişemediği, tapu edinemediği için bir menkul kıymet üzerinden erişim sağlamak istemektedir. 5-6 yıl önce GYO'larda yabancı yatırımcı oranı yüzde 43 iken bu sayı bugün azalmıştır. Söz konusu vergi gelirse bundan hem yerli hem de yabancı yatırımcı doğrudan etkilenecektir.

Panel-1 videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

KEYNOTE: Gayrimenkulün Çarpan Etkisi: Türkiye Ekonomisinin İtici Gücü

M. Fatih Keresteci (Peninsula Corporate Finance Yönetici Direktörü)

- Türkiye’de, hatta dünyada, pandemi ve politikalar nedeniyle tüketim alışkanlıklarında majör değişim yaşanmaktadır. Yeni jenerasyonun ev ve araba sahibi olma umudu yoktur ve tasarruf etmemektedir.
- Ekonomik istikrarla inşaat/gayrimenkul sektörlerinin seyri arasında kuvvetli bir ilişki söz konusudur. 2006-2018 arasında bahse konu bu alanın GSYH içindeki payı %15 ve üzerinde kalarak bunu doğrulamaktadır.
- Gayrimenkul sektörü ekonomide istikrarı arayan bir sektördür dolayısıyla enflasyon ve faizlerdeki dalgalanmalar sektörün yapısıyla uyum oluşturmaz. Enflasyonla, inşaat ve gayrimenkul sektörleri arasında kuvvetli bir korelasyon vardır. Faizlerin düşük olduğu dönemler konut sektörünün de canlı olduğu dönemlere denk gelmektedir. Son dönemde faizlerdeki agresif yükseliş sektörü durma noktasına getirmiştir.
- Türkiye’de arz meselesi hiçbir zaman tam olarak ölçülmemiştir. Her yıl ihtiyaç duyulan ilave hane sayısının 800 bin civarında olduğunu tahmin edilirken, son yıllarda ciddi bir üretim açığı ile karşı karşıya kalınmıştır. Fiyatlardaki reel artışı bunun yansıması olarak okumak gerekmektedir. Konut arz açığının bir diğer sonucu ise kiralara yansımasıdır. Yapılması gereken konut arz açığını giderici adımlar atmak olmalıdır.

Sunumun videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

PANEL 2 - Konut Sektöründe Finansal Darboğazdan Çıkış Yolları

Moderatör: Dilek Güngör (Sabah Gazetesi Köşe Yazarı, Ekonomi Müdürü),

Mustafa Aşkın (Dalfin Finansal ve Kurumsal Çözümler Ortağı),

Uğur Yaylaönü (SPK Kurul Başkan Yardımcısı),

Şenol Altundaş (Emlak Katılım Bankası Genel Müdür Yardımcısı)

- Konut, öncelikle finansal mimarisinin çözülmesi gereken toplumsal bir sorundur. Türkiye’nin çok acil gayrimenkul bankasına ihtiyacı vardır. İkinci olarak finansallaştırma sürecini daha şeffaf, daha hızlı hale getirmek elzemdir.
- Gayrimenkule dayalı kira sertifikası ile metrekare cinsinden konut almak mümkün olabilir. Orta sınıf elindeki birikim ne olursa olsun buna yatırım yapabilir. Bunun için bir ekosistemin kurulması zorunludur. Varlık kiralama, portföy yönetim şirketlerinin de bu sürece dahil olması sağlanmalıdır.

- SPK’da onay aşamasında olan Gayrimenkul Yatırım Fonları’nın gayrimenkul projelerine yatırım yapabilmesinin önü açıldığı takdirde konut arzı artacaktır. Bununla birlikte piyasanın normalleşmesi, fiyatların dengeye gelmesi beklenmektedir. Sektörde, kentsel dönüşüm projelerinin çok yoğun bir şekilde artması beklenmektedir. Bu artışla birlikte GYF’lerin gayrimenkul projelerine yatırım yapabilecek olması girişimcilerin ellerini güçlendirecektir.
- Menkul kıymet tanımlanmasında, regülasyonunda bir sıkıntı yoktur ve fakat hayata geçirilmesinde, talep edilmesinde büyük problemler yaşanmaktadır.

Panel-2 videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

SUNUM: Afet Sonrası Kentleşme Stratejileri

Bünyamin Derman (DB Architects Kurucu Ortağı)

- 6 Şubat 2023 depremi sonrasında Hatay kentinin yeniden yapılandırılması adına yürütülen çalışmalar, titizlikle yürütülen analiz süreci ile başlatılmıştır. Sivil inisiyatif, devletin organlarıyla beraber çalışarak erişilebilirlik, yenilenebilir enerji ve ekoloji konularında yeni yaklaşımlar geliştirmiştir. Kent merkezi, Uzun Çarşı 1929 Fransız haritalarından yararlanarak planlanmıştır.
- Yaya kullanımının birincil önemde olduğu bir şehre sahip olmak için bir yol haritası hazırlanmıştır. Bu prensiplere göre ulaşım düzenlemelerinde yaya, toplu taşıma ve en son araç kullanımı olacak şekilde önceliklendirme yapılmıştır. Yürünebilir bir şehir planı çizilmiş, yeşil alanlar artırılmıştır. Etnik mahalleler kendi kimlikleri ile yeniden kurulmuş, anılarıyla, birikimleriyle kadim bir şehir olan Hatay’ı kaybetmemek için tüm ekip özveriyle çalışmalarını yürütmüştür.
- “Şehir tek tip olamaz” yaklaşımından hareketle her bir ada farklı mimarlar, tasarımcılar tarafından projelendirilmiştir.

Sunum videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

PANEL 3- Kentsel Dönüşümü Hızlandırmak: Etkin Stratejiler ve Çözümler

Moderatör: Arb. Av. Pınar Ersin (MESA Holding Baş Hukuk Müşaviri),

Cem Yılmaz (GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı),

Av. Serkan Çakmaklı (Çakmaklı Hukuk Kurucusu),

Veysel Bakgör (BAKYAPI Yönetim Kurulu Başkanı)

- Doğru kentsel dönüşüm yaklaşımı mahalle bazlı ele alınan, büyük ölçekli kentsel yapılanmadır.
- Kentsel dönüşümde projelerin başarısının kilit noktası hak sahipleriyle doğru, şeffaf iletişim kanalları oluşturmak ve hak sahiplerinde güven inşa etmektir. Süreci birlikte yönetmeye dair her bir bağımsız bölümün sahibini eğitmek ve diğer hak sahiplerine de onlara karşı bir sorumluluk bilinci yüklemek gerekir. Proje geliştiricisinin dürüstlüğü, samimiyeti ve bilgilendirmesi büyük bir güven alanı tesis edilmesini sağlayacaktır.

- Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde geliştiricinin lojistik altyapısının çok güçlü olması büyük avantaj sağlamaktadır.
- 7 Kasım 2023 tarihinde yapılan değişiklikle 50+1 ile yani salt çoğunlukla inşaat ruhsatı alınabilmektedir. Azınlık hakları (yüzde 49) konusunda ise bahsedilen müzakere kuruluşları karar alma yetkisine sahip değildir. Azınlıkta kalacak kişilerin hakları, çok uzun sürecek mahkeme süreçlerine mahal vermeden, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde kurulacak farklı fonksiyonlar vasıtasıyla korunabilir.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı bünyesinde Tapu Kadastro'dan, GYODER gibi sektörel sivil toplum kuruluşlarından destek alarak yapılar oluşturulursa hukuki açmazlar ilgili tahkim komisyonunda çözülebilir.

Panel-3 videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

PANEL 4 - Gayrimenkul Piyasalarına Başkentten Bakış

Moderatör: Hakan Kodal (Optylon Krea Yönetim Kurulu Başkanı),

Ali İmran Bozdoğan (View Yapı Yönetim Kurulu Başkanı),

Ebru Öz (Lal Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı),

Mustafa Candan (Pasifik GYO Genel Müdürü)

- 2024 itibarıyla konut satış fiyatlarında en çok artış gösteren il Ankara'dır. Ülke gayrimenkul satışlarının yüzde 6.7'si Ankara'da gerçekleşmiştir. 2017 yılında konut fiyat endeksi Ankara'da 100 iken şu an tam 13 katına çıkarak 1.287 olmuştur.
- Ankara'nın sürdürülebilir, öngörülebilir ve 'her zaman kazandıran' bir gayrimenkul piyasası vardır.
- Ankara sadece konut değil yüksek oranda ticari ve sanayi yapı üretme potansiyeline de sahip bir kenttir. 40'ın üzerinde alışveriş merkezi yatırımına sahip olan Ankara'da alışveriş merkezleri birer yaşam alanı, sosyal alan olarak kabul edildiği için yatırımcılar ve kullanıcılar tarafından talep edilmektedir.
- Ankara başkent olmanın sorumluluğunu hem şehircilikte hem gayrimenkul sektöründe çok iyi taşımaktadır. 1920'lerden itibaren Ankara'nın en büyük gücü güçlü bir şehircilik planına sahip olması ve yıllar içinde düzenli bir kentleşme süreci yürütülmesidir. Bu nedenle bürokratlar, kamu personeli, üniversite öğrencileri, akademisyenler, sanayicilerle birlikte nüfus yoğunluğu fazladır ve ciddi şekilde göç almaktadır. Komşu Anadolu kentlerinden pek çok insanın Ankara'da mülkü edinmektedir ve bu durum gayrimenkul piyasasını sürekli canlı tutmaktadır.

Panel-4 videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

AÇIŞ KONUŞMASI

Sayın Başkanlarım, GYODER'in Kıymetli Üyeleri, Değerli Basın Mensupları, Hanımefendiler, Beyefendiler...

Bugün burada hem GYODER'in geleneksel gayrimenkul zirvesini özel bir içerikle Ankara'ya taşımış olmanın hem de derneğimizin 25. yılını kutlamanın mutluluğunu ve gururunu yaşıyorum. I. Ankara Gayrimenkul Zirvesi'ne hoş geldiniz...

Türkiye'de yaklaşık 2 milyon kişiye istihdam sağlayan, 300'den fazla alt sektörü destekleyen ve ekonomiye istikrarlı biçimde katma değer sunan gayrimenkul endüstrisi, ülkemizin modernleşme sürecinde önemli bir rol oynamıştır. 1999 yılında Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temsilcileri tarafından kurulan GYODER, 25 yıl boyunca gayrimenkul sektörünün gelişimine katkı sağlamayı ve gayrimenkulün tüm paydaşlarını kapsayarak sektörün çatı kuruluşu olmayı başardı. Bugün, gayrimenkul sektörünü teknoloji, tasarım, tabiat ve toplum ile bütünleştirmek ve sektörün tüm alt açılımlarına değer katmak misyonuyla ilerliyoruz. Geride bıraktığımız 25 yılda, sektörün tüm faaliyet sahalarını temsil eden 300'e yakın üyemizle, yeniliklere öncülük etmek, yol gösterici çalışmalar yapmak; sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek amacıyla önemli adımlar attık. Hangi birini sayayım. Sektörün en uzun soluklu yayını Gösterge ve Araştırma Raporları, dünyanın en büyük gayrimenkul fuarı MIPIM'de ülkemizin temsili, GYODER Akademi, Çözüm Platformu, sektörün tüm ihtiyaçlarına bilfiil cevap veren 13 çalışma komitemiz ve daha niceleri

Bizler, sürdürülebilir ve yenilikçi projelerle gayrimenkul dünyasını ileriye taşımak için azimle çalışıyoruz.

Yeni dünyada iklim krizleri, afetler, göçler, salgınlar, hızlı kentleşme ve küresel ekonomik dengesizlikler her birimizi daha çözüm odaklı ve çevik davranmaya zorluyor. GYODER olarak kendimizi, dünya genelinde gayrimenkul sektörünün karşılaştığı küresel zorluklara çözümler üretmeye, verimi ve ortak faydayı artıracak yaklaşımlar geliştirmeye adanmış bulunuyoruz.

Burası Ankara... Cumhuriyetimizin doğduğu ve ülkemizin gelecek vizyonunun şekillendiği yer. İşte bu nedenle gayrimenkulün geleceğine ilişkin geliştirdiğimiz yaklaşımları başkentimizde gündeme getirmekten mutluluk duyuyoruz. Bu zirve ile yeni bir gayrimenkul vizyonunun ilk adımları atılmış olacak. Ve siz değerli konuklarımız; dernek tarihçemize gururla işlenecek özel bir an'a da, ilerleyen saatlerde tanıklık etmiş olacaksınız!

Zirvemizin başlığında yer verdiğimiz "birinci" kelimesi de tesadüf değil. GYODER olarak Ankara buluşmalarımızı geleneksel hale dönüştüreceğiz. Gayrimenkulün çatı platformu olarak özel sektör ile kamudaki kanaat önderlerimizi daha sık bir araya getireceğiz. Sorunlarımızı şeffaflıkla masaya

yatacağız, tüm çözüm önerilerini ön yargısızca dinleyeceğiz. Ve nihayetinde etki yaratan buluşmalara imza atacağız.

Etki demişken... Sektörümüzün yarattığı “etki”yi daha büyük bir çerçeveden konuşmalıyız.

Barınmak, insanın temel ihtiyacıdır. Gayrimenkul, insanlık ile yaşıt bir iştir. Gayrimenkulün hikâyesi tüm toplumların kalkınması ile paraleldir. Özetle... Gayrimenkul ekonomiler için çarpan etkiye sahiptir. Doğru kurgulanan bir gayrimenkul endüstrisi, kalkınma hızını geometrik olarak artırır.

Gayrimenkul, Türkiye ekonomisi için de kilit bir iş alanıdır. Büyüme ve gelişmede, aralarında doğru orantı vardır.

İşte biz bugün, gayrimenkulün çarpan etkisini kalıcı kılacak fikirleri ve çözüm önerilerini konuşmak için bir aradayız.

Geliştiriciler, ekonomistler, mimarlar, kent plancıları, hukukçular ve daha niceleri... Gün boyu, kendi alanında değer yaratan, parlak düşüncelere sahip konuklarımızı dinleyeceğiz. Farklı bakış açıları ile tanışacağız. Ve zirveden yeni fikirlerle ayrılacağız.

I. Ankara Gayrimenkul Zirvesi'nin keyfini çıkarmanızı diliyorum.
İyi ki bizimlesiniz. Teşekkürler.

Neşecan Çekici açış konuşma videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)