



26 Nisan 2018

16. GAYRİMENKUL ZİRVESİ SONUÇ BİLDİRGESİ

GYODER'in 2000 yılından bu yana düzenlediği Gayrimenkul Zirvelerinin on altıncısı "Türkiye Gayrimenkul Sektörünün DNA'sı Mercek Altında" temasıyla **17 Nisan 2018** tarihinde **UNIQ İstanbul**'da gerçekleştirilmiştir. Gayrimenkul alanında en çok merak edilen konuların, iş dünyasının önemli isimleri ve sektör temsilcilerinin katılımıyla tartışıldığı Gayrimenkul Zirvesi'nde "**Geleceğin Marka Şehirleri**", "**Gayrimenkulün Genetik Hafızası**", "**Gayrimenkul Sektörü ile DNA'nız Uyuştur mu?**", "**Kadın Kromozomu XX Sektörde Nerede?**", "**Konutun Dinamikleri**", "**Gayrimenkulde Tercihlerin DNA'sı Değişiyor mu?**", "**Gayrimenkulün Ekonomisi ve Finansmanı**" başlıklı oturumlar düzenlenmiştir. 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.

- GYODER, diğer STK'lar ile işbirliği yaparak sektörün temsil edilmesi ve önünün açılması için çalışmaktadır.
- Sektörün çatı örgütü konumundaki GYODER, gelecek nesiller için daha sağlıklı, güvenli ve verimli projelerin hayata geçirilmesi konusunda sektöre öncülük etmeye devam edilecektir.
- Öncelik; büyüyen, gelişen ve 2023'te dünyanın en büyük 10 ekonomisinden biri olmayı hedefleyen Türkiye için stratejik öneme sahip gayrimenkul sektörünü, çok daha güçlü bir seviyeye taşımaktır.
- Son verilere göre 2 milyondan fazla kişiye istihdam sağlayan gayrimenkul sektörü; üreten, vergi veren bir sektördür ve ilgili olduğu yaklaşık 250 alt sektörü, dolaylı olarak milyonlarca kişiyi istihdam sağlaması ve ekonomik kalkınma açısından etkilemektedir.
- 2018 yılında gayrimenkul sektörünün büyümesine katkı sağlayacak olumlu etkenlerin başında, sektörün kendi iç dinamiğine ve potansiyeline ek olarak, teşviklerin devamı gibi unsurlar gelmektedir.
- Ülkemize daha fazla yabancı yatırımcı çekmek ve konut satışlarını arttırmak için 1 milyon dolarlık gayrimenkul yatırımı yapan yabancı yatırımcıya vatandaşlık hakkı konulu şartın esnetilerek 300 bin dolara indirilmesi önerilmektedir.
- Ekonomi Bakanlığı sanayiciye pazarlama satış kampanyalarıyla ilgili ciddi desteklerde bulunmaktadır. Bakanlığın aynı destekleri gayrimenkul sektörüne de sağlaması beklenmektedir.
- Sektörün kamudan beklentileri bazı noktalarda devam etmektedir. KDV konusunda bazı uygulamaların tek oran üzerinden ortak hale getirilmesi önerilmektedir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün son dönemde gündemindeki en önemli maddelerinden birisi de şüphesiz "müktesep hak" konusudur. İmar Kanunu'nun müktesep hak ile ilgili maddeleri



yeniden gözden geçirilmeli ve tüm paydaşlar açısından ele alınmalıdır. Bu şekilde yeni bir düzenleme ile sektörün büyük ölçüde önü açılacak ve yabancı yatırımcının ülkemize ilgisi ve güveni tekrar mümkün olabilecektir.

- Kentsel dönüşüm sürecini, “Akıllı Kentsel Dönüşüm ve Sürdürülebilirlik” çerçevesinde kurgulanması ve hayata geçirilmesi konusunda herkes üzerine düşeni yapmalıdır.
- Avrupa’da bugün olduğu gibi kamunun da destekleri ile hayata geçen projelerin çoğunda enerji teşvikleri, daha iyi ulaşım, nitelikli binalar, daha verimli su kullanımının olduğu akıllı şehir konseptinin, ülkemizde de bir an önce gündeme alınması önerilmektedir.
- Gayrimenkul her zaman dünyanın her yerinde en değerli ve önemli yatırım aracı olarak kalacaktır.
- Sermaye piyasasında sektör için yeni bir finansal kaynak olarak Gayrimenkul Sertifikası, Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Altyapı GYO’larını daha etkin bir şekilde değerlendirmeli, sektörün ihtiyaç duyduğu yabancı fonların Türkiye’ye gelmesinin yolu açılmalıdır.
- Gayrimenkul sektörü düşünüldüğü kadar kolay bir sektör olmamakla beraber, dün olduğu gibi bugün de fırsatları olan bir sektördür. Anca yatırım zamanlaması dikkatli ve hesaplanarak yapılmalıdır. Gayrimenkul sektörü doğru oyuncular, doğru zaman ve doğru fizibilite ile kazandıran bir sektör olmaya devam edecektir.
- Gayrimenkulde getirinin yüksek olduğu belirli dönemler oluşmaktadır. Bu sebeple sektörde eksikleri tespit ederek, daha iyi olma yolunda hareket edilmelidir.
- Her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de iş birliği çok önemlidir. Başarılı olmak için işletme konusunda uzman kişilerden danışmanlık alınmalı, mevcutta başarıyı elde etmiş markaları kullanmalı ve gerektiğinde de ortaklık kurulmalıdır.
- Arsa sahiplerinin markası ve datası olan, hangi ürünü nerede satacağını bilen kişilerle iş birliği yapması önerilmektedir. Gayrimenkul sektöründe nakit akışını doğru bir şekilde ayarlamak, sürdürülebilir gayrimenkul sektörünün varlığı için son derece önem taşımaktadır.
- Günümüzde gayrimenkul tasarruf enstrümanları arasında da yer aldığı için finans sektöründen bağımsız olarak düşünülmemelidir.
- Büyüklük, finans yapısı ve birimler açısından farklı özgün projeler üretmek sektörde kalıcı olmak açısından önemlidir.
- Ekonomik konjonktür ne olursa olsun doğru işletme modelleri tercih edilmişse, finansman doğru düzenlenmiş ise farklı, vizyoner ve hikayesi olan ürünler devamlılığını her zaman korumuştur.
- Sektör için yazılı ve altına imza atılmış bir etik değerler manzumesine ve başta müteahhitlik olmak üzere sektörel kavramların tanımlanıp, içeriğinde tüm paydaşlar seviyesinde bir mutabakata ihtiyacı vardır.
- Sektörün eksiklerini giderebilmesi, kentsel planlamanın sağlıklı ilerlemesi için hazırlanan yönetmelikler farklı ilçe belediyelerince farklı şekilde yorumlanmaktadır. Sektörün adaletli şekilde yol alabilmesi için istikrar önemlidir.



- Şehirlerimizin yapısını bozmadan yapı kalitesini arttıracak yaşam kalitesini yükseltecek kentsel dönüşüm çalışmaları süratli ve vizyoner bir şekilde yürütülmelidir.
- Türkiye genelinde 100 bin civarı nüfusu olan şehirlerarasında pilot şehirler seçilmelidir. İnsanların bu şehirlerde yaşaması için sebepler yaratılmalıdır.
- Yönetmelikler modern dünyaya uygun olmalıdır. Refah seviyesi yükselirse sektörün yaptığı konutların niteliği de artacaktır.
- İmar planları ile kentin şekillenmesinden ziyade, master planlarla hareket edilmesi şehrin geleceği açısından daha sürdürülebilir olacaktır.
- Gayrimenkul sektörü olarak yapılar modern dünyanın icaplarına uygun şekilde yapılmalıdır. Eğer yönetmelikler istismar ediliyorsa istismar eden cezalandırılmamalıdır. Bugün gelinen noktada mükemmel bir yönetmelik var denilemez ancak önümüzdeki dönemde bu konuda muvaffak olacağımız kesindir.
- Türkiye’de imar parseli, yerleşme alanı, binalarda kat yüksekliği gibi tüm planlamaları imar yönetmeliği belirlemektedir. Ancak mimarı kısıtlayarak belli kalıpların içine sokmak doğru değildir.
- İstanbul’da arazinin yüzde 66’sı hala devletin elindedir. Bu haliyle Türkiye ve İstanbul dünyanın en pahalı arsalarına sahiptir. Sektörün mevcut arazi maliyetleriyle ekonomik konut üretme şansı yoktur.
- Yüksek faiz ve enflasyon gayrimenkul fiyatlarının artışında büyük ölçüde rol oynamaktadır. Özellikle konut faiz oranlarının makul seviyede olması; gerek sektörde ivmenin hızlanması gerekse ülke ekonomisine katkının artması için önem arz etmektedir.
- Gayrimenkul sektörü faiz oranında kendi dinamiğini yaratmalıdır. Sendikasyon kredileriyle ve bireysel krediler ile faiz sorunu çözülemeyeceği için acilen konut sertifikasının çıkarılması gerekmektedir.
- Türkiye’de şu anda yapılan yapıların yüzde 75’i konuttur. Türk insanı konutu yatırım aracı olarak görmektedir.
- Konut arzının talepten fazla olması korkulacak bir durum değildir. Aksine ürünün gereğinden fazla yüksek fiyata alınıp satılmasını engelleyen bir kontrol mekanizması oluşturmaktadır.
- Konutun tasarruf aracı olabilmesi için satış ve kira rakamları benzer oranlarda artış göstermelidir. Günümüz koşullarında, arsa ve inşaat maliyetlerinin yüksekliğinin konut satış fiyatlarını makul olanın üzerinde arttırdığı ancak kira rakamlarının benzer artışı yakalayamaması nedeniyle konutun yatırım aracı olmaktan uzaklaştığı görülmektedir.
- Sektördeki haksız rekabet ve belirsizlik ortamının ana nedeni sektörün bir sahibinin olmamasıdır. Sektörde ortak aklın ortaya konulabileceği, çözüm arayan, mevzuat yapabilecek, düzenleme ve yaptırım becerilerine sahip bir platformunun olması ve bu platformun da mutlaka yaptırım tarafının olması önerilmektedir.



- Gayrimenkul toplumun her alanına dokunduğu için her kesim tarafından erişilebilir bir ürün geliştirilmelidir. Ancak arsa sahiplerinin yüksek talepleri, devletin ya da hazinenin elinde olan arsaların ihale sürecinde yüksek rakamlara pazarlanması buna izin vermemektedir. Bunu değiştirmek için planlama ve kurgu eksikliği giderilmelidir.
- Geliştirilen toplu konut projelerindeki aşırı yoğunluk, kaliteli çevreye dair yükselen beklentilerin karşılanamaması, tüketime endeksli geliştirilen projelerin yoğunluğu, başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerin de göç vermeye başlamasına neden olmuştur.
- Geliştiricinin ana kaygısı 'yaşam' olmalıdır. İstanbul, Türkiye ve dünyamız için Yap-Kaç konut üreticiliği bitmelidir. Yatırım amaçlı konut kavramı bir nebze de olsa geri planda tutularak yaşam amaçlı konutların üretilmesi, konuttan beklentilerin karşılandığı projelerin geliştirilmesi önerilmektedir.
- Yabancı yatırımcıya gayrimenkul sektörü olarak yeterince ülkemizi ve coğrafyamızı tanıtamamaktayız. Yabancı yatırımcıya iyi tanıtım yapılırsa, lüks konuttan gelecek kaynak kentsel dönüşüme aktarılabilir.
- Türkiye'nin kamu denetiminde ve özel sektör iş birliği ile yurtdışında tanıtım yapacak bir yapıya ihtiyacı bulunmaktadır.
- Yabancı yatırımcıya satışın arttırılması ile ilgili bir kaynak yaratılacaksa bu kaynağın yarısı eğitime ayrılmalıdır. Esnaf, taksici vs. gibi yabancıyla birebir temas eden tüm paydaşlar eğitilmelidir.
- İstanbul, akıllı şehirlerde olması istenen tüm alanlarda güçlü ve etkili bir şekilde yer almalıdır. Dünyada ayrıcalıklı bir konuma sahip olan İstanbul, kapsamlı bir planlamayla örnek bir akıllı şehir haline getirilebilir.
- Dünyadaki son tasarımlarda görüleceği üzere, küçük dokunuşlarla binalar tasarım harikalarına dönüşebilir.
- Dünyadaki marka şehirlerde ortak çalışma alanları ve ofislerin sayısı her geçen gün artmaktadır. İstanbul'daki yeni iş alanları içinde bu tip yapılara daha çok yer verilmelidir.
- Günümüzde doğaya tasarımlarda daha geniş yer ayrılmalıdır. İstanbul'da da her şey en başından entegre bir şekilde planlanmalıdır.
- Avrupa'da birçok kentte görülen 'büyük ama boş mağazalar' sorununu yaşamamak için mağaza tasarımları artık daha büyük yerine, daha kullanılabilir şekilde yapılmalıdır. Çok küçük metrekarelerle çok iyi tasarımlarla da satış mümkün olabilir.
- İstanbul'da büyük moda markaları yanı sıra Avrupa'dan gelen turistler veya kentin yerel halkı için otantik ve kültürel kimliği yansıtan farklı tasarımların yapılması önerilmektedir.
- İnsanlar kendilerini şehrin bir parçası gibi hissetmelidir. Büyük binaların arasına yeni dikilen ağaçların büyümesinin 30-40 yıl alacağını düşünülürse, bunun yerine doğaya en başından tasarımlarda geniş yer ayırmak daha doğru olacaktır. Her şey en başından entegre bir şekilde planlanmalıdır. İstanbul için de tam olarak önerilen budur.



- İstanbul'daki yeni havaalanı her şeyi bir üst çığaya taşıyacak ve İstanbul için çok büyük fırsatlar yaratacaktır.
- Cumhuriyeti ve sonrasındaki yılları bütüncül bir atılım dönemi olarak görmemiz gerekmektedir. Planlama ve kalkınma o dönemin anahtar kelimeleridir. İkinci Dünya Savaşı açısından zorluklar da bu dönemde, yıllar ilerledikçe gündeme gelmiştir.
- Dijitalleşmenin de etkisiyle dünya tarihinde en hızlı değişimin yaşandığı günümüzde, herkes merkezde, kolay ve pratik bir yaşam istemektedir. Kentlerimiz de artık daha dijital hale gelmekte ve şekil değiştirmektedir.
- Özellikle işini evden yapmanın yaygınlaşması insanlarımızın daha ileri yaşlarda sağlıklı ve uzun ömürlü olması sebebiyle evde oturanlar ekosistemde daha fazla zaman geçirecektir. Ofisler ve evler buna göre dizayn edilecektir.
- İnsan giderek dijitalleşmektedir. Beynimizin dijital ortama aktarılması, ölümsüzlük gibi konular üzerinde durulmaktadır. Şirketler yaşlanmayı durdurmak ve insan ömrünü uzatmak gibi çalışmalar yapmaktadır.
- Sektörde sadece bina ve sosyal alan inşa etme devri sona ermiştir. Artık ekosistem kurma vaktidir. Megakent ve Midikent kavramlarıyla, sürdürülebilir ve yönetilebilirlik amaçlanmaktadır.
- Türkiye çok hızlı bir şekilde kentleşmeyi becerebilen ülkeler arasında yer almaktadır. Dünyada 2025 yılında İstanbul'un da içinde bulunduğu, 10 milyonun üzerinde nüfusa sahip 37 megakent olması beklenmektedir.
- Gayrimenkul sektörü açısından artık ülkelerin değil, şehirlerin dönemi yaşanacaktır. Küresel gayri safi yurtiçi hasılanın yüzde 85'i şehirlerde yaratılmaktadır. Şu anda dünya nüfusunun yüzde 55'i şehirde yaşarken, bu oranın 2050'de yüzde 72'ye çıkması öngörülmektedir.
- Artık "kentleşme devri" bitmiş, "çok hızlı kentleşme" devri başlamıştır. Haftada 1.5 milyon insan şehir nüfusuna katılmaktadır.
- Artık gayrimenkul bir mal olmaktan çıkıp insanlara dokunan, çözüm üreten bir hizmete dönüşmüştür. Teknolojik sıçramanın ortaya çıkardığı "Endüstri 4.0" kavramı gayrimenkul sektöründe kendini en fazla kentlerde gösterecektir. Sürdürülebilir kentler, akıllı planlama, temiz enerji ve hizmetler ile "Gayrimenkul 4.0" dönemi başlayacaktır.
- Afete hazır altyapılı binalar ve gelişmiş üretim sistemleri ile afet anında kendi kendine yaşayabilen, akıllı paketleme ve paylaşım ekonomisi ile atık miktarı azaltılmış ve atık yönetimi iyi yapılan, anlık trafik bilgisi ile trafik akışı doğru yönetilen, etkin dağıtım ve depolama ile enerji verimliliği yükseltilmiş kentler sanayi 4.0 ile geliştirilmiş 3 boyutlu baskı, robotik, bio mühendislik, blockchain, sanal gerçeklik, yapay zeka, drone gibi teknolojiler kullanılarak oluşturulabilir.
- Proptech tüm teknolojik değişimleri yakalayıp gayrimenkul sektörüne adapte etmeyi hedefleyen bir yaklaşımdır.



- Blockchain teknolojisi aracılarının ortadan çıkarıldığı, doğrudan kişilerin işlem ve alım-satım yapabildiği, tapu kayıtlarının dahi doğrudan bu sistem üzerinden yapıldığı bir yapıdır.
- Gayrimenkul sektörünün yeni jenerasyonun ihtiyaçları ve beklentilerini dikkate alarak kendini yenilemesi gerekmektedir. Eskiden sahiplik önemliken artık yeni jenerasyon için deneyimlemek daha önemli hale gelmiştir.
- Akademetre'nin GYODER için hazırlamış olduğu 'Potansiyel Konut Alıcısı Büyüteç Altında' raporunda çok daha detaylı bir biçimde sunulmuş olan 'Kim İçin Konut Üretiyoruz?' sorusuna cevaben, beklentilerin yalnızca kuşaktan kuşağa değil, kuşakların içerisinde de değiştiği, özellikle gelirle konut talebinin doğrudan bir korelasyon içerisinde olduğu görülmektedir.
- Yeni jenerasyonun daha az para kazanması sebebiyle paylaşım ekonomisi önemli hale gelmiştir.
- Mülk sahibi olmadan yalnız bir yazılım üzerinden kurulu şirketler öne çıkmaktadır. Gayrimenkul yatırımları da diğer sektörler gibi gelecek teknolojilere adapte olabilecek şekilde yapılmalıdır.
- Günümüzde uluslararası markaların yerini yerel ve otantik markalar almaktadır. Büyüme trendleri değişmesi, daha özgün-çeşitli ürünlerin oluşması sebebiyle daha karma alanlar yaratılacaktır.
- Günümüzde bilgisayar teknolojilerine erişilebilirliğin artmasıyla birlikte en önemli kaynak olan petrol, yerini veriye bırakmıştır. Sektörümüzün veriye ulaşılması ve bu verileri kente adapte etmesi önem taşımaktadır. 21. yüzyıl şehirleri, veriyi en iyi şekilde kullanabilecek şehirler olacaktır.
- Beklentiler yalnızca kuşaktan kuşağa değil kuşakların içerisinde de değişmektedir. Özellikle gelir ile konut talebi doğrudan bir korelasyon içerisinde.
- Türkiye'de kadın çalışanların erkeklere oranı yüzde 25 seviyelerindedir. 1950-1960'larda bu oranın dünyadaki durumun da etkisiyle biraz yükselirken, 2000'li yıllara gelindiğinde bu oranın yüzde 26-33 seviyesinde kaldığı görülmüştür.
- Türkiye'de kadınlar ve erkeklerin çalışma hayatına daha dengeli katılmaları halinde, kişi başına düşecek Gayri Safi Milli Hasıla yüzde 30 daha yüksek olacaktır.
- Gayrimenkul sektöründe kadın çalışanların eğitim oranı yüzde 85 lisans ve üzeridir. Sektörde bu kadar yetkin bir kitle sadece satış, proje geliştirme ve mimari bürolarda bırakılmakta ve onların bu cesaretinden ve parlak fikirlerinden yararlanılmamaktadır.
- Gayrimenkul sektöründe üst düzey yönetici olarak kadınlar çok az yer almaktadır. YK Başkanı kadınların oranı da sadece yüzde 7'dir. Kadınlar üst düzey pozisyonlarda daha fazla yer almalıdır.

Kamuoyuna saygıyla sunulur.

GYODER