

Depolar tıka basa doldu

Krizin etkisi ile gayrimenkul sektöründe hareketli günler yaşıyor. Konut kredisi faizi düşüyor, kiralar azalıyor. Buna karşın satılamayan mallar arttığı için depolar tıka basa doluyor.



Kuzey Batı-Savills Genel Müdürü Murat Ergin, krizin en vurucu etkisinin 2008 yılının son çeyreğinde yaşandığını söylüyor. Krizin vurucu darbesinden sonra maliyetlerin azalmasına karşın daha fazla çalışmak gerektiğine dikkat çeken Ergin, “Geçen senenin son çeyreği oldukça sıkıntılıydı. Ama bu seneye bakıldığında gayet iyi bir ocak geçirdiğimizi söylemem mümkün” diyor. Bu değerlendirme karşısında işlerin açılıp açılmadığını sorduğumuzda ise şu açıklamayı yapıyor; “Bir somun ekmek için bir saat çalışmamız gerekiyorsa şimdi bir saat çalışıp bir somun ekmek alamıyoruz. Dolayısı ile tüm dünya fakirleşiyor. Fakat elimize geçen para azalmakla birlikte maliyetlerimizde azalıyor. En azından azalmasa bile sabit kaldığını söyleyebiliriz. Birçok şirket 2008’e

göre bilançolarında gerileme görecek ama bununla birlikte fiyatların düştüğü pazarda, mesela emlak, petrol fiyatları düşüyor, ürünlerin fiyatları düşüyor, demirin fiyatı düşüyor... Tabii bu fiyatların düşmesiyle birlikte en büyük sıkıntımız olan işlem hacminin ortadan kalkmış olması ile bu durum bertaraf ediliyor. Yani geçen sene 100 saat çalışıp 100 lira kazandıysak şimdi 100 saat çalışıp 80 lira kazanıyoruz. Bu yüzden şimdi 120 saat çalışmalıyız ki aynı parayı yerine koyabilelim." Bu gelişmelerin yaşanmasına karşın aynı işlem hacminin yakalanamayacağını da altını çizen Ergin, maliyetlerin kontrol altına alınması ile kar marjlarının artacağını, en azından sabitlenebileceğini belirtiyor. Keza Murat Ergin, bugün bankaların işçi çıkarmasını da bu kapsam içerisinde yorumluyor.

Kuzey Batı, 2008 yılında cirosunu enflasyon değeri kadar arttırmış. Bunun oranı ise 2008 yılında 2007'ye oranla cirosunda gerçekleştirdiği yüzde 10'luk artış anlamına gelmesidir. Fakat buna rağmen firmanın karlılığında

“Ticari gayrimenkul krizden çok az etkilendi, buna karşın depolar tıka basa dolu.”

“ Gayrimenkul sektöründe, esasında en kötü şey yatay seyirdir. Yatay seyirde; kimse ne almak ister ne de satmak ister. Ama inerken veya çıkarken işlem devam eder. Heyecan devam eder. O yüzden bu dönemde işlemlerin tekrar başladığını söyleyebiliriz. ”

düşüş yaşanmış. Murat Ergin, bu durumun sebebinin ise şöyle açıklıyor; “Geçen sene yerimizde saydığımız söyleyebilirim. Bunda iki uzun tatilinde etkisi oldu. iki hafta çalışılmadı. Biz tatile çıktık, tam geri geldik derken Avrupa tatile çıktı. Bu da nerden baksanız bizim bir ay çalışmamız anlamına geliyor.” Tüm bu koşullardan dolayı hedeflerinin gerisinde kaldıklarını belirten Ergin, firmasının cirosunu 2009 yılında, geçen yıla oranla, yüzde 25 arttırmayı hedeflediklerini söylüyor. Tam bu noktada karlılık oranlarını değil de cirolarını arttırmayı hedeflediklerinin de altını çiziyor.

Kuzey Batı-Savills gayrimenkul sektöründe danışmanlık, aracılık, yatırım ve mülk yönetimi gibi alanlarda faaliyet gösteriyor. 1996 yılından beri bu alanda faaliyet gösteren firma, 2006 yılından beri ise İngiltere'nin en büyük, Avrupa'nın üçüncü, Dünya'nın ise dördüncü büyük emlakçısı Savills ile çalışma ortaklığı yürütüyor. Murat Ergin, iki şirket arasındaki ortaklık sermaye ortaklığı olmasa da çözüm ortaklığı olarak değerlendirilebilir diyor. Firmanın uzmanlaş-

tığı alan ise ticari gayrimenkul alanı olmuş. Murat Ergin, ticari gayrimenkul olan ofislerin krizden çok fazla etkilenmediğini söylüyor. Ofis kiralari oranlarında düşüş olsa da bu oranın çok az olduğunu belirten Ergin, “Ama bu kira indirimleri geçici kira indirimleridir. Bu sene böyle gidecek ama son çeyrekte düzelmeye geldiğinde ‘Hadi bakalım işler açıldı biz sana zamanında destek olduk sen de şimdi ciironu yerine getirdin’ şimdi kirayı eski fiyatına çekelim diyecekler” diyor. Buna karşın AVM kiralarında ise büyük düşüşler yaşandığının altını çizen Ergin, kira indirimlerinin bu yıl içerisinde de süreceğini ve bunun da değerinde azalması anlamına geldiğini kaydediyor. Murat Ergin, insanların satamadıkları mallarını depolara yığması nedeniyle depoların ise tıka basa dolu olduğunun da altını çiziyor.

2008 yılında Türkiye’de Crea, Redoko gibi birçok önemli firmanın projelerinde bulduklarını belirten Murat Ergin, bunun dışında Bulgaristan, Ukrayna ve Gürcistan gibi ülkelerde de faaliyet gösterdiklerini söylüyor. Ergin, önümüzdeki yıl-

larda Arnavutluk, Gürcistan, Azerbaycan, Suriye gibi bu alanda yapılanmasını gerçekleştirememiş ülkelerini pazarlarında yer almayı hedeflediklerini söylüyor. Yine bu ülkelerden kendilerine bu yönde talepler geldiğinin altını çizen Ergin, bu yönde çalışmalarının olacağını belirtiyor. Murat Ergin, bu pazarların küçük olmasına karşın kendileri için avantaj teşkil ettiğini belirtiyor. Öte yandan firma, bilgi sistemlerine yönelik yatırımları ile dikkat çekiyor. Bu alanda aktif olan 6 tane web sitelerinin olduğunu söyleyen Ergin, sadece bu işle ilgilenen iki çalışma arkadaşımız var diyor.

Konut sektöründe güzel şeyler de yaşanıyor

Murat Ergin, konut sektöründe güzel gelişimler olduğunu belirtiyor. Ergin'in böyle düşünmesinin sebebi ise konut kredisi faizinin gerilemesi olmuş. Bugün bankaların kredi kullanımını güvenli olarak gerçekleştirebilecekleri tek sektörün gayrimenkul olduğunu söyleyen Murat Ergin, mayıs ayından itibaren konut sektöründen başlayıp tüm sektörlerle yayılacak bir iyimserlik beklentisi içerisinde. Ergin, 2009 yılının ilk ve ikinci çeyreğini ise kayıp olarak değerlendiriyor. Tecrübeli yönetici, konut satışlarının oldukça düşük olduğu bir dönemde bu iyimser fikirlere sahip olmasının sebebini ise şöyle anlatıyor; "Şimdi konut satışlarına gelince, insanların konut gereksinimi her zaman devam ediyor. İnsanlar sürekli konut gereksinimine ihtiyaç duyuyorlar. Aksi takdirde insanlar sokakta yaşayacaklar."

Mali yapısı sağlam olan firmalar için yatırım zamanı

Olumsuz seyrin yanı sıra yaşanan gelişmelerin doğru değerlendirilmesi ile krizin fırsata dönüştürülebileceğinin altını çizen Murat Ergin, bu dönemi, mali yapısı sağlam olan firmalara yatırım yapmak için uygun bir dönem olduğunu söylüyor. Erginin bu kanıya varmasının sebebi şöyle; "Bugün inşaat maliyet fiyatlarında dolar bazında da lira bazında da gerilemeler yaşandı. Yaşanan bu düşüşler çok az düşüşler değil. Dolarda yaklaşık yüzde 20 oranında düşüş yaşandı. Öte yandan, demir ucuzladı, çimento ucuzladı, işçilik ucuzladı 'çünkü çalışmalılar', inşaat şirketleri de fiyat düşürdüler. 'ayakta kalmak ve iş yapabilmek için' Bundan dolayı, borcu olmayan ya da borcunu çevirebileceğine inanan firmalar için bu bir fırsattır. Bazı müşterilerimizin bu tür projeleri var. Ama bana göre yinede ilk çeyreğin bitmesi beklenmelidir. Şuan bazı malzemeleri stoklayan, demir alan, çimento alan ve proje çizdiren müşterilerimiz var. Bence mayıs gibi bu bekle gör dönemi biter." ■