

18. GYODER GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ

Gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu GYODER tarafından 2000 yılından bu yana düzenlenen, zengin içeriği ve uluslararası üst düzey konuşmacıları ile dikkat çeken GYODER Gayrimenkul Zirvesi bu yıl 18. kez, 25-26 Ekim 2023 tarihlerinde İstanbul Kongre Merkezi'nde gerçekleşti.

Sektörden pek çok aktörün ve kurumun destekçisi olduğu 18. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nin bu seneki teması **"Şehrini Vicdanla Tamamla"** idi. Zirvenin ilk gününde 6 Şubat'ta Kahramanmaraş merkezli depremleri konu alan 'Umut Çizgisi' belgeselinin özel gösterimi yapıldı. Belgesel, 11 ilimizi etkileyen depremlerden sonra GYODER'in bölgede gönüllü olarak yürüttüğü 100 bin konutun master planlama ve mimari tasarım sürecini anlatıyor.

Gayrimenkul alanında çok merak edilen konuların, iş dünyasının önemli isimleri ve sektör temsilcilerinin katılımıyla tartışıldığı Gayrimenkul Zirvesi'nde, "Şehirlerin Çağı", "Afetlerden Ders Çıkarmak: Kalabalıkları Sürdürülebilir Kılmak", "İnsan Deneyimi Odaklı Yaşamlar Tasarlamak", "Teknolojik Gelişimler Çağında Kentlerin Geleceği", "Kent Düşünüründen Notlar", "Konuta Erişilebilirlik", "Gayrimenkul Dünyasında Yeni Yaklaşımlar" başlıklı söyleşiler ve "Afet Sonrası Yeniden Yapılanma; Sosyal, Ekonomik, Fiziksel", "İnovasyon ve Eksnovasyon Ara Kesitinde Kentleri İyileştirmek", "Şehrini Vicdanla Tamamla", "Gayrimenkulde Finansman İkilemi" ve "Kentsel Dönüşümün Yeni Dinamosu: Güç Birliği" başlıklı paneller düzenlendi. GYODER GYO Ödüllerinin de verildiği zirvede gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeler, bu oturum başlıklarında ele alınarak incelenmiş, ortaya çıkan tespitler ve çözüm önerileri ülkemizin gerek ekonomik gerekse sosyal ve kültürel açıdan gelişmesine katkı sağlaması amacıyla aşağıdaki başlıklarda hazırlanan sonuç bildirgesi ile kamuoyuna sunulmuştur.

Keynote - Prof. Dr. Ian Goldin: "Şehirlerin Çağı"

- Türkiye nüfusunun % 77'si şehirlerde yaşıyor, bu eşit gelir düzeyine sahip diğer ülkelerden daha yüksek bir oran. Dünya nüfusunun çoğu şu anda şehirlerde yaşıyor ve gelecek 30 yıl içinde şehirleşme oranı çok daha fazla oranda artacaktır.
- Dünyanın tüm büyük sorunları, şehirlerimizi nasıl yönettiğimize bağlı olarak tanımlanacak. İş yaratabilir miyiz, eşitsizlikleri aşabilir miyiz, iklim değişikliğinin büyük zorluklarını aşabilir miyiz, salgınları durdurabilir miyiz, yaşanabilir, temiz, sürdürülebilir şehirler yaratabilir miyiz? İşte tüm bunlar insanlığın geleceğini belirleyecek unsurlardır.
- Şehirler dünyayı şekillendirir. Şehirler icatların kaynaklarıdır, tarih pişirilen yerlerdir. Şehirler, insanlığın bu kadar hızlı ilerlemesinin nedenidir.
- Dünya ekonomik büyümesinin yaklaşık % 80'i şu anda şehirlerden kaynaklanmakta olsa da bundan endişelenmemiz gerekiyor çünkü şehirler ciddi tehdit altında. Özellikle Avrupa ve ABD'deki birçok şehir, COVID-19 ve pandemiyi varoluşsal bir tehdit olarak gördü. Birçok zengin insan, şehirleri terk etti. Uzaktan çalışma nedeniyle ABD, Kanada ve özellikle Avrupa çevresinde merkezi iş bölgelerinin gerilediğini gördük. Ofislere bağımlı küçük işletmeler çöktü. Uzaktan çalışma, özellikle Avrupa ve Kuzey Amerika'nın gelişmiş ekonomilerinde, şehirlerin karşılaştığı büyük bir tehdittir.
- İkinci büyük tehdit iklim değişikliğidir. Oxford'daki ekibimiz bu yüzyılda 1 ila 2 metrelik bir deniz seviyesi yükselmesini öngörüyor. Bu nedenle İstanbul gibi kıyıdaki birçok şehir gerçek bir varoluşsal tehdit altındadır.
- Şehirlerin karşılaştığı üçüncü büyük tehdit politikadır. Artan eşitsizlikle birlikte büyük şehir karşıtlığı görüyoruz. Ancak eşitsizliği azaltmaya çalışarak büyümeyi, dinamizmi yavaşlatmak

GY:DER

gerçek bir tehlikedir. Büyük şehirler, ekonomilerimizin altın yumurtalayan kazlarıdır. Ve eğer kazları boğmaya çalışırsanız, tüm ekonomi çöker. Dinamik şehirlerimizi desteklemeliyiz.

- Dinamik bir şehirde olmak, hayatınızı dönüştürmenin, yaşam sürenizi uzatmanın ve yoksulluktan kaçmanın en iyi yoludur.
- Daha eşit toplumlar ve daha fazla fırsat yaratmak istiyorsak, uygun konut, toplu taşıma, eğitim sistemleri, sağlık sistemleri gibi konulara odaklanmalıyız.
- İlerledikçe dünya daha da kolaylaşmayacak. Daha da karmaşık ve dinamik hale gelecek, ki buna küreselleşmenin kelebek etkisi diyorum. Karmaşık, dinamik sistemler ve dünya genelinde ekonomik istikrarsızlığın olduğu bir dönemdeyiz.
- Şu anda mevcut olan birçok iş muhtemelen 10-20 yıl sonra var olmayacaktır. 21. yüzyılın değişiklikleri ışığında şehirlerimizi yeniden düşünmek daha da önemli hale geliyor.
- İyi bir etik temele sahip olmamız gerekiyor. Bizi yönlendiren dürüstlük ve şefkatimiz olmalı. Geçmişin, diğer yerlerin ve birbirimizin deneyimlerinden yani hazine sandığından her şeyi alabilmeliyiz ki geleceği inşa edebilelim.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

Panel 1 - Afet Sonrası Yeniden Yapılanma; Sosyal, Ekonomik, Fiziksel

- Vicdanlı ve insan odaklı şehirleri oluşturmak için kültürü merkeze koymak gerekmektedir. Sadece akıl ile hayata geçen şehir 'insanı unutmaya' mahkum kılmaktadır.
- Deprem sonrasında kentleri yeniden ayağa kaldırma sürecine vicdanı katarak bir iş birliği oluşturmak en önemli önceliğimiz olmalıdır. Eğer dünyada bir iş birliği yeniden şekillenecekse bu dönüşüm medeniyetlerin doğduğu bu kadim coğrafyada olacaktır.
- Afetlerin büyük kısmı insanın tabiatı anlamamasından kaynaklanmaktadır. Kentleri kurarken tabiatın canlı ve ruha sahip olduğunu düşünerek planlamanın yapılması gerekmektedir.
- Deprem bölgesinde yeni mekanlar, mahalleler inşa etmek önemlidir ama bu süreçte bölge insanın psikolojik desteğe ihtiyacı da göz önüne alınmalıdır.
- Bölge, birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış kadim bir kültüre sahiptir. Yeniden inşa edilen kentlerin tasarımları bu köklü kültür 'merkeze' alınarak yapılmalıdır.
- İnşa edilen kentler, köklü kültürü yansıtmalarının yanı sıra, doğa dostu şehirler olarak tasarlanmalı, iklim değişikliğinin yapacağı yıkıcı etkiler dikkate alınmalı ve dirençli kentlerin oluşturulma süreci bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak önceliklendirilmelidir.
- Deprem bölgesi de diğer Anadolu şehirleri gibi yapı stoku bakımından niteliksiz bir yapıya sahiptir. Yeniden inşa etme sürecinde yapı standartlarının belirlenmesi ve bu standartların gelecek yıllarda da korunması gerekmektedir.

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

Keynote - Prof. Dr. Cenk Yalıtırak: "Afetlerden Ders Çıkarmak: Kalabalıkları Sürdürülebilir Kılmak"

- Türkiye'nin depremlere karşı geliştirebileceği en önemli tepki teknik değil bilimsel tepki olmalıdır.
- Kamuoyu ile sıklıkla paylaşılan deprem tehlike haritası bilimsel değil mühendis bakış açısıyla hazırlandığı için bazı bölgelerde deprem tehlikesi yok gibi görünmektedir. Oysa harita, denizlerdeki fay hatlarını da içerecek şekilde hazırlanmalıdır.
- Deprem bölgesinde 500 yıl deprem beklenmemesine rağmen, elimizde dinamik bir harita bulunmamasından dolayı şu anda bölgede yakın zamanda 8 büyüklüğünde deprem olacakmış gibi sağlam binalar yapılıyor.
- 2019 yılında başlayan çalışmalarla Marmara Bölgesi'nin ilk kez 3 boyutlu fay haritası hazırlanmıştır. Bu çalışmaya göre Marmara Bölgesi'nde 4 farklı fay hattı ortaya çıkarılmıştır. Bu çalışma öncesinde 50-60 sene içerisinde farklı büyüklüklerde kırılım olacağını düşünürken

GY:DER

şimdi tüm faylarınberaber de kırılabilceğini düşünmekteyiz. Büyük bir felakete yol açacak bu tespit ile ilgili olarak ülkenin hiçbir hazırlığı bulunmamaktadır.

- Yapay zeka sayesinde yerin 100 metre altını modelleyecek bir sistem üzerinde çalışmalar yapılmaktadır. Farklı kurum ve kuruluşların araştırmalarının da dahil edileceği iş birlikleri ile hayata geçirilebilecek sistem kurulduğunda Marmara Bölgesi'nde yaşanacak 4'ün üzerindeki tüm depremlerde bina tabanlarındaki ivmeleri öğrenme imkanı sağlanabilecek yani yer bilimlerinin datası ilk kez canlı bir dataya dönüştürülecektir. Bu sayede bir sokaktaki evin yıkılıp yıkılmayacağına karar vermek mümkün olabilecek.
- Afetleri doğru yönetmek ve kentleri dirençli hale getirmek için kentsel dönüşüm çalışmalarına hız vermek, riskin fazla olduğu alanları önceliklendirmek gerekmektedir. Süreçte görev alacak kamu ve geliştiriciler gibi tüm aktörlere büyük sorumluluklar düşmektedir.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

Söyleşi – Greg Lindsay: “Teknolojik Gelişimler Çağında Kentlerin Geleceği”

- Dünyanın en dirençli şehir ve bölgelerinin iyi iklim ve iyi yönetim kombinasyonuna sahip olduğu görülmekte, Türkiye'nin depremler konusunda karşı karşıya kaldığı baskılar, dünyanın dört bir yanındaki şehirlerin de yapması gerekenleri göstermektedir.
- İnsanlığın yarısının artık şehirlerde yaşadığı, iklim değişikliğinin buna ek bir baskı oluşturduğu görülmektedir. Şehir hizmetleri, konut maliyeti gibi konular kent yöneticilerinin ana gündemindedir.
- Dünya daha hafif, daha ucuz ve daha hızlı binalar inşa etmek zorunda kalacaktır. Gelecekteki iklim değişikliğine yönelik taahhüt nedeniyle karbondan arındırma yapılmalıdır. Çeliği ve betonu dekorbanize etmek gibi derin bir ilerlemeye ihtiyaç duyulmaktadır ve bu bağlamda bir teknoloji gerekmektedir.
- Sadece kalıcı bir şehir inşa etme düşünce ve çabası yerine daha esnek ve küresel değişikliklere cevap verebilecek şehirlerin nasıl inşa edileceği üzerine modeller geliştirmek gerekmektedir.
- Yapay zeka (AI), mühendislik için geçmiş projelere ait gömülü dokümantasyon uzmanlıklarının tümünü analiz etmek için kullanılmaktadır.
- Yapay zekanın iki önemli kullanım alanı vardır. İlki sahadaki ve uygulamacılardaki tüm somutlaşmış bilgi birikimini kullanarak projeleri hızlı bir şekilde ilerletmek ve daha hızlı yanıt vermektir.
- İkinci önemli kullanım alanı ise, gelecekte bireylerin uzmanlığına yönelik yani firmalardaki geçmiş uzmanlar veya kişiler için özel yapay zeka oluşturulmasıdır. Örneğin, emekli olan iyi bir çelik uzmanının bir yapay zeka versiyonu, yani bir kişinin dijital ikizi inşa edilebilir. Bu kişiye sorular sorulabilir, bilgi birikiminden faydalanabilir. Şehirler için de yaratılacak olan dijital ikiz, eskiden akıllı şehirler dediğimiz konseptin modern versiyonunu oluşturacaktır.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

Panel 2- İnovasyon ve Eksnovasyon Ara Kesitinde Kentleri İyileştirmek

- Cumhuriyet dönemi, başkent Ankara ve Türkiye'nin diğer şehirlerindeki kamusal alanlar olmak üzere çok sayıda yapıya ve altyapı projelerine ihtiyaç duyuyordu. Mevcut yapım teknolojileri bu yapıların istenilen hızda üretilmemesine neden oluyordu. Aynı durum o dönemde birçok Avrupa ülkesi için de geçerliydi.

GY:DER

- Aynı dönemde hızlı yapılaşma için mimaride ve yapı teknolojilerinde inovasyon arayışları vardı. Türkiye 1950'li yıllarda yapıların daha hızlı inşasını sağlayan betonarme iskelet sistemiyle tanıştı. Bütün dünya, özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası ihtiyaç duyulan konut ihtiyacına estetikten uzak da olsa betonarme binalar ile hızlı bir çözüm sağladı. Avrupa 70'li ve 80'li yıllarda bu yapılardan kurtulmaya başlarken, Türkiye'de bu çarpık yapılaşmadan dönüşüme geçilemedi.
- Ucuz ve hızlı bir çözüm olan domino sitemine sahip yapılar ucuz ve hızlı konut üretimi sağlarken bugünkü çarpık kentleşmenin oluşmasında ve yaşanan afetlerde büyük yıkımların meydana gelmesinde büyük rol oynadı.
- Dünya genelinde afetler için harcanan bütçenin sadece yüzde 13'ü risk azaltma için afet öncesi harcanırken, yüzde 87'si afet sonrası yardım ve onarım için kullanılıyor. Bu oranların tam tersine dönmesi gerekmektedir.
- Türkiye'de teknoloji olarak modern yapı ve binalar bulunmasına rağmen bunların çoğu kamusal alanla uyumlu değildir. Bu durumun düzeltilmesi için kolektif bir yüzleşmeye ihtiyaç vardır.
- Türkiye'de kentler artan ve gelecekte daha da artması beklenen nüfus yoğunluğuna, değişen demografik yapıya hazır değildir.
- Kentlerde nüfus yoğunluğunu azaltacak, daha sürdürülebilir, iklim değişikliğiyle uyumlu sistemsel değişimlere ihtiyaç bulunmaktadır. Bugünkü büyük şehirlerin yarattığı büyük ekonomilere değil daha mikro ekonomilere ve mikro toplulukların oluşturulmasına ihtiyaç vardır.
- Yapı malzemeleri ve teknolojileri çok hızlı gelişti ve çeşitlendi ama daha fazla deneysel olarak kullanılması yaygınlaştırılması gerekiyor. Bunun için bütün paydaşların birlikte hareket etmesine ihtiyaç duyulmaktadır.
- Gayrimenkul sektöründe yeni teknolojilerin kullanımı yönetmeliklere takılabilmekte ve hayata geçme süreci sektöre uğrayabilmektedir. Yeni teknolojilerin uygulanması önündeki engellerin aşılması ve süreçlerin hızlandırılması gerekmektedir.

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

Panel 3- Şehrini Vicdanla Tamamla

- İnsanları harekete geçiren ve inisiyatif almasını sağlayan şey 'vicdan'dır.
- Sanat, plancılık, mimari, kentin hayalleri, kentin istekleri merkezine 'vicdanı' alan yaklaşımlarla oluşturulmalıdır. Kararlara katılmak, inisiyatif alıp harekete geçebilmek çok değerlidir.
- Sivil toplum çalışmalarında kritik olan inisiyatif alabilmektir. Özel sektörde şirketler kendi içlerinde çok fazla rekabet içindedir. Sivil toplumun siyaset üstü bir duruşu olduğu için çok daha rahat harekete geçmesi mümkündür.
- Şehir planlama süreçlerine bakıldığında bugüne kadar hep 'anlık planlar' yapılmıştır. Bu sebeple kurumlar, insan ile eşgüdümü kaçırmaktadır. Şeffaflıktan uzak, süreçlerin takip edilemediği bir ortam ile karşı karşıya kalınmıştır. Bundan sonraki amaç öncelikle tüm sorunları şeffaf bir zemine taşıyarak çözüme kavuşturmak olmalıdır.
- Kentsel planlamada hep göz ardı edilen konu "denetim"dir. Kanunların çok kapsamlı olmasına rağmen denetimin çok yüzeysel ve anlık çözümlere odaklanmasından kaynaklı olarak uygulamada problemler yaşanmaktadır.
- İstanbul'a gelen önemli yatırımlar 80 ilin tamamına yansıtırsa İstanbul'a daha iyi davranmış olunacaktır.
- Ülkemizde yaşanan veri problemini ortadan kaldıracak adımlar atılmalıdır.
- İnsanların kendilerini dışarıda tutarak karşı tarafı, toprak sahibini, müteahhidi, siyasileri, mimarları, mühendisleri, malzeme yapıcılarını, işçileri suçlaması ile bir yere varılamayacaktır.

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

GYODER

Söyleşi - Tim Cobe: "İnsan Deneyimi Odaklı Yaşamlar Tasarlamak"

- 'Deneyim' kavramının bu kadar ilginç olmasının nedeni bizlere insanlığımıza odaklanma fırsatı veriyor olması ve nihayetinde, bize özellikle zorlu zamanlarda ihtiyaç duyduğumuz araçları sağlamasıdır.
- Şirketlerin ve insanların yeni ürünler, hizmetler ve çözümler geliştirirken "kaybolması" çok kolaydır. Biz, işletme okullarında öğretilenin tersine bir yapıya sahip olan "Değer Yaratma Motoru" adını verdiğimiz bir sistem kullanıyoruz.. Bir sürü strateji oluşturan şirket var ancak bu stratejiler, insan sonuçlarını desteklemedikçe, gerçekten büyük bir değer sunmuyorlar. Bizim yapmaya çalıştığımız şey, insan merkezli stratejiyi belirledikten sonra taktik kısmını konuşmaktır.
- Doğal felaketlerden etkilenen insanlara hemen yardım edebilmemiz önemlidir. Ancak bence temelde, sensörlerden, geri bildirimlerden, teknolojinin bize sağladığı bilgilerden daha fazla akıl ve sonuç çıkarmamız gerekiyor. Teknoloji çözüm değil, çözümün bir parçasıdır.
- Geleceğin şehirlerini tahmin etmeye çalışmak her zaman risklidir. Bununla birlikte Orta Doğu'daki bir ülke, gelecekteki yaşamın herhangi bir biçimi için mevcut olan tüm fikirleri incelemekte ve her bir teknolojiye yüksek bir yüzde ortağı olmayı düşünmektedir. Gelecekteki teknolojiler arasında tüneller veya otonom uçuş araçları olup olmadığına bakılmaksızın, onlar bu teknolojilere sahip olmayı hedefledikleri için stratejik yatırımlar yapmaktadırlar.
- Karbon ayak izini ortadan kaldırma yönünde hareket etmeyi düşünüyorsak, o zaman yerel kaynaklara bakışımızı ve bu kaynaklardan inşa etme yeteneğimizi incelememiz gerekmektedir.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız](#).

Panel 4- Gayrimenkulde Finansman İkilemi

- OECD'ye göre konut piyasasında, hane halkı yıllık harcanabilir gelirinin 3 katı ortalamasına erişen bir konut fiyatlamasının söz konusu olması, ilgili piyasada sağlıklı bir arz talep dengesinin bulunduğunu bizlere göstermektedir. Eğer bu oran yüksek ise piyasada arz talep dengesinin bozulduğu, erişilebilirlik sorununun olduğu söylenebilir.
- Ülkemizde bireylerin konuta erişiminin daha da zor hale geldiği bu ortamda, kamu arsalarının kiralık konut üretilebilmesi için belli bir vade ile tahsisi ve fonlamada gayrimenkul sertifikasının kullanımına ilişkin sürdürülebilir finansman kurgusu öne çıkmaktadır.
- Bu bağlamda GYODER'in 'Yeni Konut Modeli' önemli bir yol haritası olarak sorunun çözümüne katkı sağlayacaktır.
- Yeni Konut Modeli'nde arsa mülkiyeti devlette olmaya devam edecektir; geliştiriciler kamunun tahsis etmiş olduğu arsalarda uzun vadeli kiralama odaklı erişilebilir konut üretimini gerçekleştireceklerdir. Burada amaç, üretim maliyetini aşağıya çekerek kişilerin barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlamaktır.
- Yeni Konut Modeli'nde finansmanın, banka finansmanı ya da sermaye piyasaları ile finanse edilmesi planlanmıştır.
- Sermayeyi tabana yaymak, devam eden nitelikteki gayrimenkul yatırımlarına sermaye piyasası üzerinden kaynak yaratabilmek için SPK'nın üzerinde çalıştığı "gayrimenkul proje yatırım fonu" ve "gayrimenkul sertifikası" modelleri önemli ve kıymetlidir. Yapılacak düzenlemeler ile özellikle bireysel emeklilik sistemi entegre edilebilirse çok daha farklı bir yol gayrimenkul sektörü için açılmış olacaktır.
- Finansmanda eski alışkanlıklar değişmektedir. Finansmana erişimin kıt ve amliyetli olduğu günümüzde, bugüne kadar sürdürülen Sat-Yap Modeli yerine Yap-Sat Modeline dönüldüğü, yani sermayenin güçlü tutularak projelere başlanması gerekliliği öne çıkmaktadır.

GY:DER

- 2018 yılında hisse senedinde kabaca 1 milyon olan yatırımcı sayısı bugün itibariyle 8 milyonu aşmıştır. Portföy yönetim şirketleri kabaca 100 milyar TL büyüklüğündeki bir değeri yönetmektedir.
- Yatırımcı fonları tarafındaki büyüklük 1,6 trilyon TL, yatırımcı sayısı ise 4,3 milyon kişiyi bulmaktadır. Bireysel emeklilikte 640 milyar TL'lik bir değer bulunmakla birlikte 8,5 milyon kişi de sisteme katılmış durumdadır.
- Sektördeki gayrimenkul geliştiricilerinin, Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşerek ya da doğrudan halka arza gidilerek, gayrimenkul sertifikası ihraç edilerek, gayrimenkul yatırım fonlarını daha etkin kullanarak, gayrimenkul projesinin kira gelirlerine dayalı menkul kıymet ihraç ederek, yani aslında sermaye piyasası araçlarının daha aktif olarak gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılması gerektiği görülmektedir.

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

Keynote- Enrique Penaloza: Kent Düşünüründen Notlar

- Şehir, yaşam biçimi demektir. Eğilimlere baktığımızda daha küçük evlerimiz ve hanelerimiz olduğu görülmektedir. Birçok genç, daha uzaktaki büyük bir daireye kıyasla iyi konumlanmış ancak son derece küçük bir daireyi tercih etmektedir. Önümüzdeki 40 yıl içinde konut talebindeki artışlar, nüfus artışından dolayı, çok daha küçük hanelere sahip olma Eğilimi gösterecektir.
- İnsanların iş için şehirlere gitme önceliği varken uzaktan çalışma imkanı ile şehirler, daha çok eğlence için de talep görmeye başlamıştır. Kentsel yaşam kalitesi giderek en önemli faktör haline gelmektedir. İyi bir şehir, kopyalanamayan karşılaştırmalı bir avantajdır. Kötü bir şehir ise kolay kolay çözülemeyecek bir rekabet dezavantajıdır.
- Yoksulların iyi bir şehre daha fazla ihtiyacı vardır; çünkü özel tüketim seviyeleri düşüktür. Eşitsizlik en çok "boş" zamanlarda hissedilmektedir.
- Düşük yoğunluklu banliyö gelişimi, farklı gelirlere sahip insanların eşit olarak bir araya gelmesini zorlaştırmaktadır.
- İstanbul ve diğer Türk şehirlerindeki toplu taşımanın büyük bir kısmı 100 yıl boyunca otobüse dayalı olacaktır. Demokratik ve adil olması için otoyollar da dahil olmak üzere tüm ana yollarda BRT olmalıdır. İstanbul'un tüm büyük yolları ve şehir içi otoyolları, otobüsler için özel şeritlere sahip olsaydı, hareketlilik açısından 50 kat daha yararlı olurdu. Hareketlilik açısından, gelişmiş bir şehir, fakirlerin bile araba kullandığı değil, zenginlerin bile toplu taşıma kullandığı yerdir.
- Gelişmiş ve geri kalmış şehirler arasındaki temel fark metrolar ya da otoyollar değil, kaliteli kaldırımlardır.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

Söyleşi- Konuta Erişilebilirlik

- Yatırımcılar düşük gelirlili ve orta gelirlili aileleri hedeflememektedir. Birleşmiş Milletler'in yeterli konut özel temsilcisinin hazırladığı farklı raporlara göre, konutun insan hakları yönü göz ardı edilmiş, bir meta ve finansal bir varlık olarak ele alınması daha fazla önemsenmiştir.
- Türkiye'de konut fiyatlarındaki artış, enflasyona karşı korunma özelliğini kaybetmiştir. Bu da insanların konutu bir yatırım olarak görmeyi düşünmeyeceği anlamına gelmektedir.

GYODER

- Konut sorununu çözmek için birincil finansman kaynağı olarak emeklilik fonları, devlet varlık fonları, sigorta fonlarının kullanılması, bankaların ise ikincil finansman kaynağı olarak dahil edilmesi gerekmektedir.
- Bugün arazilerin büyük çoğunluğu devlet tarafından yönetilmektedir. Arazinin daha uygun fiyatlı olması ya da yatırımcılara ücretsiz verilmesi halinde, son kullanıcının uygun fiyatlı konuta ulaşabilmesi çok daha kolaylaştırılabilir.
- Uygun fiyatlı konut sürekliliğinde, kötü koşullarda yaşayanların yaşam koşullarını iyileştirmek için istikrarlı ve kademeli bir yol izlenmesi gerekmektedir.
- Gayrimenkul yatırım fonu olabilecek bir konut fonu kurarak geliştiriciler ve yatırımcıların bu konutlara yatırım yapması veya bu konutları konut fonlarına satabilmesi gerçekleştirilebilir. Faizlerin düşürülmesi geçici bir çözümdür; önünde sonunda konut fiyatlarını artacaktır.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

Panel 5- Kentsel Dönüşümün Yeni Dinamosu: Güç Birliği

- Özel sektörle devletin bir arada çalışarak erişebilir konutları yapması gerekmektedir. Bu süreç ülkemizde kentsel dönüşüm ile entegre bir şekilde hızlıca başlatılmalıdır.
- Konut piyasası sağlıklı işleyen birçok ülkede alt ve orta gelir grubuna yönelik konutlar özel yetkili, kar amacı gütmeyen şirketler tarafından üretilmekte ve yönetilmektedir. Artık değişen dünya düzeninde bu üretim yaklaşımını ve çağdaş finansman modellerini geliştirmemiz gerekmektedir.
- Ülkemizde 6 Şubat'ta gerçekleşen ve 11 ilimizi etkileyen depremler sonrasında GYODER topluma olan sorumluluğu ile deprem bölgelerinde 100 bin konutun tasarımını tamamlamıştır.
- Yaşanan bu depremler ile birlikte ülkemizdeki riskli yapı stoğunun daha hızlı bir şekilde dönüşmesi en öncelikli gündemlerimizden biri haline gelmiştir.
- Kentsel dönüşüm alanlarında markalı konut geliştiricilerinin başlattığı dönüşüm projelerinin tamamlanma süreleri 10 yıla yaklaşmaktadır. Bu sürelerin uzaması o evlerde oturanlar için büyük bir risk oluşturmakla birlikte çok büyük zaman kaybına yol açmaktadır. Riskli yapı stoğunun çok daha kısa sürelerde dönüşmesi için acil ve sürdürülebilir adımlar atılmalıdır.
- GYODER kentsel dönüşümde hızlı ve doğru aksiyon alabilmek adına ve toplumda fayda yaratmak, şehirleri birçok felakete karşı dirençli hale getirmek, bireyleri sağlam yuvalara kavuşturmak hedefi ile kendi üyelerinden oluşan "Kentsel Dönüşümde Güç Birliği" adında bir oluşum kurmuştur.
- GYODER üyelerinin oluşturduğu Kentsel Dönüşümde Güç Birliği oluşumunun ilk amacı kentsel dönüşüm alanında farkındalığı ortaya koyabilecek, insan odaklı, GYODER 4T (Teknoloji, Tasarım, Tabiat, Toplum) kriterlerine uygun ve örnek olacak bir projeyi kamuoyuna sunabilmek ve hayata geçirebilmektir.
- Kentsel dönüşümün, mevcut alt yapı ve üst yapı sistemlerinin düzenlenebilmesi için bina veya ada bazında değil, insanların toplu olarak faydalanabileceği sosyal alanlara da sahip tasarım anlayışı ile, mahalle hatta ilçe bazında yapılması önem arz etmektedir.
- Bu örnek kentsel dönüşüm modelinin öncelikle İstanbul'da oluşturulması sonrasında Ankara, İzmir gibi büyükşehirler başta olmak üzere tüm Türkiye'ye yayılması hedeflenmektedir.
- SPK tebliğine göre şu anda gayrimenkul yatırım fonlarının, inşaat halinde devam eden bir projeye yatırım yapmaya veya bir projeyi geliştirme hakkı yoktur. Sektörün önünü açacak olan bir diğer argüman bu konuda "Gayrimenkul Yatırım Fonu" tebliğinin çıkması olacaktır.

GYODER

- Türkiye’de yapı stoğunun yüzde 53’ün dönüşmesi gerekmektedir. Özellikle İstanbul’da 300 bin yapının dönüşmesi gerekirken, TOKİ, Emlak Konut, KİPTAŞ gibi kurumlar tarafından yürütülen kentsel dönüşüm süreçlerinde özel sektörün de bu büyük iş hacminde devrede olması durumunda daha hızlı sonuç alınacağı görülmektedir.
- GYODER’in ‘Güç Birliği’ oluşumu devreye alındığında, kamu-özel sektör iş birliğinin önemli hale geleceği, hızlı hareket eden bir unsur olabileceği düşünülmektedir. Diğer taraftan GYODER’in “Yeni Konut Modeli” ile kentsel dönüşüm sürecinde evlerinden çıkan hak sahiplerinin barınma sorununa çözüm olabilecek kiralama modeli ile çözüm yaratılacağı ve dönüşümün ivmeleneceği öngörülmektedir.

Panel-5 videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

Söyleşi – “Gayrimenkul Dünyasında Yeni Yaklaşımlar”

- 2015 Mckenzie araştırmasına göre inşaat, dijitalleşme açısından tarım ve avcılık sektörlerinin ardından önemli aşama kaydeden ikinci sektör olarak değerlendirilmiştir. Günümüzde sektörü etkileyen ve önümüzdeki on yılda da etkilemeye devam edecek olan iki önemli faktör bulunmaktadır. İlki, dünya genelinde gerçekleşen demografik değişiklikler nedeniyle talebin katlanarak artacak olmasıdır. Bu artış bizim inşa etme kabiliyetimizden daha fazladır. Diğer taraftan, sektörün daha sürdürülebilir olması gerekmektedir. İnşaat sektörü dünya katı atığının %30’unu üretmektedir.
- Teknoloji, talep ile endüstrinin daha sürdürülebilir olma gereksinimi arasındaki dengeye ulaşmanın en iyi yoludur. Algoritmalar artık yapay zeka, tahminsel analitik gibi pek çok fonksiyona sahiptir. Bu algoritmalar sayesinde daha iyi tahminler üretilebilir ve doğrudan karar verme aşamasına geçilebilir.
- Dijital modeller her zaman otomatik üretimin temelini oluşturur. Green Code, betondan yapılmış sürdürülebilir binaları bireysel olarak tasarlamak için kullanılan bir sistemdir. Bu çözümün temelinde yarı prefabrik sistemler bulunmaktadır. Green Code, depreme yatkın alanlar için tasarlanmış ve test edilmiş sismik stabiliteye sahip bir sistemdir.
- Endüstriyel prefabrikasyona göre %40’a kadar daha kısa inşaat sürelerine sahip olan Green Code sistemi, inşaat sırasında %15 daha az enerji maliyeti, işletme için %35 daha az enerji ve 10 yıllık kullanımdan sonra en az %20 daha az toplam maliyet (yatırım, bakım, enerji) sağlamaktadır.
- Toplam mülkiyet maliyetine bakmak önemlidir. Tasarım aşamasında daha fazla zaman harcayarak daha iyi tasarım yapılması, projenin işletme aşamasında daha fazla para tasarrufu yapılmasını sağlar.

Söyleşinin videosunu izlemek için [tıklayınız.](#)

GYODER GYO Ödülleri

Zirve, bu yıl ikinci kez GYODER GYO Komitesi’nin katkılarıyla verilen GYO Ödülleri’ne de ev sahipliği yaptı. Bu yıl ‘Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü’ne Akfen GYO, ‘Pay Başına En Çok Temettü Dağıtan GYO Ödülü’ne Akmerkez GYO, ‘Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü’ne Sinpaş GYO, ‘Gayrimenkul Yatırımlarını En Çok Artıran GYO Ödülü’ne Torunlar GYO ve ‘Toplam Kurumsal Yatırımcı Yüzdesi En Çok Olan GYO Ödülü’ne Ziraat GYO layık görüldü.

GYODER

- 'Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları' nın konut arzının artırılmasına katkı sağlayacağı söz konusudur. Deprem kuşağında yer alan Türkiye'de mevcut yapı stokunun güçlendirilmesi, yenilenmesi ve kentsel dönüşümün sağlanması için gerekli finansman kaynağına ulaşmada sermaye piyasası araçları önem kazanmaktadır.
- Gayrimenkul sertifikalarının kentsel dönüşüm ve afet yönetimine finansman sağlayacağını, bireysel ve kurumsal yatırımcıların da tasarruflarını değerlendirebileceği öngörülmektedir.
- Sermaye piyasası araçlarının kullanılması ne kadar önemliyse, tasarruf sahiplerinin bu alandaki yatırım araçlarından getiri elde edebilmelerinin de o derece kıymetli olduğu bilinmektedir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları uzun yıllardır faaliyet göstermekle birlikte, gayrimenkul yatırım fonlarının mevzuata eklenmesiyle birlikte önemli bir yatırım ve finansman aracına dönüşmüştür.
- Borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarının toplam aktif değeri 350 milyar TL'yi, piyasa değerleri toplamı da 220 milyar TL'yi aştı. Mevcut durumda, gayrimenkul yatırım fonlarında 49 milyar TL'nin üzerinde bir birikimin gayrimenkul yatırımlarına yönlendirildi.
- Gerek sermaye piyasalarının daha da gelişmesi, gerek ülkemizde son dönemde konuta erişimde yaşanan aksaklıkların giderilmesine katkıda bulunulması amacıyla gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin bir düzenleme taslağı hazırlanmıştır. 'Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarının' kuruluşuna izin veren bu düzenleme ile, çoğunluğu konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek üzere gayrimenkul yatırım fonlarının kurulmasına imkân tanınması planlanmaktadır.
- Deprem kuşağında yer alan Türkiye'de mevcut yapı stokunun güçlendirilmesi, yenilenmesi ve kentsel dönüşümün sağlanması için gerekli finansman kaynağına ulaşmada sermaye piyasası araçları önem kazanmaktadır. Gayrimenkul sertifikalarının kentsel dönüşüm ve afet yönetimine finansman sağlayacağını, bireysel ve kurumsal yatırımcıların da tasarruflarını değerlendirebileceği öngörülmektedir.

GYODER GYO Ödülleri videosunu izlemek için [tıklayınız](#).

MEHMET KALYONCU Açılış Konuşması (Haziran 2020 – Ekim 2023 GYODER BAŞKANI)

Bu yıl Zirvemizin açılışını, 8 ay önce tüm ülkemizi yasa boğan ve derinden etkileyen deprem felaketine dikkat çekmek için hazırladığımız belgesel ile yaptık. Salona gelirken de görmüş ve hissetmişsinizdir deprem gerçeğini unutmamak ve unutturmamak için bu yılki zirvemizde bu konuya geniş bir yer ayırdık.

Geçen yılki Zirvemizin temasına "Rota Yeniden Oluşturuluyor" demiştik. Bu yıl, rota bizi depremle birlikte vicdanımıza getirdi! Bu yıl zirvemizin ana temasına ise "Şehrini Vicdanla Tamamla" dedik. "Kalbi eğitmeden, akli eğitmek eğitim değildir. Vicdan olmadan bilgi sahibi olmak tehlikelidir." demiş Aristo. Deprem, bizlere "vicdandan mahrum kalan aklın", enkaz altında kaldığını gösterdi. Akıllı şehirler kavramı da bu depremlerde enkaz altında kaldı... 2023 yılı hem ülkemizde hem de yakın coğrafyalarda yaşanan gelişmelerle "vicdan"a ne kadar ihtiyaç duyduğumuzu gösterdi. Maalesef, vicdandan yoksul akıl, taş üstünde taş bırakmıyor, yeryüzünü cehenneme çeviriyor.

Dünya tarihinde bu kadar kısa sürede bu kadar şehrin yok olduğu başka bir dönem olmuş mudur bilmiyorum. Saraybosna, Bağdat, Halep, Beyrut, Kiev eski günlerinden uzakta. Hatay, Adıyaman, Kahramanmaraş, Malatya da maalesef öyle. Savaşlar ve afetler şehirlerimizi yıktı, tahrip etti.

Bugün Gazze ise dünyadaki en akıllı ama en zalim ve vicdansız insanlar tarafından yıkılıyor, bombalanıyor. Çocuklar şehit ediliyor. Kalbimiz parçalanıyor. Ne yapabiliriz diye soruyoruz kendimize, uzaktan izlemek acı veriyor. Ne yapmalıyız? Nereden başlamalıyız? Bu salonda olanların en iyi bildiği iş nedir? Yapmak... Biz yıkan tarafta değil yapan tarafta olmalıyız. Ama nasıl yapmalıyız? Vicdanla... GYODER'in 18. Zirvesinde "Şehrini Vicdanla Tamamla", derken; sadece binaların, yolların veya

GYODER

altyapının inşasını kastetmiyoruz. Bu ifade ile şehri yaşayan insana odaklanıyoruz, şehirde yaşam mücadelesi veren, şehirle kavga eden, savaşıyor, insanı yok eden anlayışa karşı çıkıyoruz.

Toplumların ve şehirlerin gelişiminde, gayrimenkul sektörünün oynadığı rol büyük önem taşıyor. Bizler, şehirlerimizin tasarımından, gelişimine, sürdürülebilirliğine ve yaşanabilirliğine kadar birçok aşamada etkin bir şekilde yer alıyoruz. Bu sorumluluğumuzu vicdanla taşımak zorundayız. Çocuklarımız için. Çocuklarımızın vicdanlı şehirlerde yetişebilmesi için. Çünkü ne diyor Hacı Bayram'ı Veli; Ansızın bir şehre vardım, o şehri yapılırdı gördüm, o taş toprak arasında ben dahi bile yapıldım. Şehirlerimiz vicdanla imar edilmeli ki, biz ve bizden sonraki nesiller vicdanla yaşayabilsin. Peki vicdanlı şehir nedir ve nasıl yapılır? Vicdanlı şehir en başta şehrin kaynaklarının o şehrin sakinleriyle adaletli bir şekilde paylaşılmasıdır, kamusal alan hukukunun korunmasıdır. Eğitimin, sağlığın, yeşil alanın, kültürün adaletli bir şekilde paylaşıldığı şehirlerdir. Yeşil alanın şehirde sürekli ve yaygın olduğu, tabiatla bağımızın kesilmeden insanca yaşayabildiğimiz şehirlerdir, vicdanlı şehirler. Şehirde en insan olabildiğimiz an yaya olma halimizin bir ızdırıp olmadığı şehirlerdir. Otomobillerin-trafiğin kontrolsüz bir şekilde hayatımızı işgal etmediği şehirlerdir.

Yüzlerce yıl önceden bize emanet bırakılan değerlerin, mekanların, sokakların korunarak hafızamızı kaybetmediğimiz şehirlerdir. İsrafın olmadığı şehirlerdir. Suyun, elektriğin israf edilmediği bugünün kavramıyla sürdürülebilir şehirlerdir. En önemlisi zamanın israf edilmediği şehirlerdir. Bir yerden bir yere aceleyle koştururken etrafımıza ve kendimize yabancılaşarak kabalaşmadığımız şehirlerdir. Gece vakti evimize güvenle yürüyebildiğimiz, çocuğumuzu komşumuza emanet edebildiğimiz şehirlerdir. Kazancın adaletle paylaşıldığı, toprak ağası olmanın bugünün tabiriyle arsa sahibi olmanın en büyük güç ve bir hayat amacı olmadığı şehirlerdir. Emeğimizin karşılığını aldığımız şehirlerdir vicdanlı şehirler.

Peki nasıl vicdanlı şehirlere sahip olacağız? Geleneğimizde kökleri olan Akıllı Selim, Kalbi Selim ve Zevki Selim'le. Bugün GYODER'in vizyonunu oluşturan 4T prensipleriyle vicdanlı şehirlerimizi filizlendirebiliriz! Tabiatla uyumlu, doğru teknik ve güncel teknolojiyle, iyi tasarımla ve toplumsal fayda üretmek. Bugün bu bir hayal mi? Evet hayal. Peki 100 yıl önce istiklal mücadelesi biz bugün yeni hayaller kurabilelim diye verilmedi mi, cumhuriyet bunun için kurulmadı mı? Bize emanet bırakılan bu topraklarda, ülkemizin şehirleri, insanları için böyle bir hayal kuruyoruz, kuralmalıyız. Bu hayalin gerçek olması için seyirci kalmak yerine şekilde yük almaya ve bir şeyleri değiştirmeye çalışıyoruz. Bu anlayışla bu da bize mi kaldı demeden, davet beklemeden biz hep durumdan vazife çıkardık.

Biz GYODER olarak bunun için neler yapıyoruz? Design Hub, Türkiye ile Tasarım ekosistemini destekliyor ve yapım süreçlerinde hak ettiği payı almasını sağlıyoruz. Proptech Hub İstanbul ile sektörümüzde israfı önleyecek ve verimlilik sağlayacak teknolojilerin hayat bulmasını sağlıyoruz. Yeni Konut Modeli ile şu an en önemli gündemimiz olan barınma ihtiyacını yenilikçi, adil, halkçı, devletçi ve serbest piyasa dinamiklerini bozmadan karşılamanın formülünü anlatıyoruz. Bugün açıklayacağımız 4T sertifikası ile tüm bu ilkelerin sektörümüzde en iyi uygulamalarını keşfetmeye, takdir etmeye ve yaygınlaştırmaya çalışıyoruz. Çünkü biz, şehirlerin oluşumunun dinamosuyuz, biz yapıyoruz o yüzden sorumluyuz. Ülkemizde vicdanlı şehir dönüşümünün öncüsünün, yapılı çevremizi oluşturan diğer paydaşlarla birlikte gayrimenkul sektörü olabilir.

Unutmayalım; 'barınma', her bireyin en temel hakkı. Ne yazık ki, günümüzde birçok insan, uygun fiyatlı konutlara erişim konusunda zorluk yaşıyor. Öncelikle şunun altını çizmek isterim 'erişilebilir konut krizi' tüm dünyanın karşı karşıya geldiği küresel bir sorun. Dünya Bankası verilerine göre; mevcut konut krizinin 2025 yılında 1,6 milyar insanı etkilemesi bekleniyor. 2030'a kadar, UN-Habitat tahminlerine göre dünya nüfusunun yaklaşık yüzde 40'ı olan 3 milyar insanın erişilebilir konuta ihtiyaç duyacağı öngörülmüyor.

Kritik bir eşikteyiz. Her gün haberlerde kiracı-ev sahibi krizi haberleri duyuyoruz ve bu konu ahlaki ve toplumsal sorun olma boyutuna gelmiş bulunuyor. GYODER olarak yaklaşık 2 yıldır bu soruna kalıcı çözüm için önemli bir adım attık. Temmuz ayında ülkemizde büyük bir ihtiyaca cevap verecek Yeni

GYODER

Konut Modeli'nin lansmanını yaptık. Yeni Konut Modeli'miz kamuya çözümün anahtarını veriyor. Bu krizi, ülkemizde pek çok önemli projenin (havalimanları, köprüler, otoyollar vb) gerçekleştirilmesini sağlayan kamu özel sektör iş birliği (KÖİ) modeli ile aşabiliriz... Arsa sorunu konusunda kamu adım atarsa, bizler, yeni finansman yöntemleri bularak sorunu çözmeye talibiz. Üstelik finansmanını da özel sektör olarak GYODER çatısı altında yurtdışından bulabiliriz. Hemen bir ayrıntı vereyim; model kapsamında üretilen konutların sadece yüzde 10'u satılacak, geri kalanı hane halkının gelirinin yüzde 30'unu geçmeyecek fiyatlarla kiralanacak. Böylece kiracı olmayı daha kalıcı ve rasyonel yöntemlerle sağlamış olacağız. Kandilli Rasathanesi'nin derlediği verilere göre ise İstanbul'da 2000 ve öncesinde yapılan bina sayısı 818 bin adet. Muhtemel 7.5 ve üzeri şiddetli bir depremde hafif, orta, ağır ve çok ağır hasar alması beklenen bina sayısı 491 bin. Bu binada oturanların sayısı da 6,2 milyon kişi.

GYODER 18. Gayrimenkul Zirvesi'nin, deprem riskini azaltma ve yapı sektörümüzü daha dayanıklı hale getirme konularında hepimize ilham ve bilgi sunacağına inanıyorum. Çok zengin bir program içeriği oluşturduk. Dünyadaki ve Türkiye'deki çok kıymetli konuşmacı konuklarımızla geleceğin şehirlerini tasarlamak konusunda da yol gösterici tartışmalar yaşanacağına inanıyorum. Cumhuriyetimizin tam da 100'üncü yılında hep birlikte, ülkemizi daha güçlü, daha güvenli ve daha sürdürülebilir bir geleceğe taşımalıyız. Bize emanet bırakılan bu topraklarda, şehirlerimiz de bize emanet ve emanet de ona sahip çıkanındır.

Açılış konuşmasını izlemek için [tıklayınız.](#)

18. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nin tüm videolarına ulaşmak için [tıklayınız.](#)

Kamuoyuna saygıyla sunulur.

GYODER