

15. GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ 10 MAYIS 2016

GYODER'in 2000 yılından bu yana düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi'nin on beşincisi "İşimiz Metrekare" teması ile 10 Mayıs 2016 tarihinde Raffles Hotel İstanbul'da gerçekleştirilmiştir.

Türkiye'den ve dünyadan gayrimenkul ve ekonomi alanındaki sektör liderlerini ve kanaat önderlerini bir araya getiren Gayrimenkul Zirvesi'nde "Dünya ve Türkiye Ekonomisi", "Yabancı Yatırımcılar Gözüyle Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü", "Gayrimenkul İçin Yeni Bir Enstrüman: Gayrimenkul Yatırım Fonu", "İstanbul'a ve Gayrimenkule Genel Bakış", "Metrekare ve Yeni Jenerasyon İlişkisi", "Rakamlar Bize Ne Söylüyor?", "Yeni Hikayemiz Ne?", "Metrekarenin Evrimi ve Yönetimi" ve "Farkında mısınız?" gibi önemli konu başlıkları değerlendirilmiştir.

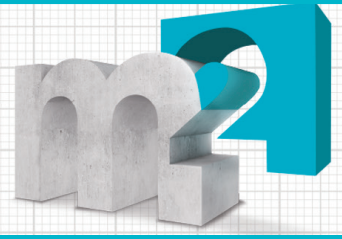
Gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeler, yukarıda bahsedilen oturum başlıklarında ele alınarak incelenmiş, ortaya çıkan tespitler ve bu tespitlere yönelik çözüm önerileri ülkemizin gerek ekonomik gerekse sosyal ve kültürel açıdan gelişmesine katkı sağlaması amacıyla aşağıdaki başlıklarda işbu sonuç bildirisinde kamuoyu ile paylaşılmıştır:

Aziz Torun

- Gayrimenkul sektörü ülke ekonomimizin lokomotifi konumundadır. Yaklaşık 2 milyon kişiye istihdam sağlayan bu sektör, ilgili olduğu 200'e yakın alt sektöre ve dolaylı olarak milyonlarca kişiye istihdam sağlamaktadır. Büyüyen ve gelişen Türkiye için gayrimenkul sektörü ülkemizin geleceği açısından stratejik bir öneme sahiptir.
- Kentsel dönüşüm stratejisinin geniş kapsamlı bir imar reformu ile planlanması gerekmektedir. Şehirlerin geleceği, talep ve ihtiyaçlara göre planlanmalı, geliştirilmeli, değiştirilmeli ve dönüştürülmelidir.
- İmar yasası bir an önce çıkmalı, sektörün üzerindeki %14'e kadar varan vergi ve harç yükü hafifletilmelidir. Sektörde haksız uygulamalara sebebiyet veren KDV uygulamaları çözümlenmeli, tüketiciyi koruma kanununun getirdiği cayma hakkının oluşturduğu risk düzeltilmelidir.
- Çok önemli bir kısmı deprem kuşağında olan ve yapı stokunun %75'i deprem riski taşıyan bir ülke olarak, bu sağlıksız binaları yenilerken ülke bazında, kentsel dönüşüm stratejisini geniş kapsamlı bir imar reformu ile planlamalıyız.
- İmar yasası bir an önce çıkmalı, sektörün üzerindeki yüzde 14'e kadar varan vergi ve harç yükü hafifletilmeli, sektörde haksız uygulamalara sebebiyet veren KDV uygulamaları çözümlenmeli, tüketiciyi koruma kanununun getirdiği cayma hakkının oluşturduğu risk düzeltilmelidir.
- Kamu desteği olmadan sektörün ucuz konut üretme imkanı bulunmamaktadır. Bu konuyu çözmek için siyasi iradenin ucuz arsa temini ve uzun vadeli finansman imkanı gibi daha güçlü destekler vermesi gerekir.
- Dolaylı vergi ve harçlar, yükselen inşaat maliyetleri, pazarlama maliyetleri de işin içine girince, konut fiyatlarını 4000 TL'nin daha altına çekmek mümkün değildir. Pazarda bugünkü maliyet ve fiyatlara göre satın alma gücüne sahip alıcı ise sınırsız değildir. Bir arz talep dengesizliği ya da bir talep yetersizliği ile karşı karşıya kalınabilir. Sat/Yap'a dayalı bir finansman modeli uzun vadede sektörü zorlayacaktır. Güçlü finansal yapılar oluşturulması için sermaye piyasası araçları yanında, güçlü iş ortaklıklarına da açık olunmalıdır. Bunun içinde şirketler kurumsal ve şeffaf yapılara kavuşturulmalıdır.

Prof. Dr. Kerem Alkin - Dünya ve Türkiye Ekonomisi

- Türkiye'de bir konut balonu yoktur. Konutta bir balondan bahsetmek için katma değerde inşaat sektörünün payının % 9-10'lara çıkması lazımdır. Oysa Türkiye'de bu rakam % 6'lar seviyesindedir. Dolayısıyla bir balondan söz etmek olası değildir.
- Türkiye, G20'de mega projeleri hayata geçiren ender ülkelerden bir tanesi konumundadır.
- Son 2 yıldır, Türkiye ekonomisinin büyüme performansı gelişmekte olan ekonomiler ortalamasının üzerinde kalmıştır.
- 2015'te inşaat harcamaları 175 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. (Özel sektör 104.8 milyar TL, kamu 70.2 milyar TL)
- İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde önemli bir paya sahip olup, GSYH oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. 2014 yılında sektörün GSYH'den aldığı pay %4.6 olarak gerçekleşirken, 2015 yılında aynı oran %4.4 olmuştur.
- Bir dönemin popüler grubu olan BRICS (Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin, Güney Afrika) ülkelerinin ortalama büyümelerinde sıkıntılar bulunmaktadır. Yeni popüler grup MINT'de ise (Meksika, Endonezya, Nijerya, Türkiye) Meksika sıkıntılı, Türkiye idare ediyor. Çin ve Hindistan ise lokomotif olmayı sürdürüyor.
- 1970'lerden beri Türkiye ekonomisinde gözlenen küçük ve büyük boyuttaki ekonomik krizler, Türk toplumunu tasarruflarının anlamlı bir bölümünü döviz cinsinden tutma alışkanlığına yönlendirmiştir. (Mart 2016 % 40.4)
- Bankalarda TL mevduatının artması konut dahil bir çok alanda finansman olanaklarını artıracak ve çeşitlendirecektir. İnşaat sektörünün bankalardan kullandığı kredi miktarı 360 milyar TL'ye ulaşmış durumdadır.
- Gayrimenkulde İran ve Güney Doğu Asya yeni müşteri grubu olabilir.
- Çin'in, ABD'nin toplam ithalatını da geçerek, çok önemli bir tüketici olması beklenmektedir. Çin'de ve gelişmekte olan ülkelerde yükselen yeni orta sınıf, en önemli gayrimenkul yatırımcısı olacaktır. Türkiye bu fırsatları kollamalıdır.



15. GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ 10 MAYIS 2016

- Güney Doğu Asya 5 15 milyon nüfusla, Sahra Altı Afrika ise 386 milyon nüfusla , 2010 ile 2025 arası en ciddi nüfus artışını gerçekleştirecek coğrafyalardır. Şirketlerin bu trendi iyi izlemeleri gerekmektedir. Mena'da Türkiye için bir avantaj taşımaktadır.

Panel: Yabancı Yatırımcılar Gözüyle Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü

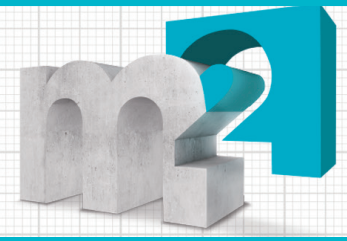
- Yabancı yatırımcılar Türkiye'ye ilgi göstermeye devam edecektir. İstanbul, marka şehir olarak Körfez ülkelerinden ilgi görmeye devam edecektir. Üçüncü köprü, üçüncü havaalanı, İzmit Körfez Geçişi gibi projeler sektörü canlı tutacaktır.
- Yabancı yatırımcının temel taleplerinden bir tanesi mevzuat değişikliklerinin yapılmasıdır. Sektörün devamlılığı için yabancı güvenini artıran düzenlemelere ve adımlara ihtiyaç duyulmaktadır. Gerekli mevzuat değişiklikleri yapılırsa yabancı yatırımcıların ülkemize daha fazla yatırım yapması beklenmektedir.
- Ulaşım olanaklarının artması sonucu büyükşehir çevreleri genişlemeye devam edecektir. Köyden kente göçün artması ve mülteci sayısındaki artışla büyükşehirlere talep artacak, kira ve mülk fiyatları yükselme eğiliminde olacaktır. Dolayısı ile kentsel dönüşüm artarak sürecektir.
- Konut talebi, alternatif yatırım imkânları kısıtlı olduğu için devam edecektir. Ayrıca konut pazarında, gelişen kentlerin konumu güçlenecektir.
- Türkiye'nin yatırımlar için güvenli bir liman olduğu vurgulanırken, yatırımcı sermayesi çekebilmek için daha fazla reform yapılması gerektiğinin altı çizilmiştir.

Gayrimenkul İçin Yeni Bir Enstrüman: "Gayrimenkul Yatırım Fonu"

- Dünyada çok iyi tanınan ve uluslararası yatırımcılar tarafından ülkemize yapılan gayrimenkul yatırımlarında uluslararası örneklerini çokça gördüğümüz gayrimenkul yatırım fonları ülkemiz gayrimenkul sektörüne yeni bir hareket getirecek ve yerli yabancı pek çok yatırımcı tarafından tercih edilecektir.
- Yabancı fonlarla yerli fonların rekabeti için gayrimenkul yatırım fonlarının tebliğinde değişikliklere ihtiyaç vardır. Gayrimenkul sektörünün ihtiyaç duyduğu sermaye oluşumunu gerçekleştirmek için Gayrimenkul Yatırım Fonu (GYF) kurulması şarttır.
- %20'lik vergi istisnaları GYO'larda olduğu gibi GYF'lerde de var olmalıdır. Maliye Bakanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu bu konudaki düzenlemeyi biraz daha geniş çerçevede yapmalıdır.
- Fondaki gayrimenkullerin piyasa değerinin doğrudan fon katılma belgelerinin değerine yansımaları nedeniyle yatırımcılar açısından tercih edileceği düşünülen Gayrimenkul Yatırım Fonlarının mevcut mevzuat çerçevesinde geliştirme projelerine yatırım yapamaması, gayrimenkul şirketlerine yatırım açısından %20 oranında bir sınırlamaya tabi olması ve uzun dönemli kira getirisi sebebiyle alışıta yüklendiği KDV'yi çok uzun süre taşımasının yaratacağı finansman maliyeti gibi konuların fonların daha verimli işleyebilmesi için detaylı olarak gözden geçirilmesi yararlı olacaktır.
- Gayrimenkul Yatırım Fonları sektörü canlandıracak ve yeni fırsatlar yaratacaktır.

Panel: Metrekare ve Yeni Jenerasyon İlişkisi

- 1980 ve sonrasında doğan Millennials geniş bir yaş grubu yelpazesini kucaklamakta ve yeni eğilimlerin kullanıcısı olan bu kuşak daha fazla teknoloji, daha güçlü sosyal medya iletişimi, daha fazla paylaşım ekonomisi ile yaşam, daha çok yeşile önem veren bir grubu tanımlamaktadır.
- Millennials bir monolit değildir, aynı kuşakta 12 yaş ile 36 yaş birlikte konumlanıyor. Dolayısı ile bu farkla kuşaklar insan temsil ediyor, tanımlayıcı olan trendlerdir.
- Millennial's bir yaş grubu olarak düşünülebilir, ama daha ziyade bir ruh hali olarak, hayata bir tavır olarak ifade edilmelidir.
- Y kuşağı olarak nitelendirilen "Millenials" için tüketim ön plandadır ve üreticiler artık bu tüketim alışkanlıklarını göz önüne alarak planlamalar yapmaktadır.
- Trendlere bakacak olursak; arsa fiyatlarındaki yükseliş ile birlikte konut ve otel planlamaları işletme maliyetlerini azaltmak için dünyada hızla küçülen m2 kullanımlarına yönelmektedir. Bu değişimle yeni oluşan mahalleler daha sıcak ortak kullanım ve paylaşım ortamları yaratmaktadır. Üstelik yaşam alanlarının maliyet nedeni ile küçülmesine rağmen; yaşam alanlarında iç dizayn gelişerek kompakt, modern şık ve akıllı tasarımlar tercih edilmektedir. Küçük m2 deki yaşamı zenginleştirmenin bir diğer yolu ise; çok iyi tasarlanmış ortak kullanım alanları sunulması ile sağlanmaktadır.
- Gayrimenkul sektöründeki yeni konseptleri belirli bir kuşağı hedef kitle olarak değerlendirmek yanlıştır. Yaşla ve kuşakla tanımlı olmayan bir hedef kitle olduğu değerlendirilmelidir. Dünyada kullanılan pek çok trendi Türkiye'de kullanılırken ülke yapısının getirdiği gereklilikleri ve alışkanlıkları iyi tanımlamak gerekir, yeni trendleri doğru yerde, zamanda ve uygun bölgede konumlamak gerekir.
- Turizm için ele aldığımızda; yeni gezginlerin seyahat için anahtar kelimeleri ise; "orijinallik ve yerellik"tir. Modern gezginler, gerçek üründen daha çok deneyim ile ilgilenmektedir. Konakladıkları yeri değil, buldukları bölgeyi keşfetmek ve deneyimlemek istemektedirler. Bu yüzden, büyük otel markaları da kendi butik markalarını yaratmaya başladılar.
- Yeni bir kavram olarak 'Workcationer' ortaya çıkmıştır. Gezerken çalışılabilecek donanımda yerler tercih edilmektedir.



15. GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ 10 MAYIS 2016

- Alışveriş merkezindeki mağaza ve ortak alanlar sınırı değişecektir. %70 mağaza, %30 ortak alan olan bugünkü planlamalar değişecektir. Alışveriş deneyimi ortak alanlarda yaşanacak ve mağaza ile ortak alanların sınırları eriyerek bütünleşmesi zorunlu hale gelecektir.
- Yeni perakende yaşamı çok daha canlı ve dijital platform ve teknoloji gücü ile tanımlıdır.
- Perakendedeki değişiklikler artık periyodik olarak değil yapısal olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Televizyon, otomobil, turizm, sağlık gibi tüm pazarlarda büyük değişiklikler yaşanmaktadır. Ofis de bu değişimden nasibini, yeni çalışma ve ofis modelleriyle almaktadır. Bu süreçte oluşan yeni Pazar 'Coworking', ortak ofis anlayışı oluşmuştur.
- 7 sene içinde 3 milyon metrekareye çıkan ortak ofis pazarı, her yıl %36 büyümektedir ve sadece geçen yıl bu pazara 1 milyar dolar yatırım yapılmıştır.
- Ofisler artık çalışılan yerler olmaktan çıkıp yaşam tarzlarımız haline gelmeye başlamıştır. 2020'de dünya çapında 10 milyon metrekare ortak çalışma alanı (co-working office) olması beklenmektedir.
- Plazaların soğuk havasından uzak, yaratıcı mekanlarda, kısa ve uzun dönem, farklı ebatlarda çalışma alanları sunan yeni anlayış aynı zamanda ofisi yaşayan bir alan yapma eforlarını göstermektedir. Etkinlikler, eğitimler, kiracılar arası ilişkilerin geliştirilmesi, ikramlar gibi bir çok unsur ofisi mekan olmaktan çıkarıyor ve bir hayat tarzı haline getirmektedir.
- Yeni nesle hitap eden teknoloji odaklı otellerin artması gerekmektedir ve yeni trend odadaki her şeyin mobil olarak kontrol edilmesi beklenmektedir.

Rakamlar Bize Ne Söylüyor?

- Şehirler, yeni ekonomik durumda hem istikrarlı hem de standartlara uygun, sürdürülebilir ve ölçülebilir hizmetler ile kendilerini öne çıkarmak zorundadır.
- Gayrimenkul sektörü ile ilgili planlamaları yaparken sadece ekonomik değerlendirmeler yeterli değildir, sürdürülebilir bir şehir oluşturmak için çevresel, sosyal ve kültürel etkileri açısından da değerlendirmelerin yapılması gerekir.
- Dünya nüfusu 205 sonu itibarıyla 7.4 milyar kişidir ve nüfus her yıl ortalama 80 milyon kişi artmaktadır. Türkiye nüfusu ise 2015 yılı sonunda 79 milyondur. 2020 yılında yeryüzü nüfusuna 750 milyon kişi eklenmesi beklenmektedir.
- Konut satışlarının %46'sı hem Türkiye genelinde hem de İstanbul özelinde ilk konut satışlarından yapılmaktadır.
- Son 12 ayda kullanılan konut kredileri %12 büyüyerek 146.584 TL'ye ulaşmıştır.
- İstanbul'da satılan konutların %17'si Esenyurt'tadır. Bunu Beylikdüzü, Pendik, Sancaktepe, Küçükçekmece ve Başakşehir takip etmiştir. Altı ilçenin konut satışı il genelindeki satışın %46'sını oluşturmaktadır.
- Üretilen konutların %61'i 80 metrekarenin altındadır.
- 2016 yılının ilk üç ayında yabancı yatırımları geçen yılın aynı dönemine göre aynı metrekare bazında değişmemiştir, fakat edinim sayıları %11 artmıştır. Bu sene yabancı yatırımcılar geçen seneye göre daha küçük alanlı yatırımlar yapmışlardır.
- Son 10 yılda AVM'lerdeki kiralanabilir alan %250 büyümüştür. Mart 2016 sonu itibarıyla 369 adet AVM ve 11 milyon metrekare kiralanabilir alan mevcuttur. 2016 yılı sonunda sektörde 1.4 milyon metrekare daha kiralanabilir alan olması hedefleniyor. Takribi 25 metrekare kiralanabilir alan 1 ilave kişiye istihdam yaratmaktadır.
- Kentsel dönüşüme bakılacak olursa; İstanbul'da 17 ilçede 40 adet riskli alan tespit edilmiştir. Bu alanların büyüklüğü yaklaşık 11 milyon metrekaredir. İstanbul'da deprem ve kentsel yenileme kaynaklı toplam dönüştürme ihtiyacı 867bin'dir.

Emin Çapa - Yeni Hikayemiz Ne?

- Türkiye'nin sadece inşaatla büyümesine karşı çıkmalıyız. Çünkü inşaat sektörünün milli gelirdeki payı sadece % 5.7, istihdamdaki payı ise %6.7'dir.
- Ekonomide asıl olan hane halkının geliridir. Hane halkı geliri artmazsa sistem çöker. Türkiye'de gelir dağılımı düzeltilmelidir. Pastayı büyütmeli, herkesin payına düşen dilimini arttırmalıyız. Toplam milli hasilamızı hızla yükseltmeliyiz.
- Dünyada iki önemli dalga var. Bu iki dalgayla yeni bir dünya oluşturuluyor. Bunlardan birincisi ekonomik dalgadır. Günümüzde güç Atlantik'ten Pasifik'e kaymaktadır. Avrupa düşüşe geçerken, Asya yükselişe geçmeye başladı. Dünyanın yıllık büyüme hızı, gelişmekte olan ülkelerde ciddi bir yükseliş gösteriyor.
- Bir diğer dalga da dünyada bir bilim patlaması var. Bu bilim patlaması insanın insan olarak var olma biçimini dönüştüren bir şey. 30 yıl sonra insan kavramı tamamen değişecek. Türkiye'de dünyadaki bilimsel gelişmeleri takip etmekte çok büyük eksiklik var. Bu ülkede herkes akıl ve bilimle ilişkisini kaybediyor ve bu Türkiye için en büyük risklerden biridir. Ekonominin gereklerini yerine getirdiğinizde ekonomi düzeler ancak cahil insanla bir yere gidemezsiniz.
- Türkiye'de biz akıl ve bilimle büyümeliyiz. Türkiye doğunun batısında, batının doğusundadır. Bu çok büyük bir zenginliktir. Bu zenginliği ve potansiyeli kullanmak zorundayız.
- Türkiye 2025 yılında dünya ekonomik büyüklük sıralamasında daha yukarılara çıkmalıdır. Şu anda Türkiye İslam coğrafyasının 3. büyük ekonomisidir. Buna itirazımız olmalı.



15. GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ 10 MAYIS 2016

- Türkiye'nin potansiyel büyümesi %5'dir. Bunun altındaki büyümeler orta vadede işsizliği artırır. Üzeri işsizliği azaltır. %5'in üzerindeki büyüme Türkiye için başarıdır. 2003-2008 arası Türkiye bir başarı hikayesi oluşturmuştur. 2009 - 2015 arası büyüme hızımız %3.28'e düşmüş ve 2013-2015 arası %4.76 ile potansiyelimizin altındayız. Türkiye'nin yüksek büyümesi 2007'de bitmiştir çünkü reformların itici gücü durmuştur. Bize yeni reformlar lazım. Reform programlarının hayata geçmesi gerekir. Türkiye yüksek büyümeye dönmelidir.
- Türkiye'de eğitim sistemini değiştirmeliyiz. Çocuklarımızdan ve eğitimden başlamalıyız.
- Türkiye'nin en güçlü yanı kamu borç stokunun düşüklüğüdür. Türkiye bunu desteklemelidir.
- Özel kesim ve kamu kesimi talebinde özel sektörün tekrar yukarı doğru gidip, kamuyu geçmesi gerekir. Üreten kesimin yukarı çıkması, sıçraması gerekir. Hane halkı geliri artmalı sadece yabancılar değil, sizin vatandaşlarınız sizin malınızı alabilmeli. Yatırım ve üretimin önü açılmalı. Sıfırdan fabrika kuran yatırımcılara ihtiyacımız var.

Panel: Metrekarenin Evrimi ve Yönetimi

- Sağlıklı bir site yönetimi için, iyi bir yönetim planı ve bütçe planlaması yapılması gerekmektedir. Bir tesisin yaklaşık 30 yıllık ekonomik ömrü bulunmakta olup, bu sürenin 6-12 ayı planlama ile, 12-24 aylık kısmı yapım-inşaat ile, 3-8 aylık kısmı ise devreye alma ile geçmektedir. Söz konusu tesisin işletilmesi süresi ise bu gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünün nispi olarak büyük bir kısmını oluşturan süre boyunca devam etmektedir.
- Bir gayrimenkulün ekonomik ömrü boyunca tasarım-yapım maliyeti %12, yenileme maliyeti %14'lük ve bakım-işletim-onarım maliyeti %74'lük gibi büyük bir orana sahiptir.
- Site yönetimi proje aşamasında devreye girmelidir ve ortak alanların yönetime teslimi bir prosedüre bağlanmalıdır. Tesis-yönetim planlamasının, gayrimenkulün yapım/inşaat aşamasında değil tasarım aşamasından itibaren sürece dahil edilerek dikkate alınması durumunda işletme maliyetine %80 düzeyinde etkisi olduğu görülmektedir.
- Aidatı birim fiyatları A Plus ofisleri için 25-35 TL/m², ofis binaları için 12-25 TL/m², A Plus konutlar için 8-15 TL/m², konutlar için 4-8 TL/m², toplu konutlar için 2-4 TL/m² arasında değişmektedir.

Metin Hara

- Hayatın mekanikleşen algısına meydan okuyan, bilimsellikten asla ödün vermeyen, duyguların simyasına yön veren, farkındalıklı bireyler dünyayı değiştirebilir ve önemli olan metrekare değil o metrekareye ne sığdırdığımızdır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.

GYODER