

GYODER ÇÖZÜM PLATFORMUNUN GÜNDEMİ ‘TURİZM’DE DÖNÜŞÜM’ OLDU

TTYD Yönetim Kurulu Başkanı Oya Narin:
“Turizmde dönüşüm hareketi başlamalı”

GYODER Başkan Yardımcısı Ersun Bayraktaroğlu:
“Dönüşümün yaratacağı ekonomi önemli”

Türkiye gayrimenkul sektörünün çatı örgütü GYODER’in, mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği ‘GYODER Çözüm Platformu’nun üçüncü toplantısı, ‘Turizmde Dönüşüm Arayışları’ başlığı altında gayrimenkul ve turizm sektörü temsilcilerinin yoğun katılımıyla gerçekleşti. Toplantıda, ‘Turizmde dönüşüm’ hareketinin başlaması gerektiğini vurgulayan TTYD Başkanı Oya Narin, “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 görürüz” dedi. Otellerin sürdürülebilir dönüşüme ihtiyacı olduğunu belirten GYODER Başkan Yardımcısı Ersun Bayraktaroğlu ise şöyle konuştu: “Dönüşüm sadece ülkemizin değil dünyanın da sorunu. Çünkü insanların öncelikleri, bakış açıları, yaşam şekilleri değişiyor. Dolayısıyla bu dönüşüm ve değişimden kaçamıyoruz. Aynı zamanda yenilemenin yaratacağı ekonomiye de ihtiyacımız var.”

GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) tarafından, gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeleri değerlendirmek ve yaşanan sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirilen ‘**GYODER Çözüm Platformu**’ toplantısının üçüncüsü ‘**Turizmde Dönüşüm Arayışları**’ başlığı altında düzenlendi. CBRE Türkiye sponsorluğunda, iş dünyasının önde gelen lider ve şirketlerini bir araya getiren Assembly’nin ev sahipliğinde 17 Eylül 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.

Turizmde dönüşüm bu işin mihenk taşlarından biri

Toplantının açılış konuşmasını yapan Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD) Yönetim Kurulu Başkanı **Oya Narin**, turizm sektörünün önümüzdeki dönemin en önemli sektörlerinden biri olacağını belirterek, “Turizmde fiziksel dönüşüm bu işin mihenk taşlarından biri. Bunu da inşaat sektörüyle planlayarak yapacağız. Turizmde dönüşüm yapabilmemiz için dokuyu, eksikleri tamamlamanız, estetik yapıyı düzeltmeniz gerekiyor. Turizm koku hava, doku, ekolojik sistem, insan faktörü gibi her unsurdan etkilenen, dolayısıyla 360 derece yaşayan dinamik bir ürün. Bu ürünü hem doğal noktasında bırakacaksınız hem dokusunu bozmadan çağdaş normlara adapte edeceksiniz. Ayrıca büyüyen bir Türkiye’de sektörü büyütme mecburiyetiniz var. Dünya kentlerinde turizm şu anda yüzde 5 büyüyen bir sektör ve bu oranın altında kalabiliriz. Ülkemizde de bu sektöre çok ihtiyaç var. Turizmin 12 aya yayılmasına da ihtiyaç var. O nedenle sektörün dönüşmesi için öncelikle ana bütüncül planların ele alınması gerekiyor. Belediyeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Turizm Bakanlığı ile birlikte arama konferansları yaparak, bu bölgelerde neler yapılması gerektiğini tespit ederek, aynı kentsel dönüşüm gibi fiziksel

dönüşümün gerçekleşmesini sağlamalıyız. ‘Turizmde dönüşüm’ hareketinin başlaması lazım. Bu başlamadığı takdirde ne olur? Türkiye yine turizmde iyi olur ama hepimizin özlediği yüksek standartlarda dünya arenasında kültür turizmiyle de hareket eden Türkiye’den çok daha ortalama, kişi başı 650 ila 750 dolar arasında gelir elde eden yapıya sahip bir sektör görürüz. Biz önümüzdeki dönemde GYODER’le daha yakın bir iş birliği içerisinde çalışmalar dizisi yapıp, bu sektörü birlikte nasıl dönüştürebileceğimizi, özellikle turizm rezidanslarını yabancıya konut satışı kapsamında da değerlendirerek neler yapabileceğimizi, hem ülkeye hem sektöre nasıl kaynak yaratabileceğimizi ele almayı hedefliyoruz” diye konuştu.

Türkiye’de turizm 2 şehre ve 4 aya takılmış durumda

Toplantıda TTYD tarafından hazırlanan ve yakın zamanda kamuoyuyla paylaşılan ‘**Ekonomik Değerlendirme ve Turizmde Dönüşüm Senaryoları Raporu**’nun sunumunu yapan Zay Strateji Kurucusu **Zafer Ali Yavan**, artık dünyada sürdürülebilir hassasiyeti olan turist olduğuna dikkat çekerek, “Seyahat edilecek ülkenin sürdürülebilir hassasiyeti olan bir coğrafyada olması önemli. Bugün geleneksel turizm yapanlara çok fazla yeni rakip var. Bu da turizm sektörünü dönüşüme zorlayan bir konudur. Türkiye’de 5 yıldızlı otel yoğunluğuna rağmen turizm 2 şehre ve 4 aya takılı kalmış durumda ve bu sürdürülebilir değil. Sektörün kalkınma göstergelerine baktığımızda, turizm milli gelirin yüzde 3-4’ü kadar bir gelir yaratıyor ama yeni bağlantılarıyla bu oran yüzde 10’a geliyor. Aslında bu çok güzel bir rakam. 1.5 milyon yatağımız, 12 bin tesisimiz var. 50 milyon kişi geliyor, yıllık 35 milyar dolarlık bir gelir yaratıyoruz. Dünya turizm gelirin yüzde 2.5’i Türkiye’de üretiliyor. Turizm, hiçbir sektörün ulaşamayacağı kadar büyük bir iktisadi etki yaratıyor. Dolayısıyla doğru bir planlama iyi bir iş birliği yapılması halinde turizm, kalkınmanın motoru olabilecek bir sektördür” dedi.

Turizm dünyada en çok rekabetçi olduğumuz sektör

‘**Turizmde Dönüşüm ve Bu Dönüşümün Gayrimenkul Sektörü için Önemi**’ başlıklı oturumda görüşlerini paylaşan Özak GYO Yönetim Kurulu Başkanı **Ahmet Akbalık**, şöyle konuştu: “Turizm gelirleri açısından dünyada 6. büyük destinasyonuz ama kişi başı gelir olarak 13. sıradayız. Bu dönüşüm önemli. Turizm şu anda dünyada en çok rekabetçi olduğumuz bir sektör. Gerçekten bulunduğumuz lokasyon bizi farklılaştırıyor ve rekabetçi hale getiriyor. Turizm tarafında yapılacak birçok şey var ama dönüşümün önemini sadece belli bir kitlenin değil kamunun da görmesi gerekiyor. Üç ilimiz toplam turizm gelirin yüzde 85’ini karşılıyor. Antalya, İstanbul, Muğla dışında toplam turizm gelirimiz yüzde 15. Özellikle kültürel değerlerimizin, coğrafi özelliklerimizin olduğu bir noktada sanat, dağ turizmi gibi birçok şeyi getirebiliriz. Kamunun da teşvik yapısını bunun üzerine kurması gerekiyor.”

İnsanların ihtiyaçları değişiyor

Conrad İstanbul Bosphorus’ta yaptıkları yenileme projesinin detaylarını anlatan **Aksoy İnşaat Yönetim Kurulu Başkan Vekili Alper Aksoy**, “Conrad’da aslında bir fiziksel dönüşüm var ama fonksiyon değişikliği olmadı. Bu işin özellikle mevzuata uygun olarak yapılması için çok ciddi bir proje ekibiyle çalıştık. Bunları bir araya getirerek uygulama süreci geçirdik. Yenilemenin maksadı yeni bir ürün ortaya çıkarmaktır. Bugün insanların kullanım şekli, ihtiyaçları değişiyor. Conrad 650 odalı bir oteldi, yenileme sonucu oda sayısı 550’ye düştü. Yaşayan, çalışan bir otelde yenileme planlı olmayı gerektiriyordu. Çalışmalarımızı 200’er oda şeklinde sürdürdük. Daha az enerji tüketimi için binanın cephesini de yeniledik” dedi.

Her yerde her konut turizm yatırımına dönüşmemeli

‘**Farklı Gayrimenkul Sınıflarının Turizm Amaçlı Yeniden Kullanıma Uyarlanması**’ başlıklı panelde görüşlerini paylaşan **Servotel Yönetici Ortağı, GYODER Turizm ve Turizm Yatırımları Komitesi Başkanı Ayla Heyfegil**, şunları söyledi: “GYODER’in Mardin’de gerçekleştirdiği Anadolu Buluşması’nda gördük ki, özellikle Mardin gibi yeni turizme girmiş bir şehirde perşembeden pazara müthiş bir potansiyel var. Yüzde 110 çalışıyorlar. Yatak kapasiteleri çok büyük değil, 2500 yatakları var ve hafta içi boşlar. Ama bir yandan da plansız bir yapılaşmayla çok fazla sayıda konut üretmişler. Hafta sonu yetmeyen bir turizm envanterleri var. Mardin bir örnek. BU tüm kentlerimiz için önemli bir sorun. Bu dönüşür mü dönüşmez mi diye kendi aramızda konuşurken, özellikle hem yatırımcılardan hem de bankalardan çok ciddi talepler gelmeye başladı. ‘Biz ofis, konut yaptık acaba otele dönüşür mü?’ diye. Tabi ki ofis ve konut turizm yatırımına dönüşebiliyor ama bunun belli kriterleri var. En önemli kriter pazar analizi. Yani her yerde her konut kesinlikle turizm yatırımına dönüşmemeli. Pazar analizinden hemen sonra bir rakip analizi yapıyoruz. O noktada yaptığımız fizibilite pozitif ise sonrasında mimari ve markalama açısından olarak bakıyoruz ve son bir fizibilite daha yapıyoruz. Aslında en önemli ikinci kriter binanın fiziksel olarak dönüşebilir olması.”

Dönüşüm sürecinde öncelikle hukuk analizi yapılmalı

Panelin ‘**Ofisten Turizme Dönüştürmede Hukuki Süreç**’ konusuna değinen **Paksoy Avukatlık Bürosu Ortağı Selin Barlın**, “Dönüşüm yapılacak proje için fizibilite ve tüm mimari çalışması yapıldıktan sonra hukuki açıdan bakmak gerekir. Burayı gerçekten bir otel olarak kullanabilir misiniz? Özellikle ofis olarak inşa edilmiş projelerle bağlantılı olarak eğer sonunda işletilecek otel, Bakanlıktan yıldızlanması gereken bir otel olmayacaksa, apart otel olarak kullanılabilirse o zaman belediyeden alınan bir ruhsatla buranın işletilmesi mümkün. Bu durumda imar mevzuatımız, ticari alan olarak statüsü belirlenmiş yerlerin içerisinde buranın turizm alanı olarak kullanılmasına izin veriyor. Dolayısıyla bu yapıda herhangi bir imar planı değişikliğine gitmeksizin dönüşüm yapmak mümkün. Tabi ki inşaat sürecinde alınacak tadilat ruhsatları iskanı bir kenara koyarak. Eğer burası yıldızlanması söz konusu bir otel olarak kullanılacaksa mevzuat şunu istiyor; imar durumu ya karma ya da tam olarak turizm olarak belirlenmeli. Eğer böyle bir durum olursa imar planı değişikliğine gidilmesi gerekiyor. Süreç, öncelikle hukuk analizi yapılarak yönetilmeli” diye konuştu.

İstanbul’da ofis binalarını otele dönüştürebiliriz

İstanbul’da ofis ve otel bölgelerini incelediklerini belirten **CBRE Türkiye Genel Müdürü Can Kadir Yalnızcan**, “Bu bölgelerde ofislerle otellerin örtüşmediğini fark ettik. Aslında bu da bir potansiyel. Şu anda atıl durumda olan birçok ofis binası var. Ama bunu dönüştürdüğümüz zaman potansiyeli yakalayabilecek miyiz? Bunun fizibilitesinin yapılması lazım. Bunu yaparken de planlar, yasal mevzuat incelenmeli. Keşke bu fizibilite en başta yapılsaydı da bu kadar atıl ofise sahip olacağımıza, belki daha güzel dağılmış ofis ve turizm tesislerine sahip olurduk” dedi.

Nitelikli turist nitelikli tesise gelir

Turizm Yatırımlarının Yenilenmesi başlıklı panelde turizm sektörüne yönelik değerlendirmelerini aktaran **Er Yapı Genel Müdürü ve TTYD Yenileme Komitesi Başkanı Ferzan Çelikkat**, “Turizmde dönüşüm modeli, nitelikli tesis ve turizm hedefiyle ortaya çıktı. Biz şu anda Türkiye’de 1.5 milyon yatak kapasitesine sahibiz. (Turizm Bakanlığına bağlı) Şimdi 70-100 milyon kişilik turizm potansiyelinden bahsediyoruz. Bu yeni tesis anlamına geliyor. 85 milyon nüfusun üstüne 70 milyonluk bir popülasyonu eklediğimiz zaman mevcut doğal kaynaklarımızın tüketimini düşündüğümüz zaman yıkıcı bir senaryo. O zaman harcama kapasitesi yüksek nitelikli turiste geliyor konu. Nitelikli turist nitelikli tesise gelir. Türkiye’nin turizm hacminin yüzde 80’ini oluşturan Akdeniz çanağında 15-16 yıl arasında tesisler şu anda ömürlerini doldurmuş durumda. Aslında tesislerimizi nitelikli turiste hazır hale getirebilecek bir dönüşüme ihtiyacımız var” şeklinde konuştu.

Türkiye’nin global oyuncu olabilecek bir yapısı var

Toplantıda, özel sektör yatırımcılarının ve sektörün içerisindeki diğer oyuncuların, çözüm ortaklarının bina bazındaki yaklaşımlarının konuşulduğunu belirten **GAD Mimarlık Kurucusu Gökhan Avcıoğlu**, “Aslında bir bölgenin belki araç trafiğinden yaya trafiğine dönüştürülmesi ya da geleneksel sistemlerden yeni sistemlere şehir parçalarının nasıl buluşturulacağı, mesela endüstriyel bölgenin yeni bir turizm alanına, kültürel etkinlik alanına dönüştürülebileceğini konuşabiliriz. 21. yüzyılda daha da ilginç örnekler var. Ofis için yapılmış bir binanın konuta döndürülmesi günümüzde olacak. Havalimanlarının (bir tanesi İstanbul’da örnek) dönüştürülmesi olacak. Çalışmayan AVM’lerin içinde öğrenci yurdu hostel gibi türlere dönüştürülmesi söz konusu olacak. Yazlık konutların yeniden ele alınması olacak. Devre tatil alanlarının yeniden değiştirilmesi olacak. Bir başka konu da konut ile otel arasında da ciddi bir yaklaşım söz konusu. İnsanlar otelleri görüyor evlerini de neredeyse öyle istiyor. En sevilen projeler loft dediğimiz her şeyin bir arada olduğu yüksek tavanlı bir model. Değişimlerde çok cazip, her projeye uygulayabileceğiniz formüller yok. Biraz mimarın, biraz yatırımcının biraz da oradaki kültürün katkılarıyla şekilleniyor. Global oyuncu olabilecek bir yapısı var Türkiye’nin. Yatırımcıları da tasarımcıları da üreticileri de var. Bu noktada dönüştürülecek de çok bina var” dedi.

Kaliteli dayanıklı ve ekonomik ürünlerle dönüşüm mümkün

24 Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkanı Aziz Yeniay, “Kaliteli ürünler geliştirmek çok iyi şeyler yapmak istiyoruz. Son derece güzel tasarımlar istiyoruz ama biraz da ekonomik olsun istiyoruz. Şu an Türkiye’de ürettiğimiz FRP ürünü, geçmişte NASA’nın üzerinde çalıştığı, özellikle uzay yolculuğunun başlamasıyla birlikte ‘ısı direnci yüksek ve hafif olsun’ diye geliştirildi. Bugün burada turizm tesislerinin dönüşümünden bahsediyoruz. Mukavemet değerleri, depreme dayanıklılığı, iklim şartları, bu özellikleri içerisinde hafif olması, yüksek dayanıma sahip, korozyona uğramaması, çevre dostu, antibakteriyel olması ve üretim safhasında karbon salınımının sifıra yakın olması çok önemli. Yerli ve milli bir malzeme olan FRP’nin Türkiye’deki üretimi dünya ile kıyaslandığında çok çok ucuzdur” diye konuştu.

Turizm renovasyon yatırımlarına kredi sağlıyoruz

TSKB Kurumsal Bankacılık Satış Müdürü Volkan Karaben, şunları söyledi: “1950’den günümüze uluslararası bankalar veya kurumlardan temin ettiğimiz krediyi, Türkiye’de uygun yatırımcılara ve yatırımlara kanalize ediyoruz. Dünya Bankası, Avrupa Yatırım Bankası, Asya Kalkınma Bankası’nın misyonu sürdürülebilir çevre. Türkiye’de sürdürülebilir çevre ve turizm anlamında fonları temin ediyoruz. Genelde bu fonların hemen hepsi tarafından, yapılan yatırımın çevreye olumlu-olumsuz etkisine bakılır. Enerji verimliliği projelerinde aynı ürünün daha az enerjiyle üretilip üretilmediği incelenir. Turizm renovasyon yatırımlarında daha modern, daha az su tüketen, asansörlerin akıllı asansörlerle değiştirilmesi gibi akıllı sistemlerle daha az enerji tüketilmesi, ısı yalıtımının sağlanması maliyetli gibi görünse de, yatırımın işletme dönemindeki getirisi bunu karşılar. Bugün renovasyon yatırımlarında ağırlıklı olarak 8-10 yıla çıkabiliyoruz. Yurtdışından temin ettiğimiz kaynakları Türkiye’de uzun vadeli kullanılabiliyoruz.”

Otelin çevresiyle bağ kurması önemli

Türkiye’nin farklı bir destinasyon olduğunu vurgulayan **Turner Ülke Direktörü Mehmet Sami Kılıç**, “Yakın bir zamanda yapılan bir araştırmaya göre İstanbul’un, Stokholm’dan daha güvenli olduğu belirtildi. Altyapısı iyi olan, 5 yıldızlı otel sayısı da Avrupa’ya göre 4’te 3’ten daha fazla olan bir ülkeyiz. Yani her şey var. Ama 2019’da, 2018’e göre daha fazla turist gelmesine rağmen gelirimiz artmamış. Burada da her sektörde olduğu gibi turizmde de fasona dönmek durumunda kalmışız. Fiyatlarımız düşmüş çünkü katma değer sağlayamamış, bir farklılık yaratamamışız. Oysa bir katma değer olması lazım. Yurtdışında bir otel projesinin çevreye ne kadar bağlı olduğu konuşulur. Ama Türkiye’de otelin içinde ne olduğu konuşulur. Bu da bir sorun yaratıyor. Belek’te bir otele girdiğiniz zaman büyük duvarlar içinde çok korumalı bir yapı içine giriyorsunuz. Antalya’ya gelen turist sayısı 15 milyon, kaç Aspandos’u görmüştür? Çünkü dışarıya çıkmıyor. Bunun sonucunda her şey dahil konsepti doğuyor. Otellerin etrafı bağının kurulması lazım. Galataport İstanbul’da güzel bir örnek ve başarılı olacak. Ayrıca yeşil bina istatistikleri de önemli. Yeşil bina olan otellerden yüzde 84 müşteri memnuniyeti daha fazla. Bu da bir katma değerdir. Binanın değerinin de yüzde 11 arttığı görülmüş. Yani yatırımcı eğer yeşil bina yaparsa yüzde 11 daha fazla fiyata satabiliyor. Dış yatırımcı için de önemli çekim sağlıyor” şeklinde konuştu.

Sürdürülebilir dönüşüme ihtiyaç var

Otellerin yenilenmesine, sürdürülebilir dönüşüme ihtiyaç olduğunu belirten PwC Türkiye, Gayrimenkul Sektörü Lideri ve **GYODER Başkan Yardımcısı Ersun Bayraktaroglu**, “Yenilemenin yaratacağı ekonomiye ihtiyacımız var. Dolayısıyla birçok bileşenin bir araya gelip doğru bir şekilde bir sonuç üretmesine çalışmamız lazım. 2033’te 120 milyar dolar turizm geliri, 104 milyon turist ve 1150 dolar kişi başı harcama hedefleniyor. Bunu otel performansı olarak algılamayacağız çünkü biz artık kum, deniz, güneş turizminden farklı bir turizme de yönelmeliyiz. 3. Yaş, kültür, tarım, sağlık, sanat, ikinci konut turizmi gibi alanları yaratmalıyız. Bu da mevcut stoğu dönüştürmekle olur ik planda. Önemli olan hedef koymak. İş birlikleri önemli. Dönüşüm sadece bizim ülkemizin değil dünyanın da sorunu. Çünkü insanların öncelikleri, bakış açıları, yaşam şekilleri değişiyor. Dolayısıyla bu dönüşüm ve değişimden kaçamıyoruz. Ama çıkış noktalarımız, kapılarımız da var. Çözüm Platformu, bu durumun çözümünün olduğunu gösteriyor.”

GYODER Hakkında

GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği); 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye’deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, gayrimenkul sektörünü temsil ve gelişimini teşvik etmek, gayrimenkul yatırımlarının önündeki zorlukların kolaylaştırılması adına kanun - mevzuat çalışmaları yapmak, uluslararası yatırımcılar ile sektör ilişkilerini geliştirmek, sektörün önündeki sorunların iyileştirilmesine katkı sağlamak, sektörü bilgilendirmek ve eğitmek amacı ile kuruldu. GYODER’in gayrimenkul geliştirici, gayrimenkul yatırımcı, GYO, gayrimenkul danışmanlık, gayrimenkul değerlendirme, sigortacılık, mimari ve hukuk gibi gayrimenkulün ana ve yan sektörlerini kapsayan 300’e yakın kurumsal üyesi bulunmaktadır. GYODER, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumları ile yürüttüğü işbirlikleriyle, sektöre ilişkin tüm süreçlerde etkin görevler üstlenmektedir. Ulusal ve uluslararası platformlarda sektörü temsil eden GYODER sektörde iletişimi güçlendirerek gerekli network ağının oluşmasına katkı sağlamaktadır.