



GYODER ÇÖZÜM PLATFORMU'NDA DEĞER VE EDER KONUSU KONUŞULDU

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'nin (GYODER), sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği 'GYODER Çözüm Platformu'nun yedincisi, "Değer"ini Kim Bilir? başlığıyla gerçekleşti. Digital Network Alkaş işbirliği ile online platformda düzenlenen etkinlikte, gayrimenkulde değer ve eder kavramları tüm yönleriyle ele alındı. Çözüm Platformu'nda; değerlendirme süreçlerinden, bu alandaki insan kaynağına; sigorta sisteminden, raporlama formatına; değerlendirme alanında teknolojinin önemine kadar pek çok konu gündeme getirilerek, sektörün önemli isimlerinin çözüme yönelik öneri ve görüşleri katılımcılarla paylaşıldı.

"Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu" olarak sektörün tüm alt açılımlarını aynı çatı altında toplayan GYODER, Çözüm Platformu toplantısının yedincisini **"Değer"ini Kim Bilir?** başlığıyla gerçekleştirdi. Online olarak gerçekleştirilen ve toplamda 345 katılımcı ile interaktif olarak gerçekleşen toplantının açılış konuşmasını GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Neşecan Çekici yaptı. Çekici, Çözüm Platformu'nun gündeminde değer ve değerlemeye ilişkin ihtiyaçlar, süreçler ve uygulamalar olduğunu belirtirken bu toplantının çıktılarının sektör için atılacak adımlar için yol gösterici olacağını altını çizdi. Çekici ayrıca konuşmasında GYODER'in yeni yönetim kurulunun ilerleyen günlerde "Tabiat, Teknoloji ve Tasarım" üçlemesini sahiplenerek bu misyon ile yepyeni projelere imza atacaklarını vurguladı.

İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi ve GYODER İcra Kurulu Üyesi Prof. Dr. Ali Hepşen ve İş GYO Hukuk Müşaviri Av. Pınar Ersin'in moderatörlüğünü yaptığı GYODER Çözüm Platformu toplantısında; açılış konuşmasının ardından İstanbul Değerleme Ortağı Dr. Ahmet Büyükduman'ın 360 Derece Değerleme konulu sunumu yer aldı. Büyükduman, değerlendirme sektörünün temel çelişkilerini katılımcılar ile paylaştığı sunumunda gayrimenkul değerlerinin sürekli değiştiği günümüzde değerlendirme sisteminin uzun vadeli, piyasanın anomalilerinden arındırılmış, istikrarlı değerlendirme sistemine evrilmesinin mümkün olabileceğini belirtti. Büyükduman, önümüzdeki dönemde tüketicilerin değerlemeye yönelik beklentilerinin değişeceğini; değerlendirme uzmanlarından gayrimenkulün sadece güncel ederinin değil, kiraya mı verileceği yoksa ne kadar süre sonra satılması gerektiğine, olası risklere ve o bölgenin yapılaşma ve diğer değişkenlerle ilgili sorulara da yanıt vermesini bekleyeceğini ilettili.

Değerleme uzmanları branşlarına göre farklılaşmalı

Dr. Ahmet Karaduman'ın ardından devam eden "Değer mi? Eder mi?" panelinde ise ilk olarak LAL Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Ebru Öz sektörün insan kaynağı konusuna değindi. Öz, değerlendirme sektöründeki çalışanların değerlendirme yapılacak alana göre uzmanlaşacak şekilde mesleki eğitim almalarının önemini dile getirdi. Referans belgesi ve kıdemli/yetkin değerlendirme uzmanı uygulamalarının hayata geçirilmesi ile sektördeki kariyer olanaklarının artacağını belirten Öz, bu uygulamanın mesleğe kaliteli insan kaynağının da çekilmesi adına olumlu etkisi olacağını dile getirdi. Değerleme sektörünün ARGE, eğitim teşviklerinden yararlanamadığına değinen Öz, gayrimenkul yazılımlarına, matematiksel modelleme, farklı tipteki gayrimenkullerin değerlendirilmesine yönelik analiz modellerinin yapılabileceği çalışmaların da teşvik kapsamına alınmasının, değerlemede yaşanan sorunların giderilmesi anlamında önemli olacağını altını çizdi.

Sektörün veri bankası ihtiyacı önceliklendirilmeli

Çözüm Platformu'nda değerlendirme sektöründe kredi ve sigorta konularını ele alan Garanti BBVA Mortgage Genel Müdür Yardımcısı Songül Yeşilçimenli değerlendirme sürecinde hatalı değer kaynaklı oluşan kayıpların giderilmesi amacıyla daha kullanışlı bir sigorta sisteminin oluşturulması gerektiğini belirtti. Yeşilçimenli ayrıca SPK tarafından, Uluslararası Değerleme Standartları ve mevcut Türkiye'deki Taşınmaz Hukuku dikkate alınarak, bankalara tek formatta değerlendirme raporu oluşturmasının öncelikli olduğunu vurguladı. Bunun akabinde tüm bankalardan alınan raporların toplanacağı bir veri bankası oluşturulmasının, yeni hazırlanacak raporlar doğru bir referans noktası olacağına altını çizdi.

Veriye dayalı analizler için teknoloji önemli

Panelde sektörün teknolojik dönüşümüne ve bunun önemine değinen Endeksa Kurucu Ortağı ve Genel Müdürü Görkem Öğüt değerlemenin sadece fiyattan ibaret olmadığını ve veri analizi için teknolojinin sunduğu imkanların süreci kolaylaştırıp, kısalttığını belirtti. Öğüt, geleneksel değerlendirme yöntemlerinin teknolojinin ile tamamlanmasıyla ulaşılabilecek sonuçların, geçmişten bugüne gayrimenkulün değerinin görülmesi ve gelecek için olası durumunun tespit edilmesi için en güvenilir araç olduğunu sözlerine ekledi.

'Değer' ile 'Eder' her zaman aynı olamayabilir

Çözüm Platformu'nda yatırımcı gözüyle değerli katkıda bulunan Akfen GYO Genel Müdürü Sertac Karaağaoğlu gelir yaklaşımı-maliyet yaklaşımı konularına değindi. Türkiye'de değerlendirme firmalarının değişen piyasa koşullarına rağmen çok başarılı işler yaptıklarını dile getiren Karaağaoğlu, gayrimenkulde her zaman 'Değer' ile 'Eder'in aynı olamayacağını belirtti. Aradaki farkların değişken piyasalarda öngörülebilir durum olduğunu vurgulayan Karaağaoğlu, daha sağlıklı ve uzun vadeli değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemini (INA) her zaman merkeze alınmayabileceğini paylaştı.

"Fikir Hattı" Duayen İsimleri Ağırladı

GYODER Çözüm Platformu'nun gelenekselleşen bir uygulaması olan Fikir Hattı'nda birbirinden değerli isimler yer aldı. Inhouse Global Yönetim Kurulu Başkanı Fatih Ergüven, Türkiye İMSAD Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ferdi Erdoğan ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkan Vekili Mustafa Aslan'ın katılımları ile değerlendirme konusu derinlemesine ele alındı. Türkiye İMSAD YKB Vekili Ferdi Erdoğan, değerlemede malzemenin negatif etki yaptığı söylemlerinin doğru olmadığını, asıl önemli olanın işçilik, arsa ve diğer değerlendirme kriterleri olduğunun altını çizdi ve sadece malzeme üzerinden bir değerlendirme yapmanın gerçekçi olamayacağını vurguladı.

Inhouse Global Yönetim Kurulu Başkanı Fatih Ergüven, yabancı alımları ve vatandaşlık işlemleri konusunda görüşlerini paylaştı. Ergüven yabancı yatırımcı artık yatırımı daha detaylı analiz ettiğini ve artan maliyetlerin raporlama sürecini etkilemesinden dolayı, yatırımcının düşüncelerinin değiştiğini belirtti.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkan Vekili Mustafa Aslan sektörün toplu değerlemeye ihtiyacı olduğunu ve bu konuda çalışmalar yapıldığını belirtti. Aslan Türkiye'nin bu konuda yakın coğrafyaya örnek olacağını sözlerine ekledi.

Sektör adına çok önemli konuları her yönü ile ele alan Çözüm Platformu'nun ana sponsoru bu sene CBRE ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olurken; Endeksa değerlendirme teknolojileri sponsorluğunu, Apsiyon PropTech sponsorluğunu, Lal Değerleme Co-sponsorluğunu, Garanti BBVA Mortgage çözüm ortağı sponsorluğunu, Inhouse Global ise Fikir Hattı sponsorluğunu üstlendi.