

VERGİ ORANLARI DÜŞÜNCE YATIRIMLAR ARTTI

Murat Ergin - Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü

Türkiye gayrimenkul sektöründeki ana yatırımcılar bireysel yerli yatırımcılardır. Bunun en büyük nedeni de süregelen vergi uygulamaları. Son yıllarda vergi oranlarının düşmesi ile birlikte kurumsal yatırımcıların sayısı artıyor. 10 yıl içinde konut hariç tüm gayrimenkullerin çoğu kurumsal yatırımcılara geçecek gibi görünüyor. Yabancı yatırımcının sektördeki yeri çok küçük. Daha çok alışveriş merkezlerine ilgi gösteren yabancı yatırımcıların bu sektördeki payı yüzde 25'lerde ve daha da artacak. Hala devam eden birçok satış işlemi var. Bu oran kısa bir

süre sonra yüzde 50'lere ulaşabilir. Türk gayrimenkul sektörü içine kapalı yapıdan dışa açık ve şeffaf bir yapıya, bireyselden kurumsala geçiş yapıyor. Bununla birlikte bireysel sermaye ile yatırım yapılan Türk gayrimenkul sektöründe borçlanma ile yatırım yapma anlayışı gelişiyor. Türkiye, çok büyük bir ülke ve fırsatlar da henüz arsa fiyatlarının çok yükselmediği Denizli, Kayseri, Gaziantep, Sivas ve Eskişehir gibi şehirlerde yoğunlaşıyor. Bu illerde konut, alışveriş merkezi, lojistik, sanayi ve turizm gibi birçok alanda gayrimenkul yatırımı



açıkları var. Ayrıca büyük kentlerde yatırım yapmak isteyenler, henüz kimsenin fark etmediği pazarlar yakalayabilirler. Örneğin kurumsal şirketler kiralık konut ya da banka şubelerinden oluşan kiralık ofis gibi portföyler oluşturabilirler.



ğunlukla Türkiye'deki gayrimenkul sektörünü tanıdıktan sonra diğer gayrimenkul pazarlarına adım adım girmek istiyor. Büyük kentlerde, çoğunlukla tamamlanmış alışveriş merkezi projelerine yatırım yapmayı tercih eden yabancı gayrimenkul yatırımcıları Anadolu'daki gelişime açık kentlerin yarattığı yeni fırsatları da fark etmeye başlıyor. Bu günlerde Denizli ve Eskişehir'de alışveriş merkezi yatırımı yapan yabancı gruplar, aslında alışveriş merkezleri pazarının geleceğine dair ip uçları veriyor.

Sadece yabancı yatırımcının değil, yerli gayrimenkul yatırımcısının da henüz tam anlamıyla keşfetmediği ofis, turistik, lojistik ve endüstriyel gayrimenkul pazarları ise gelecekte Türkiye'de öne açık pazarların hangileri olacağını işaretini veriyor. Uzmanlar, bu pazarlara ilk ve doğru yatırımı yapan grupların karlı çıkacağını ifade ediyor. Uzmanlar ayrıca gerek yerli gerekse yabancı yatırımcının Türkiye'de keşfedilmemiş pazarları keşfederek, henüz oluşturulmamış portföyleri oluşturarak karlı gayrimenkul yatırımları yapabileceğini ifade ediyor. Örneğin Türkiye'de henüz hiçbir kurum kiralık konut portföyü oluşturmadı ya da Avrupa'da örneklerine rastlanan, banka şubelerinin kullandığı gayrimenkul portföyleri geliştirdi.

KAR ÇOK AMA RİSK DE ÇOK

Türkiye gayrimenkul pazarı fırsatlarla dolu olan bir pazar olduğu kadar yüksek riskleri de içinde barındırıyor. Urban Land Institute'un (ULI) hazırladığı 2007 Avrupa Gayrimenkul Raporu'nda İstanbul'un getirisi yüksek şehirler sıralamasında birinci, şehirlerin risk açısından değerlendirildiği tabloda ise

“ Murat Ergin - Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü: Bireysel sermaye ile yatırım yapılan Türk gayrimenkul sektöründe borçlanma ile yatırım yapma anlayışı gelişiyor. Türkiye, çok büyük bir ülke ve fırsatlar da henüz arsa fiyatlarının çok yükselmediği Denizli, Kayseri, Gaziantep, Sivas ve Eskişehir gibi şehirlerde yoğunlaşıyor. ”

şük maliyetli arsalar olması da geliştiriciyi bu yönde tavır almaya zorluyor. Kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde üretilecek olan konutların ise kent merkezinde kalacak olması nedeniyle üst gelir grubuna hitap eden konutlar olması kaçınılmaz görünüyor.

Yabancı gayrimenkul yatırımcısı ise alışveriş merkezi konseptli gayrimenkullere yatırım yapmayı tercih ediyor. Özellikle arkasına büyük fon desteği alarak güvenli kira getirisi olduğunu düşündükleri alışveriş merkezi projeleriyle sektöre adım atan yabancı gruplar, ço-

Yeni konut finansman sistemi ile konut sektörünün gelişimi ve ekonomik büyüme katkısı*

İlave konut talebi	1.09 - 2.18 milyon arası
İlave konut arzı	1.09-2.18 milyon arası
İnşaat sektöründe büyüme (Yıllık)	6 - 8 ile 8 - 10 arası
Yıllık büyüme katkısı	0.5- 0.7 puan arası
2007-2015 arasında yaratılan ilave katma değer	201.6 milyar dolar

* GYODER'in '2015 yılına kadar Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut talebi, konut finansman sistemi ve gelişme potansiyeli, konut finansman sistemin konut talebinin karşılıklı etkileşimiyle ilgili öngörüler' konulu araştırmasından alınmıştır.