

# GYODER

## 'GYODER ÇÖZÜM PLATFORMU' SONUÇ BİLDİRGESİ

**GYODER**'in, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği '**GYODER Çözüm Platformu**'nun sekizinci toplantısı, **31 Mayıs 2022**, Salı günü Alkaş iş birliği ile '**Geleneksel Gayrimenkul Yatırımlarının Varisi: Alternatif Modeller**' başlığı altında uzun bir aradan sonra yüz yüze düzenlendi. **Emlak Konut GYO**'nun ana sponsor, **PTT**'nin çözüm ortağı sponsoru, **Denge Değerleme** ve **Garanti BBVA Mortgage**'in Co-Sponsor, **Özak GYO**'nun mekan sponsoru olduğu toplantıya gayrimenkul sektörü temsilcilerinin ilgisi yüksek oldu. Moderatörlüğünü **GYODER İcra Kurulu Üyesi, İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Ali Hepşen** ve İş GYO Hukuk Müşaviri **Av. Pınar Ersin**'in yaptığı '**Çözüm Platformu**' toplantısında gayrimenkulde alternatif yatırım modelleri ve teknolojinin gayrimenkulleşmesi, alanında uzman isimlerin görüşleri ile tüm yönleriyle ele alındı.

Açılış konuşmasını **GYODER Başkanı Mehmet Kalyoncu**'nun yaptığı toplantının devamında, **EPRA Araştırma Müdürü Dr. Dilek Pekdemir**, **PwC Türkiye Partneri Ersun Bayraktaroğlu** '**Konut Dışında Ne Alternatifimiz Var?**' başlıklı sunumlarında alternatif yatırımları hem yerel hem de uluslararası açıdan ele alarak karşılaştırdılar. '**Gayrimenkulde Alternatif Yatırım Modelinden Ne Anlıyoruz?**' panelinin konuşmacıları **PTT A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı Hüseyin Tok**, **İGA Havalimanı İşletmesi Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı (CFO) Selahattin Bilgen**, **Akfen GYO Genel Müdürü, GYODER Başkan Yardımcısı Sertac Karağaoğlu** oldu. İkinci oturum olan '**Teknolojinin Gayrimenkulleşmesi**' oturumunda ise **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 Mehmetan Yallagöz** konuyla ilgili görüş ve tespitlerini aktardılar.

Sektöre katkı sağlanması amacıyla hazırlanan '**GYODER Çözüm Platformu Sonuç Bildirgesi**'nde öne çıkan konular aşağıdaki şekilde oluştu:

- Doygunluğa ulaşan geleneksel gayrimenkul yatırımları karşısında yeni gelişen alanlar ve fırsatlar, şartlar daha iyi analiz edilerek sektöre katkı sağlayacak şekilde değerlendirilmelidir.
- Küresel enflasyon, dünya genelinde lojistik zincirinin zarar görmesi ve emtia krizi bugün üretmenin önemini gözler önüne sermiştir ve ülke olarak daha çok üretmemiz gerektiğini göstermektedir.
- Tedarik zincirinde tek ülkeye bağımlı olmak günümüz şartlarında dezavantajlar doğurmaktadır.
- Son dönemde Türkiye'nin öncelikli sorunlarının başında yer alan kiralara ve gayrimenkul değerlerindeki artışlar erişilebilir arsanın mutlaka sisteme dahil edilmesi gerekliliğini göstermektedir. Bir inşaatın ve bir konut projesinin maliyetinin yüzde 50'sini arsa maliyeti oluşturmaktadır. İnşaat maliyetlerindeki artış, ne kadar artsa da arsa maliyetleri kadar yer tutmamaktadır. Bu nedenle devlete ait, merkezi konumda bulunan, imar ve alt yapı problemi olmayan arsaların bu amaç için kullanılması çok önemli bir kazanım olacaktır.
- Türkiye'de önümüzdeki dönem gayrimenkulde alternatif ve yükselen alanlar e-ticaret, turizm, ihracat, bölgesel kalkınma programları ve yeni çalışma düzeni ile ilgili yatırımlar olacaktır.
- 2021 yılı itibari ile veri merkezi, self storage, sağlık yatırımları daha üst sıralara çıkmıştır.
- Sosyal konut, öğrenci yurtları alanında İngiltere birinci sırada yer almaktadır. İngiltere'yi Belçika takip etmektedir.
- Altyapı GYO'lar halen büyük bir potansiyele sahip fakat artık bir yatırım aracı olmaktan çıkmıştır.
- Gayrimenkul sektöründe geliştirici firmalar, arsa maliyetleri ve finansman aşamasında satış performansı risklerini almak istememektedir. Doğru analizlerin yapılabilmesi için yap-sat modelinin dışına çıkılmalı, kamu otoritelerinin düzenleyici desteği alınmalıdır. Arsanın devlet tarafından karşılandığı projelerin hayata geçmesi en azından belli bölgelerde sorunlara çözüm olacaktır.
- Sosyal konut olarak üretilecek projelerin tasarım ve teknik altyapı çözümleri açısından farklılaşması ve daha kaliteli yapılması da erişilebilir konut projelerine katkı sağlayacaktır.

- 2050 yılında dünya nüfusunun yüzde 65'inin kentlerde yaşayacağı; buna bağlı olarak toplu taşımaya talebin 2 kat artacağı öngörülmektedir. Birçok ülkenin karbon emisyonunu sınırlamayı hedeflediği gelecekte Türkiye'nin de bu öngörüler doğrultusunda 2053 lojistik master planı çalışmasını yapması gerekmektedir.
- Alternatif gayrimenkul yatırımları üretilirken çevreci ve sürdürülebilir çözümler geliştirilmesi gerekmektedir.
- İmar planlama süreçlerinin kamu yararı ve bireysel mülkiyet hakkı ekseninde hassasiyetle yürütülmesi ve planlama süreci sonunda ruhsatlandırılan projelerde kazanılmış hakların korunması, gayrimenkul yatırımlarının önünü açacaktır.
- Lojistik merkezi, depo, antrepo gibi gayrimenkul yatırımlarının bağlantı yollarına yakın olması hızla artan lojistik trafiğe çözüm olacaktır.
- Önümüzdeki dönemde 3 ana başlık olan mobilite, lojistik ve dijitalleşme ön plana çıkacaktır.
- Bugün dünyada e-ticaret büyüklüğü çoğu sınır ötesinde olmak üzere 4.9 trilyon dolara ulaşmıştır.
- Türkiye'de yüzde 85'i kamuya ait olan yaklaşık 5 bin 200 adet yurt binası bulunmaktadır. Son 6 senedir bu rakamda maalesef artış yaşanmamıştır.
- Yurt sayısı Türkiye'de toplamda 8.3 milyon öğrenci sayısının sadece yüzde 14'ünü karşılayabilecek kapasitededir. Bu sebeple önlem alınmadığı takdirde önümüzdeki dönemde çok ciddi yurt sorunları ile karşı karşıya kalınacaktır.
- Üniversite öğrencilerinin %65'i ikamet ettiği ilin dışında okumaktadır.
- 2022 yılında üniversiteye gitmeyi tercih eden gençlerin sayısında yüzde 25 artış yaşanmıştır.
- Yurt yapımı yatırımcı için aslında çok makul olmasına rağmen, yatırımın geri dönüşü Türkiye şartlarında 23 sene civarındadır. Oysa ki beklenti yatırımın geri dönüşünün 15 yılın altında kalmasıdır.
- Yurt sorununun çözümü için, KYK'nın yatırımcıya yatak başına ödediği ücretleri artırması ve TÜFE'ye göre artan kiralar karşısında ÜFE'ye göre artan maliyet kalemlerinin regüle edilmesi gerekmektedir. Bunun yapılması halinde yatırımcıların oluşacak fırsatları ve yurt yapımını daha hızlı değerlendirmesi kaçınılmazdır.
- Yurt sorununa bir diğer çözüm ise, KYK'ya kiralama ve yurt yapma şartıyla yatırımcıya devletin ücretsiz tahsis etmesi olacaktır.
- Yurt ve yaşlı evleri Avrupa'da konut sınıfında değerlendirilmektedir ancak bu alan konuta sığdıramayacak kadar geniştir. Türkiye'de ve Avrupa'da yaşanan nüfus sebebiyle, önümüzdeki dönem yaşlı bakım evlerine ihtiyaç daha da artacaktır.
- Günümüzde repurposing (yeniden kullanıma uyarlama) özellikle Türkiye'de trend olacaktır. Avrupa ve Dünyada daha iyi planlanmış şehirler olması sebebiyle repurposing akımı daha geç başlayacaktır.
- Avrupa'da yeni akım 'adaptareis' yani yeniden kullanım gündemdedir. Özellikle kullanılmayan ofis stoku için Dünya ve Avrupa'nın gündeminde bu kavram oluşmaktadır.
- Global araştırmalar 2010 yılında Avrupa'da geleneksel konut, perakende, ofis yatırımlarının ön planda olduğu; 2015 yılında Avrupa'nın yaşadığı borç krizi ile birlikte sağlık ve yaşlı bakım evi gibi alternatif yatırım alanlarının gündeme alındığı, pandemi öncesinden başlayan süreç itibarıyla başta enerji altyapısı olmak üzere lojistik, veri merkezi, sağlık gibi alternatif yatırımlara yönelimin arttığı görülmektedir.
- Dünya genelinde bakıldığında alternatif yatırımlar konusunda en farklı çözümlerin Amerika ve Asya pazarında geliştirilmektedir.
- Teknolojinin yaygınlaşması ile çok ciddi bir veri merkezi ihtiyacı oluşmuştur.
- Global firmalar veri merkezi yatırımı için Türkiye'ye yönelmekte, ancak yatırım yapmak için elektrik altyapısı bulunan uygun arsa- alan bulamamaktadırlar. Global ölçekte veri merkezi yatırımcılarını Türkiye'ye çekmek önemli bir fırsat oluşturacaktır. Bu sebeple şehir dışında, elektrik altyapısı uygun arsa devlet tarafından üretilmelidir.
- PropTech, sektörün daha verimli ve şeffaf çalışması adına değerli bir alandır.
- Türkiye'de PropTech hala yeterli seviyeye ve ilgiye ulaşamamıştır. Yoğun olarak inşaat üretim sistemleri ve alım-satım- kiralama alanında kullanılan dijital kanallara yönelik projelere yatırım yapılmaktadır.
- PropTech alanında, mülk içerisinde kullanılan ürünler ve yapıların verimliliğini artıracak veri analiz sistemleri de gelişime açık bir alandır.
- Geleneksel perakende e-ticaretin yükselişi ile şekil değiştirmiştir.

- Metaverse’te geliştirilen alanlar fiziki gayrimenkule oranla değerlendirme konusunda farklılıklar göstermektedir, aynı zamanda siber güvenlik ve hukuki düzenlemeler açısından da henüz yeterli seviyeye ulaşmamıştır.
- Türkiye de lojistik ihtiyaca yönelik depoların sayısı oldukça az olmakla birlikte, mevcut depoların ise kullanım alanına göre dönüştürülmesi son derece zor ve maliyetli bir iştir.
- Lojistik merkezleri sadece dört tarafı çevrili yapılar değildir. Bu konuda proje üreten yatırımcıların konumun yanı sıra teknolojik olarak en iyi hizmeti sunabilecek, akıllı depo üretmeleri gerekmektedir.
- Akıllı depo tanımı oluşturulmalıdır.
- Lojistik sektörü ile gayrimenkul sektörü ortak bir dil konuşmalıdır.
- E-ticaretin yükselişi büyük antrepoların yerine daha çok lokal depo ihtiyacı doğurmuştur.
- Türkiye 14 kentte 71 data merkezi ile global bir hub olma yolunda ilerlemektedir.
- Sağlık turizmi alternatif gayrimenkul yatırım alanı olarak değerlendirilebilir.
- Artan ihracat ile limanlar ve liman depolamaları çok ciddi bir alternatif gayrimenkul yatırım alanı olarak değerlendirilebilir.

**Kamuoyuna saygıyla sunulur.**

**GYODER**