



**MANAGEMENT PLUS Danışmanlık Eğitim** tarafından her yıl organize edilen ve bu yıl 12. si düzenlenen **“Gayrimenkulde Liderler Zirvesi”** 28 Kasım 2024’ de 295 kişinin katılımıyla Radisson Collection Vadi İstanbul Otelde gerçekleştirildi.

Açılış konuşmasını Gayrimenkulde Liderler Zirvesi Başkanı ve Management Plus CEO su Dr. Haldun ERSEN’ in yaptığı zirvenin, ana moderatörlüğünü Lara KIRMUSAOĞLU yaptı.

Zirvenin ana sponsorları ; EMLAK KONUT GYO, QUVARİS İNVEST, MHR GYO, FUZUL VE SİLTAŞ YAPI oldular. Platin sponsorlar ise ŞUA İNŞAAT, GAYRİMENKUL HUKUKU ENSTİTÜSÜ ve QUICK SİGORTA oldular. Zirvenin, altın sponsorları ise; ADRESPATENT, NATURA, BİRLİKTE ARSA oldular. Yaka kartı sponsoru ise MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME oldu. Sektörel STK lar KENTSEV, GYODER, İNDER, ÇEDBİK, GAPAS, LİDEBİR, TUGEM tarafından desteklenen zirvede, sektörel bilgi sponsoru REİDİN 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 Genel Müdür Ödülünü TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule YÖNEL MAYA, Gayrimenkul Sektörüne Katkı Sağlayan En İyi Yayın Editörü Ödülünü Emsal.com Yayın Editörü Gülay ODABAŞI, Gayrimenkul Sektörüne Katkı Sağlayan Genel Yayın Yönetmeni Ödülünü Baret Dergisi.com Kurucusu Çiğdem MEN aldılar.

**Açılış Oturumu: “Gayrimenkule Erişim Açısından Güncel Sorunlar, ve STK’ ların Çözüm Önerileri”** adlı açılış oturumu DAP Yapı CEO su Zafer Baysal’ in oturum başkanlığında, GYODER Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği Başkanı Neşecan ÇEKİCİ, İNDER İstanbul İnşaatçılar Derneği Başkanı Engin KEÇELİ, GAPAS Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği Yönetim Kurulu Başkanı İsmail ÖZCAN, Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü Başkanı Dr. Av. Ali YÜKSEL, İTO Gayrimenkul Hizmetleri Komitesi Başkanı Hakan AKDOĞAN Türkiye Sigorta Birliği Başkan Yardımcısı Ahmet YAŞAR adına QUICK Sigorta Genel Müdür Yardımcısı Soner TEKBAŞ katıldılar. Açılış oturumunda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

**Özel Oturum :** Erişebilir gayrimenkulde İnovatif Çözümler adlı oturumda ise Fuzul Yönetim Kurulu Üyesi Ömer Faruk AKBAL keynote speaker oldu.

**1. Ana Oturum: “Gayrimenkule Erişimde Üretilen Alternatif Çözümler ve Yaklaşımlar”** adlı birinci oturumu; İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Ali HEPŞEN’ in oturum başkanlığında, Siltaş Yapı Genel Koordinatörü Fisun KAPKİ, Makro Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Ayşe EVCİN ve Birlikte Arsa Genel Müdürü Sinem YEDİKARDAŞLAR’ ın katılımıyla gerçekleşti. 1. ana oturumda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

**2. Ana Oturum: “Gayrimenkule Erişimde Proje GYF lerin Önemi”** adlı ikinci ana oturum, ID Danışmanlık Yönetim Kurulu Başkanı Işıl DİNÇER’ in başkanlığında, Mhr Gyo Genel Müdürü Nurkan KAÇMAZ, Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Teknoloji Geliştirme Merkezi Kurucusu Mehmet Akif ÇELENK ve Natura Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Yönetim Kurulu Başkanı Hasan RAHVALI’ nın katılımıyla gerçekleşti. 2. oturumda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

**3. Ana Oturum: “Gayrimenkule Erişimde Alternatif Finansman Modelleri”** adlı üçüncü ana oturum, Ekotürk TV Yapısal Parite Program Yapımcısı Kıvanç İLHAN başkanlığında, Fuzul Ev Genel Müdürü Sait AYTAÇ, Katılım Evim Genel Müdürü Ahmet ÖZCAN ve Bir Evim Genel Müdürü Özgür ÖZTÜRK’ ün katılımıyla gerçekleşti. 3. oturumda öne çıkan sonuçlar aşağıda derlenmiştir.

### **Zirvede Ortaya Çıkan Sonuçlar ve Öneriler**

- 2022 yılında inşaat ve arsa maliyetlerinin çok artmasının Konuta Erişebilirlik açısından büyük bir sorun yarattığı.
- 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
- İlk evini alacaklara düşük faizle ve 30 yıllık bir ödeme planı ile konut sahibi olmalarının önünün açılması gerektiği
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ayrıca Hazine ve Maliye Bakanlığı ile yakın temas içinde olmak ve STK lar arasında etkin iletişim kurularak ulusal bir konut politikasının belirlenmesi gerektiği
- Sosyal ve karbon salımı düşük konutlar gibi gelişmiş sistemlere odaklanılması 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
- 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
- Konut üretimi kapsamında kentsel dönüşüm hız verilmesi gerektiği

- Kamu arazilerinin doğru şekilde planlanarak alt gelir grubunun konuta erişebilmesinin önünün açılması gerektiği
- Konut krizini çözmek için sermaye piyasası enstrümanlarının çeşitlendirilmesi, finansal dayanıklılığın artırılması ve piyasa belirsizliğine karşı sektörün dirençli hale getirilmesi gerektiği. Yeşil dönüşüm de bu süreçte kritik bir rol oynadığı.
- Yeşil dönüşümün bir pazarlama stratejisi değil, temel bir çıkış yolu olarak değerlendirilmesi gerektiği.
- Konut vergilerinin adil bir şekilde düzenlenmesi gerektiğine inanıyoruz. Özellikle kentsel dönüşüm amacıyla kiralanan evler için ev sahiplerine yönelik vergi teşvikleri artırılması gerektiği.
- Kentsel dönüşüm projelerinde hukuki süreçlerin daha hızlı ilerlemesi gerektiği.
- İnşaat sektöründeki firmaların mali yapıları güçlendirilmeli, öz sermaye derinlikleri artırılmalı ve daha kurumsal bir yapıya geçmeleri sağlanması gerektiği.
- Türkiye'nin gayrimenkul sektörü, ekonomik kalkınma çarpan etkisine sahip önemli bir alan. Ancak sektörel sorunların, bireysel çözümlerden öte, kalkınma planlarına entegre edilmesi gerektiği.
- Kiralık konutlara ilişkin arzın artırılması ve arazilerinin ödünç verilmesi, arsa mülkiyetinin kiralınması, kooperatiflerin ve tasarruf sandıklarının desteklenmesi gerektiği.
- Kiralık konutlar için uzun vadeli ipotek kredileri, proje finansmanı, gayrimenkule dayalı tahviller ve gayrimenkul yatırım fonlarının devreye alınması gerektiği.
- Türkiye'nin konut ve ipotek bankası gibi bir yapıya ihtiyacının olduğu ve bu yapının, uzun vadeli kredi politikalarını yönetebilecek, konut edinimini kolaylaştıracak stratejik bir mekanizma olarak hizmet edebilir olduğu.
- Özellikle Z kuşağı ile ilgili önemli bir değişimin gözlemlendiği Z kuşağı, konut sahibi olmayı bir hedef olarak görmüyor. Gençlerin çoğu, dünya sorunlarına odaklanıyor ve kendilerini bir ev sahibi olmakla bağlamayı tercih etmiyorlar. Bu nedenle, artık konut alıcılarına ulaşmak için gençlerden çok, onların ebeveynlerini ikna edilmesi gerektiği.
- Türkiye'de 85 milyonluk nüfus içinde sadece 85 bin kişinin alıcı olarak nitelendirilebileceğini gösteriyor. Bu durum, finansal enstrümanların eksikliği, faiz oranlarının yüksekliği ve enflasyon gibi makroekonomik nedenlerle daha da derinleşiyor. Ancak bu sorunların çözümü devlet politikaları ile mümkün olduğundan, sektör temsilcileri olarak daha çok fizibiliteye odaklanılması gerektiği.
- TÜİK'in yayımladığı son verilere göre, üçüncü çeyrekte toplam 24 milyon metrekare inşaat izni verilmiş durumda. Bunun 17 milyon metrekaresi konut, 7 milyon metrekaresi ise karma kullanım alanlarından oluşuyor. Ancak bu projelerin

tamamlanması en az iki yıl sürecektir. Türkiye’de yıllık 700 bin konut açığı olduğu belirtiliyor. Buna karşılık yıllık üretim 500 bin seviyesinde olduğu.

- Konut üretim modellerimizi yeniden değerlendirmesi gerektiği
- Geleneksel yöntemlerle 24 ayda tamamlanan projeler yerine, daha hızlı ve daha dayanıklı üretim modellerine yönelmesi gerektiği.
- Prefabrik konutlar veya depreme dayanıklı fabrikasyon yapılar gibi alternatifler üzerinde çalışmak, sektörün öncelikli hedeflerinden biri olması gerektiği.
- Kamu-özel işbirlikleri ve finansman enstrümanlarının çeşitlendirilmesi gerektiği.
- Konut sektöründeki mevcut açıkları kapatmak için, tüketici ihtiyaçlarına odaklanan ve uzun vadeli stratejilere dayalı bir yaklaşım benimsenmesi gerektiği
- Her projede %10-15 oranında sosyal konut üretilmesi mecburi olması gerektiği
- Özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gibi kuruluşlar, devletin alım garantisiyle uygun fiyatlı konut üretimine yönlendirilmesi gerektiği.
- Öncelikle, devletin konut ve gayrimenkul politikaları nasıl oluşturulur ve hangi temellere dayanır, bunları anlamamız gerektiği.
- Konut hakkı, kişilerin barınma ihtiyacını karşılayabilme hakkıdır. Bu hak, insan hakkı olarak görülür. İnsan, kendisine uygun bir barınma imkânına sahip olmalıdır. Devlet, bu konuda yardımcı olmak ya da doğrudan çözüm üretmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, Birleşmiş Milletlerin 1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi’nde de açıkça belirtilmiş olduğu.
- Türkiye’de bu anlayış, 1961 Anayasası’nın 49. maddesinde yer bulmuştu. Bu maddeye göre, devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlıklı konut ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli tedbirleri almak zorundaydı. Ancak, 1982 Anayasası ile birlikte bu durum değişti. Yeni anayasa, devletin konut sağlama zorunluluğunu mali kaynakların yeterliliği çerçevesinde ele aldı ve bu zorunluluk yumuşatıldı.
- Bugüne geldiğimizde, Türkiye’de kentleşme oranı %85’lere ulaşmış durumda. Köylerde yaşayan nüfus giderek azalıyor. Ancak bu kentleşme, konut erişim sorununu da beraberinde getiriyor. 2012 yılında kiracılık oranı %21 iken, bu oran bugün %28’e çıkmış durumda. Ayrıca, başka birinin evinde oturduğu hâlde kira ödemediğini belirtenlerin oranı %17. Yani toplamda %42 oranında bir kiracılık ilişkisi söz konusu. Bu, konut sorununun giderek daha ciddi bir hal aldığı.
- Hukuk mahkemelerinde açılan kira davalarındaki artış da bu tabloyu destekliyor. 2015 yılında 267 bin dava açılmışken, bu sayı 2023 yılında yaklaşık 869 bine çıkmış. Özellikle kira tespit davaları, tahliye davaları ve borç nedeniyle açılan icra davaları ciddi bir artış göstermiş durumda olduğu.
- 2023 yılı itibarıyla sadece kiracılık sorunları nedeniyle 175 bin dava açılmış. Bunun yanı sıra ara buluculuk sistemi devreye girdiği için 32 bin davada anlaşma sağlanmış. Eğer bu anlaşmalar olmasaydı, dava sayısı daha da artacağı.
- Türkiye’de konut erişimi ve kiracılık sorunları giderek büyüdüğü
- Bu durum, hem bireyler hem de toplum üzerinde ciddi bir baskı oluşturacağı
- Eğer bu sorunlara kalıcı çözümler üretilmezse, ileride daha büyük toplumsal gerginliklerin ortaya çıkması kaçınılmaz hale geleceği.

- İştirak modeliyle arsaya sahip olunarak konut edinme süreci önemli bir modeldir. Bu model, piyasa taleplerinden doğan bir zorunluluk sonucu ortaya çıkmıştır ancak geliştirilmeye açıktır. Yasal altyapısı güçlendirilerek düzenlemeler yapılmalı ve mağduriyetler önlenmelidir. Mevcut durumda bu modelin önü açık görüldüğü.
- Sosyal konut tanımı ve dezavantajlı kesimlerin belirlenmesi gerekmektedir. 1975 tarihli gecekondan kanununda bir tanım mevcut ancak yetersizdir. Bu tanımlar netleştirilmeli ve devletin dezavantajlı kesimlere konut sağlama mecburiyeti getirilmelidir. Bu mecburiyet kapsamında, konut üreticilerine ve arsa sahiplerine de çeşitli avantajlar sağlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm, konut üretimi için büyük bir fırsat sunmaktadır. Devlet bu alana yetişememektedir. Bu noktada önerimiz, her ilçede bir TOKİ modeli oluşturulmasıdır. Bugün TOKİ veya belediyeler her yere yetişemez. Kamu ortaklığı modeliyle, bireysel sermayeyi ve vatandaşların birikimlerini bir araya getirecek sistemler oluşturulmalıdır. İlçe bazında kaynak yaratarak, dönüşüm projelerini hayata geçirmesi gerektiği.
- Konut Konseyi kurulması gerektiği. Bugün konut sektörü üzerine sürekli konuşuyoruz ancak bu alanda devletin yapısal eksiklikleri bulunmaktadır.
- Mayıs ayı itibarıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın açıkladığı konut endeksine göre, konut değerleri 2017'den 2024'e kadar 7 yılda 13 kat artış göstermiş. Bu artış, maliyetler, ekonomik koşullar ve gelir düzeyindeki değişimlerle ilişkilendirilebilir. Ancak bu durumun konut erişimini daha da zorlaştırdığı.
- Özellikle genç kuşaklar artık sahip olmaktan çok, dönemsel kullanımı tercih ettiği. Paylaşım ekonomisinin hızla yaygınlaştığı ve ofis paylaşımı, araç paylaşımı ve scooter gibi örneklerle bu trendin görüldüğü.
- Önümüzdeki 3 yıl içinde, Türkiye'de 600.000 adet yeni konut açığı oluşması beklendiği.
- Bu açığı karşılamak için büyük şehirlerin desantralize edilmesi, yani iş alanlarının daha küçük yerleşim bölgelerine taşınması gibi çözümler değerlendirilebilir. Aynı zamanda hızlı üretim yöntemlerine geçmek ve daha az donatılı ama daha sağlam yapılar üretmek gerektiği.
- Gayrimenkul sektöründe kiralama piyasasının giderek önem kazandığını görüyoruz. Türkiye'de de bu modele daha fazla yönelmemiz gerekiyor. İşin temelinde sürekli bir ödeme sistemi ve yatırım yapılan bir sahiplik anlayışı bulunuyor. Ancak sahiplik oranlarının azalmasıyla kiracılık giderek daha önemli bir noktaya geldiği.
- İngiltere'deki modele benzer bir sistemin Türkiye'de uygulanabileceği.
- Medeni Kanun'da bazı düzenlemeler yapılması gerektiği ve uzun süreli kiralama yöntemleri bizim için oldukça yenilikçi ve faydalı olabilir. Bu modelde arsa ve üzerindeki yapı ayrı değerlendirilebilir. Örneğin, bir bina iki ayrı tapuya ayrılabilir; biri arsanın tapusu, diğeri üzerindeki binanın tapusu olacak şekilde. Böylece, insanlar finansal güçlerine göre ya her ikisini ya da yalnızca birini alabilecek. Arsayı kiralayıp, binanın kullanım hakkını satın alma gibi bir model üzerinde çalışılması gerektiği.

- Kamu arazilerinin satışından vazgeçip, bunları daha uzun vadeli kiralama sistemleriyle değerlendirmek gerektiği. Araziler bizim torunlarımıza bırakmamız gereken bir emanet olduğu ve bu nedenle, kamunun artık bu tür satışlardan vazgeçmesi gerektiği.
- Kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılabilir hale gelmesi olumlu bir adım oldu. Ancak kira sigortası gibi yeni mekanizmalarla da sistem desteklenmeli. Örneğin, bir "Kira Sigortaları Kurumu" kurulabilir. Bu kurum, sigorta poliçelerinin düzenlenmesi ve tarafların haklarının korunmasını sağlayabilir. Bankalar ve sigorta kuruluşları da bu sistemde entegre bir şekilde çalışabilir. Kiracı ile ev sahibi arasında oluşabilecek sorunları hızlı bir şekilde çözmek için dijital platformların kullanılması büyük bir avantaj sağlayacağı.
- Kira sözleşmelerinin dijital ortamda yapılması, kira ödemelerinin yalnızca bankalar veya PTT hesapları üzerinden gerçekleşmesi ve kira sigortalarının devreye girmesi gibi düzenlemeler, bu piyasada güven ortamını artıracaktır. Sistem sayesinde, tarafların haklarının korunacağı ve her iki tarafın da mağduriyetinin önüne geçileceği bir altyapı oluşturulabileceği.
- Ev sahiplerinin güvenlik endişelerini gidermek için hızlı müdahale mekanizmaları geliştirilmelidir. Örneğin, kira ödenmediğinde ya da kiracı mülk üzerinde zarar verdiğinde, süreç hızlı bir şekilde çözülmeli. Bu, kurumsal yatırımcıları da teşvik edecek bir sistem olacaktır.
- Hem kiracıların hem de ev sahiplerinin haklarının korunması sağlanacak. Boş duran dairelerin kiraya verilmesiyle arz sıkıntısı bir nebze hafifletilebilir. Devlet de bu sistemden vergi gelirleriyle kazanç sağlayabileceği.
- Özellikle ilan portalları tarafında çok ciddi bir sorun yaşıyoruz. Bu dönemde sahte, yanıltıcı ve aldatıcı ilanların yaygın olması büyük bir problem. Kiralık bir daire bulmak ya da uygun fiyatlı bir konut almak isteyen bir vatandaş, doğru bir muhatapla buluşamadığında ciddi zararlarla karşılaşabiliyor. Hatta bu durum, vatandaşların birikimlerinin heba olmasına neden oluyor. Bu, ilan portallarıyla sıkça karşılaştığımız bir sorun.
- En çok aldığımız şikâyetlerden biri, vatandaşların krediye erişim konusundaki zorlukları. Bankalara gidiyorlar ve kredi almak istediklerinde, krediyi nasıl alabileceklerinden ziyade, nasıl alamayacaklarını anlatıyorlar. Bankalar, kredi vermemek için bahaneler yaratıyor. Vatandaşlar bu zorlukları aşsalar bile, bu kez yüksek faiz oranlarıyla karşılaşılıyorlar. Taksitleri ödeyebilecek gelir düzeyine sahip olmadıkları için ev sahibi olmaktan iyice uzaklaşıyorlar.
- Kamu bankalarından biri yakın zamanda ortak kredi alımıyla ilgili bir ürün çıkardı. Ancak bu ürün de taksit tutarlarının ödenebilirlikten uzak olduğunu bir kez daha ortaya koydu. Ayrıca, ikinci evini almak isteyenlere yönelik kredi sınırlaması da önemli bir sorun. Örneğin, kentsel dönüşüm kapsamında eski binasını yenilemek isteyen bir vatandaş, geçici olarak oturabileceği bir ikinci ev için kredi desteği alamıyor.
- Konutun bir yatırım aracı olup olmaması sürekli tartışılıyor. Ancak bu tartışmaları yaparken yatırımcıları küstürüyoruz. Sonuç olarak, elimizdeki kaynakları yurt dışına yönlendiriyoruz. İlk defa gayrimenkul tarafında cari açık verdik. Eğer bu kaynaklar yurt içinde kalsaydı, kredi imkanları kolaylaştırılırdı, şu an kiralık konut stoklarımız artmış ve bu sorunlar azalmış olabileceği.

- Vatandaşların karşılaştığı bir diğer sorun, rayiç bedel ve gerçek bedel arasındaki uyumsuzluk. Bir ev almaya karar veren vatandaş, kredi sınırına ve vergisel problemlere takıldığı.
- Pandemi döneminde üretimde yaşanan zorluklar ve kamu bankaları eliyle yapılan düşük faizli kredi kampanyaları, mevcut konut stoklarının tükenmesine neden oldu. Bu da arz-talep dengesinin bozulmasına ve fiyat artışlarına yol açtı. Bugün, konut sahibi olmak oldukça zorlaştığı.
- Emlak danışmanlarının tüketicilerin ihtiyaçlarını belirlemedeki önemli rolü göz ardı edilemez. Ancak, bu alandaki yasal mevzuatlar ve eğitim gereklilikleri büyük bir sorun. Yeni yönetmeliklerde lise mezuniyeti şartı, ilköğretim mezuniyetine düşürüldü. Bu, sektörde kabul edilemez bir durum. Gayrimenkul ve emlak yönetimi alanında eğitim alan öğrencilerin sektöre kazandırılması, nitelikli iş gücünün artırılması gerektiği.
- Bu kapsamda çok ciddi bir adım atılarak elektronik ilan doğrulama sistemi hayatımıza girmiştir. Bundan sonraki süreçte mülk sahibi ya da birinci dereceden akrabaları sadece kendi mülklerini ilan portallarına yükleyebilecektir. Eğer mülk sahibi bir emlak işletmesiyle çalışıyorsa, bu işletmenin mutlaka bir yetki belgesine sahip olması gerekmektedir. Ayrıca mülk sahipliği, e-Devlet üzerinden işletmeye yetkilendirme yapılmasını zorunlu kılmaktadır.
- Ancak burada önemli bir unsurun atlandığını görüyoruz. Sadece e-Devlet üzerinden emlak işletmesini yetkilendirmek yeterli gibi algılanıyor. Oysa bu yalnızca bir izin anlamına gelmekte ve sadece ilan verme sürecini kapsamaktadır. Bu nedenle taşınmaz ticareti yönetmeliğine göre mülk sahipleri ile emlak işletmeleri arasında bir yetkilendirme sözleşmesinin mutlaka yapılması gerekmektedir. Bakanlığımıza önerimiz, bu uygulamaların doğru şekilde yapılması ve mülk sahiplerinin daha doğru bilgilendirilmesi adına bilgilendirici kamu spotlarının hazırlanması gerektiği.
- Kredi erişimi, mikro ölçekte önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Belki de dünya örneklerinde olduğu gibi, ülkemizde de kitlesel fonlama sisteminin önü açılabilirdi. Böylece belli miktarda birikimi olan yatırımcılar daha doğru bir zeminde yatırım yapabilir ve bu durum gayrimenkul sektöründeki geliştiriciler, inşaat firmaları ve proje üreticileri için destekleyici bir adım olabileceği.
- Ülkemizde 423.000 müteahhit bulunuyor. Bu sayı, Avrupa Birliği toplamında 30.000 ve Almanya'da sadece 3.000. Bu durum hem avantaj hem de bir soru işareti. Ancak, 6.7 milyon konutun dönüşümü için yeterli müteahhit altyapısına sahibiz gibi görünüyor. Bu, aynı zamanda daha iyi konut üretimini, rekabeti ve konuta erişimin kolaylaşmasını sağlayabileceği.
- Bir başka önemli gerçek ise dönüşüm için gereken bütçe. 6.7 milyon konutun dönüşümü, ortalama 100 metrekare ve metrekare başına 1.000 dolarlık maliyetle hesaplandığında, toplamda 670 milyar dolarlık bir bütçe gerektiriyor. 70 metrekarelik bir ortalama alırsak, bu maliyet 500 milyar dolara düşebilir. Bu büyük bir bütçe ve finansman sorununu da çözülmesi gerektiği.
- Projenin yarım kalması durumunda binanın bitmesini garanti altına alan bir modele ihtiyaç vardı. Bu sigorta modeli, ilk olarak 16 Mart 2015 tarihinde genel şartları yayımlanarak hayata geçirildi. Ancak biz sigortacılar olarak ne yapacağımızı tam olarak bilemediğimiz için süreç uzun bir süre ortada kaldı. Sorun başlangıçta 6502

sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında ortaya çıktı. Sonrasında yoğun çabalarımız sonucunda, bu yıl 23 Haziran'da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, kentsel dönüşümü de tam anlamıyla kapsayan bir bina tamamlama sigortası modeli oluşturuldu.

- Kentsel dönüşümdeki en büyük engellerden biri güven sorunudur. Gayrimenkul sektöründe finansman ya da başka konular gibi birçok sorundan bahsedilebilir; ancak en büyük sorun güvendir. Evini dönüşüme sokmak isteyen kişiler müteahhide güvenmiyor, müteahhit ise kendisine bile güvenmiyor. Çünkü yakın gelecekte ne olacağını kestiremediği bir ekonomik sistem var. Arsa sahipleri, ilk fırsatta bir belediyeye yakasını kaptıracağını düşünüyor. Belediyeler de müteahhitlere güvenmiyor. Bu genel güvensizlik ortamında, bina tamamlama sigortası güven sağlayıcı bir unsur olarak ortaya çıktı.
- Üretim sayısının artmıyor olması, ihtiyacın konutlarla belli bir aşamada giderildiği anlamına geliyor, yani ötelendiği anlamına geliyor. Yani aslında bu sorun çözülmedi, sadece biraz daha ileri vadelere havale ediliyor. 2022 yılına kadar konut fiyatlarında Avrupa'da %7 arası fiyat artışı olmuş. Türkiye'deki artış ise %75 üzerinde gerçekleşmiş. Avrupa ortalamalarının üzerinde. Peki tüm dünyada fiyatlar artarken Türkiye'de neden daha fazla? Bu konuda daha fazla bir şeyler konuşulabilir ama ne yazık ki temel problemimiz var; biz tükettiğimiz kadarını üretemiyoruz. Ne yazık ki Türkiye toplumu olarak, tüketimimiz üretimimizden daha fazla. Hele ki nitelik olarak baktığımızda, tüketimimiz birinci kalitede iken, üretimimiz ne yazık ki üçüncü kalite. Dolayısıyla bu tüketim alışkanlığıyla beraber devam ettiğimizde, bu pahalılaşma etkisiyle beraber Türkiye, gelişmekte olan ekonomiler gibi bundan negatif yönde etkileneceği.
- Bugün itibarıyla tasarruf finansman sektörü, 2024 yılında yaklaşık 20 milyar TL'lik bir tasarruf hacmi ile konut ve araba edinmek üzere insanlara kaynak sağlayacak bir döneme ulaşmış durumda olduğu.
- Bugün, erişilebilir konut üretim ekosistemi dediğimiz mekanizmayı sizlerle paylaşmak gerekirse şu an belli ölçüde çalışan bu sistem, ileride güncellemeler ve testlerle daha da geliştirilecek. Bu ekosistemin temelinde arsa faktörü yatıyor. Türkiye'de hem kamu hem özel sektör hem de gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve inşaat firmaları bünyesinde ciddi bir arsa stoğu bulunuyor. Ancak bu arsaların neden piyasaya sunulmadığı, ya da neden erişilebilir konut üretimine yönlendirilmediği sorgulanmalı. Kamu arsaları bu kadar mevcutken, hızlıca değerlendirilmemesinin temel nedenlerinden biri finansal ve sermaye piyasalarının yetersiz şekilde bu süreçte entegre edilmesi gerektiği.
- Dünyada sermaye piyasalarının en sevdiği ürünlerden biri gayrimenkuldür. Ancak Türkiye'de sermaye piyasaları, gayrimenkul ürünlerini yeterince benimsemiş değil. Riskten kaçınan sermaye yapıları, öngörülebilir projelere yatırım yapmayı tercih eder. Türkiye'de ise sermaye piyasalarının bu tür projelere yönelik yeterli güven ortamını bulamadığını görüyoruz. Buna rağmen biz, Türkiye'nin ilk erişilebilir gayrimenkul yatırım fonunu kurmak için çalışmalar başlattık. Bu fon, dünyada örneklerini gördüğümüz modellerden ilham alarak, belediyelerle ve kamu kurumlarıyla iş birliği



içinde çalışacak bir yapı olarak tasarlandı. Böylece, hem konut ihtiyacını karşılayacak hem de finansman çözümleri sunacak bir sistem hayata geçirileceği.

- Peki, erişilebilir konut yatırım fonu kurduk diyelim. Kimler bu fona yatırım yapacak? Yatırım fonları, bireysel ve kurumsal nitelikli yatırımcılara hitap ediyor. Sigorta şirketlerinin kendi fonları var, uluslararası yatırım kuruluşları ve Avrupa fonları gibi sürdürülebilirlik üzerine çalışan kurumlar da bu fonlara yatırım yapabilir. Örneğin, Norveç Varlık Fonu veya IBR gibi fonlar karbon ayak izi, yeşil enerji gibi kriterlere dikkat ederek Türkiye'deki gayrimenkul odaklı bir yatırım fonuna dahil olabilirler. Ancak bu, güven unsurunun sağlanması ve ileriye dönük öngörülebilirlik olduğunda mümkün olabileceği.
- Türkiye'de arsalar genellikle kat karşılığı inşaat modeliyle değerlendiriliyor. Bu modelde arsa sahipleri, arsa değerinin katma değerini alıyor ve müteahhitler genellikle riskle karşı karşıya kalıyor. Rüzgar ters estiğinde müteahhitler büyük zarara uğrayabiliyor. Türkiye'deki inşaat sektörünün sürdürülebilir bir yapıya kavuşması için yeni bir model oluşturulması gerekiyor. Sadece arsa sahiplerine dayalı bir sistem yerine, sermaye piyasalarının etkin kullanıldığı, likiditesi yüksek, hızlı satış gücü olan fon yapıları oluşturmamız gerekiyor. Bu sayede, yatırımcılar kısa sürede kazanç elde edebilir ve fonlar aracılığıyla büyük bir ekonomik kaynak yaratılabileceği.
- Özellikle erişilebilir konut projelerinde, uzun vadeli finansman sağlayabilecek bir sermaye yapısına ihtiyaç olduğu.
- Türkiye'de tasarruf finansman şirketleri ve bankaların bu konuda daha aktif rol üstlenmesi gerektiği. Uzun vadeli kredi imkanlarıyla vatandaşlar için daha sürdürülebilir çözümler üretilebileceği.
- İngiltere'de uygulanan "shared ownership" modeli, Türkiye için de bir ilham kaynağı olabilir. Bu modelde, alıcılar evin bir kısmını satın alırken kalan kısmı için kira ödüyor. Daha sonra, istedikleri zaman evin diğer oranlarını da satın alabiliyorlar. Bu sistem, vatandaşlara daha erken ev sahibi olma imkanı sunarken, finansman sürecini de kolaylaştırıyor. Türkiye'de benzer bir model uygulanabilir mi diye uzun süredir düşünüyoruz. İnsanların evin %20'sine sahip olsa bile o evi kendi evi gibi hissettiğini görmek önemli bir kazanım. Bu psikolojiyi sağlayacak bir model, Türkiye'deki konut piyasasında ciddi bir dönüşüm yaratabileceği. Ancak bu tür bir sistemin başarılı olması için güçlü bir sermaye yapısına sahip kurumlar gerekiyor. Konut yatırım fonları, bu tür projelerin hayata geçirilmesinde kilit bir rol oynayabilir. Erişilebilir konut projelerinde şeffaflık ve güven sağlanarak, bu tür bir modelin hayata geçirilmesi mümkün olabileceği.
- Devlet eliyle yapılan lojmanlar, sığınma evleri, öğrenci yurtları ve hatta hapishaneler bile bir tür konaklama alanı olarak değerlendirilebilir. Özel sektörün katkısıyla karma projeler de ortaya çıkıyor. Örneğin, hem devletin hem de özel sektörün birlikte geliştirdiği projeler kapsamında gençler için yurtlar veya yaşlılar için huzurevleri yapılabiliyor. Bu da bize farklı ihtiyaçlara yönelik çözüm modelleri üretme zorunluluğunu gösterdiği.
- Konut üretiminde durumumuza baktığımızda, Türkiye'nin konut ihtiyacının yılda yaklaşık 750-800 bin adet civarında olduğunu görüyoruz. Ancak son yıllarda konut üretiminde dalgalanmalar yaşanıyor. Örneğin, bazı yıllarda 1 milyon adet inşaat

ruhsatı alınırken, bazı yıllarda bu sayı 300-400 binlere düşmüş. Özellikle son depremin ardından 650 bin adetlik ek bir konut ihtiyacı doğdu.

- Son 10 yıllık süreçte, yaklaşık 9 milyon adet inşaat ruhsatı alınmış, ancak bu ruhsatların hepsi iskan ruhsatına dönüşmemiş. Yani inşaatların bir kısmı tamamlanamamış ya da tamamlanmış olmasına rağmen iskan alınmamış. Buna rağmen bu yapılar kullanılabilir, alım satımı yapılabilir ve bankalardan krediye uygun olarak değerlendirildiği.
- Türkiye'nin nüfus ve demografik yapısına baktığımızda, önümüzdeki 25 yıl içinde yaşlı nüfusun hızla artacağını görüyoruz. Bugün 65 yaş üstü nüfusumuz 9 milyon civarında ve bu toplam nüfusun %11'ini oluşturuyor. Ancak 25 yıl içinde bu oran %23'e çıkacak ve 65 yaş üstü nüfus 22 milyon kişiye ulaşacak. Özellikle 75 yaş üstü nüfusta da ciddi bir artış olacak. Bugün 2 milyon civarında olan bu sayı, 5 milyona ulaşacak. Bu durum, yaşlılara yönelik konut ihtiyacının artacağına işaret ettiği.
- Bugüne baktığımızda, Türkiye'de öğrenci barınması da önemli bir sorun. Örgün eğitim gören yaklaşık 3 milyon öğrencimiz var ve bunların sadece 300 bin kadarı devlet ya da özel yurtlarda kalabiliyor. Yaklaşık 1 milyon öğrencinin barınma sorunu olduğunu söyleyebiliriz. Bu durum, özellikle büyük şehirlerde konut piyasası üzerinde ciddi bir baskı yaratıyor. Üniversite kayıt dönemlerinde kiraların yükselmesi ve yer bulma zorluğu hepimizin bildiği bir gerçek olduğu.
- Öğrenciler için yeterli yurt yapılabilirse, hem öğrenciler hem de daimi konut piyasası rahatlatılabilir. Bunun yanı sıra, gelecekte bu yurtların kolaylıkla başka amaçlar için dönüştürülebilecek şekilde inşa edilmesi önemli. Örneğin, bugün yapılan bir öğrenci yurdu ileride yaşlı bakım evine dönüştürülebilir. Bu tür hibrit modeller, hem bugünkü hem de gelecekteki ihtiyaçlara çözüm sağlayabileceği.
- Konut sorunu artık sadece ekonomik bir mesele değil, toplumsal bir problem haline geldiği.
- Eğer bu soruna hep birlikte çözüm bulmazsak, çok daha büyük zorluklarla karşılaşacağız. Bu sektörün bir parçası olarak, hepimizin bu konuda sorumluluk alması gerektiği.
- Tasarruf finansmanı gibi alternatif modellerin daha fazla gündeme gelmesi gerektiği.
- Faiz yükünden kurtulmak isteyen ya da geleneksel finansal araçlara ulaşamayan insanlar için bu tür çözümler hayati önem taşıdığı. Burada erişilebilir konut üretimi kadar, bu konutlara erişim koşullarını da iyileştirmek gerektiği.
- Birlikteliğin gücüyle hareket ederek hem üretim süreçlerini hem de finansal modelleri bir arada yürütmek gerektiği.
- Bireylerin konut sahibi olmalarını kolaylaştıracak farklı aşamalı modeller geliştirdiği. Örneğin, önce arsa payını satın alarak süreçlere dahil olabilir, ardından inşaat sürecinde de yer alabilirler. Böylelikle konut maliyetini daha düşük tutarak, erişilebilir bir model oluşturmak hedeflenebileceği.
- Geleneksel kalıplardan çıkmamız gerektiği. Değişen demografik yapıya uygun, sürdürülebilir, yaşanabilir alanlar üretmeliyiz. 2+1 daireler gibi küçük metrekareli, fonksiyonel daireler bu nedenle çok önemli. Finansal modeller geliştirmek de bu işin bir parçası. Müşterilerimiz artık bankaların dışında farklı finansman modelleri talep ediyor. Bunları sektör olarak hep birlikte geliştirip duyurulması gerektiği.

- Gayrimenkul yatırım fonlarıyla ilgili tebliğ, ilk olarak 2014 yılında yayınlandı. Ancak ilk gayrimenkul yatırım fonu, benim de yatırım komitesinde bulunduğum Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu, 2016 yılının Mart ayında kuruldu.
- O zamandan bu yana sektörde çok hızlı bir gelişme yaşandı. Özellikle son iki yıl içinde ciddi bir büyüme söz konusu oldu.
- Şu an itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onay almış toplam 205 gayrimenkul yatırım fonu bulunuyor. Bunların yalnızca iki tanesi proje gayrimenkul yatırım fonu statüsünde ve bu iki fon da Kort Yönetim Şirketi tarafından kurulmuş durumda oldu.
- 205 fonun 176 tanesi ihraç belgesi almış, yani şu an aktif olarak para giriş-çıkışı yapılabilir veya gayrimenkul transferi gerçekleştirilebilir durumda. Gayrimenkul yatırım fonlarının kurulması henüz çok yeni bir süreç olmasına rağmen, Ağustos ayı itibarıyla toplam büyüklük 100 milyar TL'yi aştı ve bugün itibarıyla bu rakam 105 milyar TL'ye ulaştı.
- Proje gayrimenkul yatırım fonları, özellikle kentsel dönüşümü ve konut üretimini finanse etmek için oluşturulmuş bir enstrüman olarak dikkat çekti.
- Bugüne kadar bu tür fonlar oldukça sınırlı bir kapsamda uygulanabiliyordu. Sadece kamu kurumlarının projelerine yatırım yapılabilirdi. Ancak artık müteahhitler, arsa sahipleri ve fon yöneticileri, kendi işbirlikleriyle projelerini fon bünyesinde değerlendirerek, yatırımcılar için daha geniş bir alan yaratabildi.
- Tebliğdeki önemli değişikliklerden biri de proje gayrimenkul yatırım fonlarının, ruhsata esas kullanım alanının yarısından fazlası konut olan projelere yatırım yapabilmesi. Bunun yanı sıra, bu fonlar kendi bünyelerinde arazi alarak bunları geliştirebiliyor ve projeler tamamlandıktan sonra bağımsız bölümler fon bünyesinde değerlendirilmeye devam edebildi.
- Bir diğer yenilik ise şemsiye fon düzenlemesi. Tek bir iç tüzük başvurusuyla birden fazla fonun ihraç belgesi alınabiliyor. Bu da süreçlerin hızlanmasını sağlıyor. Ayrıca proje gayrimenkul yatırım fonlarına dahil edilecek projelerde yasal izinlerin tamamlanmış olması şartı var. Bu da yatırımcı haklarını korumak adına önemli bir adım oldu.
- Özellikle bu projelerde getirilen en kritik düzenlemelerden biri, teminatlandırma şartı. Projede, yatırımcıların haklarını koruyacak bir teminat yapısının oluşturulması gerekiyor. Bu, bina tamamlama sigortasıyla sağlanabileceği gibi banka teminatları veya SPK'nın kabul ettiği diğer teminat koşullarıyla da yerine getirilebildi.
- Proje gayrimenkul yatırım fonları, sektörde uzun süredir beklenen bir düzenleme olarak devreye girdi ve önemli fırsatlar sundu.
- Şu anda sektörde gerçekten çok fazla, hem bulunduğumuz STK'lar bünyesinde hem de portföy yönetim şirketleri bünyesinde çok sayıda müteahhit, arsa sahibi ve yatırımcı grubu ile bir araya geliyoruz. Burada kısaca şöyle özetleyebilirim: Gayrimenkul yatırım fonlarının ve proje gayrimenkul yatırım fonlarının avantajları aslında çok geniş bir yelpazeye yayılıyor. Sayılarını arttırabileceğimiz bu avantajları, 8 maddede toplayabilirim: Likit bir enstrümana dönüştürülmesi, risk dağılımının sağlanması gibi. Ayrıca, proje gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım

fonları bünyesinde 500.000 dolar karşılığında yabancı yatırımcıya vatandaşlık verilmesi gibi avantajlar da bulunduğu.

- Müteahhitler için faizsiz finansman imkânı sunuluyor. Yatırımcılar kendi projelerini bir gayrimenkul proje gayrimenkul yatırım fonuna dahil ettiklerinde, bu projeyi finansal olarak destekleyen fonları bir araya getirebiliyorlar. Gayrimenkule dayalı birçok finansal enstrüman ve model şu anki yapıda uygulanabiliyor. Ayrıca, gayrimenkul yatırım fonları ve proje gayrimenkul yatırım fonlarının sunduğu esneklik, projelerin daha verimli hale gelmesini sağladığı.
- Arsa sahiplerinin bu sistemden daha fazla faydalanması gerektiğidir. Arsa sahipleri için çok ciddi bir vergi avantajı sağlanıyor ve projelerin yönetiminde bir yönetim şirketi aracılığıyla çalışmak, onlar için büyük bir kolaylık sağlıyor. Ayrıca, projeler tamamlandıktan sonra, bu projeleri gayrimenkul yatırım fonunda tutarak miras ve intikal süreçlerinden de avantajlar elde edebilirler. Bu da aslında uzun vadeli sürdürülebilir bir değer yaratmış olduğu.
- Yatırımcılar açısından baktığımızda, en kritik nokta, teminatlandırılmış bir enstrüman olmasıdır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenen ve bağımsız kuruluşlarca denetlenen bu sistem, yatırımcıyı net şekilde koruyan bir yapı sunuyor. Bu nedenle, proje gayrimenkul yatırım fonu Türkiye'deki yatırımcılar için çok sağlıklı bir enstrümandır. Ayrıca, bu fonlar yatırımcılar için konut edinme ve uzun vadeli kar elde etme fırsatları da sunduğu.
- Portföy yönetim şirketleri ve değerleme şirketleri açısından baktığımızda ise, bu sistem çok güzel bir müşteri ve büyüme kaynağı oluşturuyor. Ancak, sorumluluklar büyük ve bu şirketlerin bu sorumlulukların farkında olarak çok dikkatli bir şekilde hareket etmeleri gerektiği.
- Proje gayrimenkul yatırım fonlarının doğru bir şekilde kurgulanması gerektiğini düşünüyorum. Gayrimenkul sertifikalarında yaşanan hayal kırıklıklarının tekrarlanmaması için, sektörün her aktörünün doğru bir şekilde çalışması gerekiyor. Özellikle, müteahhitlerin sosyal konut projeleri üzerinde yoğunlaşmalarını öneriyorum. Çünkü bu projeler, gayrimenkul yatırım fonları aracılığıyla yatırımcılar için cazip bir seçenek oluşturuyor. Lüks konut projelerinde ise, sistemin işlemeye devam etmesi için daha özel stratejiler gerektiği.
- Bu sistemde en önemli faktörlerden biri, yatırımcıya doğru alternatiflerin sunulmasıdır. Bu, iyi bir kira getirisi ya da müteahhitin proje karına ortak olma fırsatı olabileceği.
- Gayrimenkul yatırım fonları, hem yatırımcılar hem de müteahhitler için yeni fırsatlar yaratıyor. Ancak, bu fırsatların en verimli şekilde değerlendirilmesi için, paydaşların doğru bir şekilde bir araya gelip ortak bir çalışma yapması şart olduğu.
- Mevcut projeleriniz için ve yapacağınız yeni projeler için de bu uygulama mümkün. Tabii en önemli avantajı bir finansman yöntemi olarak kullanılması olduğu görünüyor. Konut projelerinde daha fazla destek sağlıyor, özellikle ticari alanlardan daha ziyade, %1 konut olma zorunluluğu var bildiğiniz gibi. Gayrimenkul ve konut projelerinde daha çok uygulanacağı görünüyor. Burada Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın bu işin içinde olması çok önemli olduğu.

- Bir proje üretirken bunu bir finansman yöntemi olarak alıyorsunuz, ama bunun bir de yatırımcı tarafı var. Yatırımcı bunu katılım payı alırken kar etmek için alıyor. Bunun yanında Gayrimenkul Yatırım Fonlarında olmayan GFI getirilen konut olarak alma hakkı da veriyor. Dolayısıyla burada yatırımcı şunu sorgulayabilir: "Bu proje GFI'nin katılım payı bana gayrimenkul alım hakkı veriyor, ama bunu istenildiği zaman alabiliyor muyum?" Belki burada öne çıkacak olan durum, biraz daha iskontolu çıkarmak yatırımcı açısından tercih edilebilirliğini artıracaktır. Burada alacağı fon payıyla sonrasında elde edeceği bir gayrimenkulün sigortalı olması da yatırımcının katılımını artıracaktır. Bu gayrimenkul piyasasının da olması çok önemli. Yatırımcılar arasında işlem gören bir enstrüman olacak, bu sayede yatırımcılar borsada işlem görebileceği.
- Gayrimenkul yatırımcıları, artık piyasada işlem görebilen enstrümanları tercih ediyor. Örneğin, ikinci el işlemlerin de olması, bu ürünün başarı şansını artıracaktır. Yatırım amaçlı alıp, değer artışı sağlamak isteyenler de olacaktır. Bu da göz ardı edilmemelidir. Bu piyasa aktif olursa, bu ürünün başarı şansı artacağı.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yönetim şirketleriyle birlikte yürütülmesi daha doğru olacaktır. Belki beraber proje geliştirmeleri de hem iki tarafın paydaşı olduğu bir projenin başarı şansını artıracaktır.
- Gayrimenkul tarafında, proje gayrimenkul yatırım fonları aslında iyi bir finansman aracı sağladığı.
- Mevcut projelerin finansmanından bahsediyoruz, ama bir de ülkemizin kentsel dönüşüm gerçeği var. İstanbul'dan bahsedelim, ama Türkiye'nin birçok yerinde benzer durumlar söz konusu. Bu projelerin fonlanmasında proje gayrimenkul yatırım fonu önemli bir araç olduğu.
- Kentsel dönüşüm meselesi bir beka meselesi olarak görülmesi gerektiği.
- Eğer acil olarak 300.000 konut dönüşmesi gerekiyorsa, bunun maliyeti 30 milyar dolar civarında. Şu anda sektörün ulaştığı kaynaklara baktığımızda, gayrimenkul yatırım fonları 105 milyar liraya ulaşmış. Kira sertifikaları ise 39 milyar lira. Kullanılan kredi bakiyesinin de 45 milyar lira olduğu.
- Ancak, sektör olarak bankaların kredi faizlerine mahkum olmamalıyız. Bu soruna bir çıkış yolu bulmamız gerektiği.
- Türkiye'de bu kaynakları nasıl bulabiliriz diye bakmamız gerekiyor. Türkiye'deki mevduat hacmi 18 trilyon lira. Ancak bu kaynakları doğru yönlendirebilirsek, çok daha büyük bir kaynağa ulaşabiliriz. Bizim sektörde şu anda 5 trilyon liralık bir kaynak olduğu.
- Sektörün kaynak bulma potansiyeli, emeklilik fonlarına bakıldığında çok daha büyütülebilir. Bugün emeklilik fonları 1.2 trilyon liraya ulaşmış durumda. Devlet, bu fonlara yatırım yapacaklar için %25-%30 kadar katkı sağlıyor. Bu olmasaydı, emeklilik fonlarının bu kadar büyük bir hacme ulaşması mümkün olmazdı. Biz de bu fonlara daha fazla ilgi göstererek, finansal piyasaların gelişmesini sağlanabileceği.
- Sektörümüzün büyümesi için kaynakları çeşitlendirmemiz gerektiği.

- Devletin sağladığı teşviklerle daha fazla kaynağa ulaşmak, bu fonları daha etkin kullanmak zorundayız. Kentsel dönüşüm için yarısı devlet tarafından karşılanacak fonlar gibi projelere daha fazla yönelmesi gerektiği.
- Sektörün büyümesi ve gelişmesi için daha fazla kaynak yaratılması gerektiği. Bunun için farklı finansal araçları devreye sokarak, kaynakları daha verimli şekilde kullanılabileceği.
- Tasarruf finansman sektörünün ve sistemin işleyiş yapısına bakıldığında, finansal bakımından ve mevzuat bakımından bankalar ile benzerliği göz önünde bulundurularak bankalar ile benzer yönleri ve bankalardan ayrılan yönlerinin olduğu
- Halihazırda tasarruf finansman sektörü tabi olduğu; “Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik” hususunda sisteme yeterli olup-olmadığı.
- BDDK’nın 2021 yılında sektörü kökten etkileyen ve bazı firmaların tasfiyesi ile tamamlanan sürecin sektöre olumlu-olumsuz etkileri olduğu.
- BDDK müdahalesi ile sektöre olan güvenin arttırdığı ve bu durumun sektör grafiklerinden de gözlemlenebileceği.
- Sektöre yeni oyuncuların girmesi hakkında konuşularak, bu durumun sistemi daha da güçlendireceği, sektörün büyüme potansiyelinin göz önünde bulundurulduğunda böylesi bir ihtimalin bu pazarı daha da verimli bir konuma kavuşturacağı.
- Gelecekte kredi faizlerinde görülebilecek indirimlerin sektöre büyük ölçekte etkileri olacağı.
- Sistemin gayrimenkul geliştirme tarafında da bir finansman olma ihtimali, yönetmeliğin henüz böyle bir yatırıma imkan vermediği.
- Gelecek dönemlerde ihtiyaç ve talep doğrultusunda karar verici mercilerin bu konuda da çalışmalar yapmasının faydalı olabileceği.

**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