



MANAGEMENT PLUS Danışmanlık Eğitim tarafından her yıl organize edilen ve bu yıl 11. si düzenlenen **“Gayrimenkulde Liderler Zirvesi”** 11 Ocak 2024’ de 310 kişinin katılımıyla Radisson Collection Vadi İstanbul Otelde gerçekleştirildi.

Zirvenin ana sponsorlarının EMLAK KONUT GYO nun, platin sponsorları EGE YAPI, ARTAŞ HOLDİNG, ERKONUT ve MARS INTERNATIONAL’ın yaptığı zirvenin, altın sponsorları ise; OMURGA YAPI, GAYRİMENKUL HUKUKU ENSTİTÜSÜ, EDİS ve YAPIRADAR.COM, oldular. Sektörel STK lar KENTSEV, İNDER, ÇEDBİK tarafından desteklenen zirvede, sektörel bilgi sponsoru REIDİN oldu. Sektörel iletişim sponsorları ise; EMLAKDREAM.COM, BARETDERGİSİ.COM, İNŞAAT YATIRIM DERGİSİ, YENİ EMLAK, EMLAK PROJECT, EMLAK HABER AJANSI, EMLAK NEWS ve GAYRİMENKUL HABER oldular.

İnşaat ve Gayrimenkul ve sektöründen önemli konuşmacıların katıldığı zirveye, her yıl olduğu gibi yoğun bir katılım oldu. Ana teması “Konuta Erişilebilirlik” olan zirve, açılış oturumu ve 3 ana oturum ve kapanış oturumdan oluştu.

Ayrıca bu yıl da Gayrimenkul Sektörüne Katkı Sağlayan Profesyoneller Ödülleri sahiplerini buldu: Gayrimenkul Sektörüne Katkı Sağlayan Profesyonel CEO Ödülünü DAP Yapı CEO su Zafer BAYSAL, Gayrimenkul Sektörüne Katkı Sağlayan Profesyonel Kurumsal İletişimci Ödülünü Artaş Holding Kurumsal İletişim Müdürü Özlem ÇALIK, Gayrimenkul Sektörüne Katkı Sağlayan Profesyonel Haberci ödülünü Hürriyet Gazetesi Ekonomi Yazarı Gülistan ALAGÖZ aldılar.

Açılış Oturumu: “Gayrimenkul Sektörünün Güncel Sorunları, ve Konuta Erişilebilirliğe STK’ların Çözüm Önerileri” adlı açılış oturumu İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Ali HEPŞEN’ in oturum başkanlığında, GYODER Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği Başkanı Neşecan ÇEKİCİ, KENTSEV / Kentsel Dönüşüm Ve Şehircilik Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı Haluk SUR, İNDER / İstanbul İnşaatçılar Derneği Başkanı Engin KEÇELİ, KONUTDER / Konut Geliştiricileri Derneği Yönetim Kurulu Başkanı Ramadan KUMOVA, GAPAS Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği Yönetim Kurulu Başkanı İsmail ÖZCAN’ ın katılımı ile gerçekleşti. Açılış oturumunda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

1. Ana Oturum: “Gayrimenkul Sektöründe Yenilikçi Çözümler” adlı birinci oturumu; SMR Strategy Kurucusu Dr. Levent SÜMER’ in oturum başkanlığında, Ege Yapı Yönetim Kurulu Başkanı İnanç KABADAYI, EDİS Yönetim Kurulu Başkanı Ali Emre ERİŞEN, MARS International CEO’ su Hakan BUCAK ve Watermark Investment Ortağı Çağrı KANVER in katılımıyla gerçekleşti. 1. ana oturumda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

2. Ana Oturum: “Konuta Erişebilirlik İçin Gayrimenkul Geliştiricilerinin Kentsel Dönüşüm Çözüm Önerileri ve Hukuksal Boyutları” adlı ikinci ana oturum, Hürriyet gazetesinden Noyan DOĞAN başkanlığında, ARTAŞ Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili Serhan ÇETİNSAYA, GHE -Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Dr. Av. Ali YÜKSEL in katılımıyla gerçekleşti. 2. oturumda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

3. Ana Oturum: “Konuta Erişebilirlikte GYF lerin Önemi” adlı üçüncü ana oturum, ID Consultancy Yönetim Kurulu Başkanı Işıl DİNÇER’in başkanlığında, Omurga Yapı Genel Müdürü Oğuz KÖSEBAY ve Hakan AYGEM in katılımıyla gerçekleşti. 3. oturumda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

Kapanış Oturumu: “Verilerle Konuta Erişebilirlik” adlı kapanış oturumu, PWC Gayrimenkul Sektörü Lideri Ersun BAYRAKTAROĞLU’ nun başkanlığında, TSKB Gayrimenkul Değerleme’ den Dr. Çağdaş COŞKUN ve REIDIN Veri Analitiği ve Yapay Zeka Direktörü Emre DURGUT’ un katılımıyla gerçekleşti. Kapanış oturumunda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir

Zirve Oturumlarında Ortaya Çıkan Sonuçlar :

- 2022 yılında inşaat ve arsa maliyetlerinin çok artmasının Konuta Erişebilirlik açısından büyük bir sorun yarattığı
- Türkiye’de gayrimenkul ve inşaat sektörü olumsuz eleştirilere maruz kaldığı
- Konuta Erişimde erişilebilir konutlar için alım gücüyle doğru orantıda konutlar üretilmelidir. Mevcutta yükselen arsa maliyetleri ile müteahhit karı minimize edilse de erişilebilir konut fiyatlarının sağlanamadığı
- Uygun fiyatlı konut üretimi için Arsanın 49 yıllık Kiralaması ve Kiralanabilir Konut üretimi çözüm getirebilir
- İlk evini alacaklara düşük faizle ve 30 yıllık bir ödeme planı ile konut sahibi olmalarının önünün açılması gerektiği
- 12. Kalkınma planının konuta erişimde fırsat olabileceği
- Sosyal konutlar ve temiz enerji saklama sistemleri gibi gelişmiş sistemlere odaklanması gerektiği
- Uzun vadeli ödeme planları, uygun ödeme koşulları ve çeşitli modeller üzerinde düşünmeli ve sektördeki değişen taleplere cevap verebilmenin gerektiği
- Sektördeki düzenlemelerin yapılması gerektiği
- İnşaat maliyetlerinin kontrol altına alınarak konut edinme sürecinin kolaylaştırılması gerektiği
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ayrıca Hazine ve Maliye Bakanlığı ile yakın temas içinde olmak gerektiği

- Paydaşlarla iş birliği yapılmasının bu sorunun çözülmesi için çok önemli olduğu yoksa sorunun kartopu gibi büyüyerek çok tehlikeli boyutlara gelebileceği
- Konut politikalarının yeniden belirlenmesi gerektiği
- Konut üretimi, satışı ve kiralamalarına dönük, konut piyasaları düzenleme kurulunun (KPKD) oluşturulmasının gerekliliği
- Kira ödeyen ve ilk evini alacaklara taksit ödemelerini proje bittikten sonra yapmaya başlamalarının önünün açılması ile vatandaşların konuta erişebilmeleri açısından önemli olduğu
- Demografik yapının hızla değişmesi, iç ve dış göç olgusu, öğrenci sirkülasyonu, yabancıların etkisi, arsa kıtlığı, artan kur ortamında yükselen üretim maliyetleri, enflasyonist ortamda yükselen üretim maliyetleri, finansmana erişimin zor ve maliyetli olması, kentsel dönüşüm gibi etkenlerde fiyatlarda ve kiralarda ciddi artışların olması
- Konut kredi – taksit hane halkı gelir oranı verilerine göre İstanbul’ da Ekim ayında 100 metrekare bir ev için kullanılacak konut kredisi aylık taksitleri hane halkı net harcanabilir aylık gelirin üzerinde olması
- Kamuya yük olmadan yeni bir model oluşturulması yönünde GYODER’ in Erişilebilir Kiralık Konut Üretimi İçin Kamu – Özel sektör işbirliği modelini geliştirilmesi çerçevesinde kamu otoritesinin serbest piyasa dinamiklerine az müdahale ederek hedeflenen sonuçlara ulaşmak adına belirlemiş olduğu regülasyonlar ile kiralık yeni konut üretimini teşvik etmesinin sağlanması.
- Toprak değil üzerindeki yapı mülkiyetinin el değiştirmesi ve İngiltere örneklerine benzer nitelikte, arsanın sahibinin kamu olmaya devam ettiği, gayrimenkul geliştiriciler eliyle üzerinde gayrimenkul geliştirilen arsanın ilgili gayrimenkulü satın alacaklara uzun vadeli bir şekilde kiralandığı ve kamu adına topraktan düzenli kira geliri elde edilmesinin bir çözüm olduğu.
- Konut üretimi kapsamında kentsel dönüşüme hız verilmesi gerektiği
- Özel sektörün yapacağı projelerde sosyal konut için kote getirilmesi gerektiği
- Kamu arazilerinin doğru şekilde planlanarak alt gelir grubunun konuta erişebilmesinin önünün açılması gerektiği
- Gelir gruplarının TÜİK tarafından yeniden belirlenmesi gerektiği
- Arsa maliyetinin yüzde elliyi bulduğu bir ortamda arsa maliyetinin
- Maliyetler %150 artmış durumdayken, inşaat sektörünü yeniden büyümeye geçirebilecek şey İnsanların Konuta Erişiminin sağlanmasıdır.
- Konut satışının %70’i ilk ev olarak ihtiyaç temellidir. İnsanların konut kredisi kullanımı çok önemlidir.

- 2018'den beri ülkemizdeki toplam mevduat içinde Konut Kredisi kullanımı önemli ölçüde sürekli düşmektedir.
- Gayrimenkul sektöründe yenilikçi finansman çözümlerine ihtiyaç olduğu ve özellikle de konut projelerinin finansmanında alternatif yollar aranması gerektiği
- GYF ler ve gayrimenkul sertifikaları gibi dünya genelinde kullanılan enstrümanlara yönelmemiz gerektiği
- Yeşil ve ESG kredileri ve bunları içeren projelere kaynak sağlamanın önemli bir araç olacağı
- Ülkemizdeki şeffaflık sorununun giderilmesi gerektiği, değerlemeden emlak portallarına kadar güvenli satış ve pazarlama araçlarını dijital hale getirilmesi gerektiği
- ABD ve Dubai de olduğu gibi fiyat disiplini oluşturulması gerektiği
- Kentsel dönüşüm sürecinin hızlanması için müteahhit, kamu ve STK ların taşın altına elini koyması gerektiği
- Özellikle apartman dönüşümünde katılmayan maliklerin paylarının satılması sürecinin hızlandırılması gerektiği
- Konut fonlarının avantajları arasında profesyonel bir yapıyla kiralanabilen konut projeleri yer alıyor. Bunun mal sahibi ve kiracı arasındaki sorunları çözebileceği
- Yeni bir fon tipi olan proje gayrimenkul yatırım fonunun da sektörde dikkat çektiği
- SPK nın yayınladığı tebliğe göre projeler genellikle konu ağırlıklı bu da yatırımcılara daha fazla seçenek sunulmasını sağlayabileceği
- GYF ler ile finansman sağlanabileceği ve bu şekilde konuta erişimin çözüm olabileceği
- Gayrimenkul sektöründe uygun maliyetli ve sürdürülebilir finansmana ihtiyaç olduğu
- Dijital dönüşümün gayrimenkul sektörünün gelişimi açısından çok önemli olduğu ve sektörde bu anlamda çok büyük eksikler olduğu
- Deprem sürecinden sonra kentsel dönüşümün daha da hızlanacağı
- Kentsel dönüşümün konuta erişilebilirlik açısından en büyük çözüm olduğu
- Kentsel dönüşümü destekleyecek finansal çözümler bulunması gerektiği
- GYF lerin gayrimenkul sektörünün geleceğinde çok önemli bir yer almaya başladığı
- Hisse senetleri ile katılım payı arasındaki hukuki farkın GYF ler için avantajlı olduğu
- Konuta erişimin aslında tüm dünyanın ortak sorunu olduğu
- Verilere yaklaşırken birbiriyle ilişkili faktörlerin göz önünde bulundurulması gerektiği

- Ev almanın veya kiralamanın 3 yıl öncesine göre 2 kat zorlaştığı
- 2050' ye kadar Türkiye'nin de Karbon Nötr hedefi bulunmakta iken Enerjiyi Verimli kullanmak zorundayız.
- En sürdürülebilir enerji kaynağı Tasarruf Edilen Enerji'dir. Bu sebeple binalarımızın yapılış şeklinin değiştirilmesi gerektiği
- Karbon salımı düşük ve enerji verimliliği yüksek konutlar üretilmesinin artık vazgeçilmez olduğu
- Binaların sürdürülebilir şekilde üretimi için; **Planlama** (kamu ayağı ve STK'lar), **İnşaat** (nitelikli üretim), **İşletme** (binaların organizma gibi düşünülmesi ve **Yaşam Ömrü** (binaların yıkıldığında geri dönüştürülebilir malzemeden üretilmesi) en önemli 4 başlıktır.
- Gayrimenkul satın alma aşamasında insanlara çevre bilinci aşılanmalı ve Yeşil binalar mevzuata uygun olarak zorunlu hale getirilmelidir.
- 2023'te inşaatlarda kullanılacak enerjinin %5'inin yenilenebilir enerji ile olması ve binalarda elektrik şarj istasyonu olması zorunlulukları gibi olumlu çevreci uygulamalar artırılmalıdır.
- Gayrimenkul sektöründe yeşil dönüşüm ve yeşil mutabakat önem kazanmıştır.
- Pandeminin de etkisiyle belirgin hale gelen proptech gibi dijital uygulamalar gayrimenkul sektörüne yön verirken, gayrimenkul kullanım alışkanlıklarını da büyük ölçüde değiştirmiştir.
- Enflasyon, resesyon beklentisi ve faiz ortamında global ölçekte gayrimenkul projelerinde farklı modellere gidildiği görülmektedir.
- Yaşanabilir meskenler üretebilmek için; İnsan, İsrafı önlemek, Değer üretmek ve Sürdürülebilirlik en önemli unsurlardır.
- İnsanların aidiyet hissedebildiği, inşaat yapım süreçlerinde israfın önlenildiği, yeni teknolojiyi kullanan, iyi planlanan, anlık israf denetimi gibi modellerin hayata geçirildiği sürdürülebilir konut üretimi anlayışı getirilmelidir.
- Gayrimenkulde Ar-ge teknolojileri üretimi, akıllı fiyatlandırma sistemleri, geliştirici ve bina sahipleri arasında işbirliği ortamının teknoloji desteğiyle sağlanması dünyada önem kazanmaktadır.

Not : Zirve de konuşmacılar tarafından aktarılan ve altı çizilmesi gereken noktalar belirlenmiş ve zirve sonuç bildirgesi buna göre oluşturulmuştur.

Dr. Haldun ERSEN
Management Plus CEO