



Gayrimenkul sektöründe pazarlıklar 'zirve'ye çıktı

İstanbul'da yapılan VI. Gayrimenkul Zirvesi, trilyon dolarlık yatırım bütçelerini kontrol eden dev şirketlerin CEO'larının katıldığı bir platform oldu. GYODER'in zirvesi, İstanbul'un yükselen değer haline geldiğini kanıtladı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği (GYODER) tarafından düzenlenen Gayrimenkul Zirvesi, altıncı kez İstanbul'da toplandı. Zirvenin bu yılki ana konusu gayrimenkul dünyasının değişen yüzü oldu. Zirveye 800 kişilik dev bir profesyonel ordusu katıldı. Katılımcılar arasında 250 kişiye ulaşan yabancı yatırımcılar önemli bir ağırlığa sahipti. Yabancı katılımcılar arasında ABD California Enerji Bakanı Prof. Dr. Arthur Rosenfeld, ULI Avrupa Başkanı William Kistler, ULI Avrupa Genel Müdürü Andrea Carpenter, Smart Futures Başkanı Charlie Hughes, Corio CEO'su Jan de Kreij, PriceWaterhouseCoopers (PWC) Bölüm Başkanı Frank Van Zelts, Dubai Bank CEO'su Ziad Makkawi, Multi Devolepment Başkanı Arnold L. De Haan, Citigroup Gayrimenkul Departman Başkanı Nick Jacobson, Aeirum Retail Properties Genel Müdürü Anthony Khoi, REal Capita BSC Başkanı Mohammed Al Tawash, Eurohypo AG Corp. Baüinking Int. Güney Avrupa Direktörü Fernando Salazar Lacalle, Eurocatalyst Direktörü Toni Moss, Morgan Stanley Mortgage Servicing Başkan Yardımcısı Helena Day gibi önemli isimler yer aldı. Konuşmacıların yanı sıra dünyanın en büyük gayrimenkul yatırım fonlarının üst düzey yöneticileri, yerli işadamları, proje geliştiriciler, müteahhitler ve bankacılarla sürekli görüşme halinde kaldılar.

YATIRIMLAR HAVADA UÇUŞTU

Dün başlayan GYODER'in düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi VI, milyarlarca euroluk dev gayrimenkul yatırım fonlarının yöneticilerinin, Türk gayrimenkul ve finans sektörüyle buluştuğu bir ortam oldu. Yabancı yatırımcılar, paralarını yatıracak karlı gayrimenkul projelerinin peşinde koşarken, proje geliştiriciler, gayrimenkul danışmanları ve bankacılar da kendi projeleri için onları ikna etme çabası içindeydiler. Swisotel'de yapılan toplantı, otelin koridorlarına taşıtı.

Yabancı fonların yöneticileri ve uzmanları, yatırıma uygun arsa, arazi, lojistik deposu, alışveriş merkezi, A tipi ofis binası gibi projeler hakkında bilgi aldılar. Yatırımcıların bilgi aldığı projeler öncelikle ticari gayrimenkuller oldu.

Yatırımcılar, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş'a gayrimenkul yatırımlarına gösterdiği kolaylıklardan dolayı teşekkür ettiler. Fakat bunun yeterli olmadığını yasal bazda düzenlenmesi gerekenler olduğunu dile getirdiler. Özellikle yabancıların mülk almasını düzenleyen yasada yaşanan belirsizlikler, Galataport gibi bazı ihalelerde mahkeme iptallerinin yaşanmasının rahatsız ettiği dile getirildi.

Hükümet katılmadı

Dün toplanan Gayrimenkul Zirvesi, bugüne kadar yapılan zirvelerin en çok ilgi çeken oldu. GYODER yönetiminin zirve için iyi bir çalışma sergilediği ortadaydı. Zaten GYODER Başkanı Haluk Sur da bunun altını çizerek, 'Bu etkileyici zirveyi tüm arkadaşlarımız birlikte yarattık' dedi.

Zirveye hükümet adına hiçbir bakan katılmadı. Daha önce katılacağı bildirilen Devlet Bakanı Ali Babacan ve Abdüllatif Şener, toplantıda bulunmadılar. SPK Başkanı Doğan Cansızlar ile TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar hem sektörü hem de hükümeti temsil etmek durumunda kaldı. Hükümetin böyle önemli bir zirveye katılmaması hem konuşmacılardan hem de katılımcılardan eleştiri aldı. Yabancı yatırımcıların, hükümeti böyle bir platformda görmek istemeleri talebi de cevabını bulamadı.

Kreij-Alaton buluştu

Hollanda-Belçika ortaklığındaki Coiro CEO'su Jan De Kreij, zirve öncesinde AKŞAM'a yaptığı özel açıklamada Türkiye'de 500 milyon euroluk yeni yatırım planlarını açıklamıştı. Kreij, bir gece önce Alarko Başkanı İshak Alaton'un da bulunduğu özel bir toplantıya katıldı. Alarko'nun İstanbul Büyük Çekmece ve Riva'da büyük gayrimenkul projelerinin bulunması, buluşmanın önemli bir ortaklığın habercisi olacağını işaretlerini veriyor. Bunun yanı sıra Kreij, yemekte şunları ifade etti:

'Türkiye'de yatırımı gündemimize alınca, çok karşı çıktı. Ben direttim. İki büyük yatırım yaptık. Türkiye'ye gelince gördüm ki, gelen gidemez. İnsanların sıcaklığı, yatırım ortamının sıcaklığıyla sinerji oluşturmuş. Bu nedenle 500 milyon euroluk yeni bir bütçe daha ayırdık.'

YERLİLER TAM KADRO

Zirveye sektörden Eston İnşaat Genel Müdürü Salih Kuzu, Ağaoğlu Başkanı Ali Ağaoğlu, Soyak Grubu Başkanı Erkut Soyak, Garanti GYO Genel Müdürü Kürşat Tuncel, Yapı Kredi GYO Genel Müdürü Hakan Kodal, Remax Türkiye Başkanı Murat Goldstein, Stewart Int Avrupa Direktörü Tefik Türel, Kuzeybatı Gayrimenkul Başkanı Murat Ergin, DTZ Eşbaşkanı Firuz Soyuer, İhlas GYO Genel Müdürü ve GYODER Başkanı ev sahibi Haluk Sur, Regnum yöneticisi Ufuk Öztürk, İdealev Alanları Başkanı Oğuz Soydan gibi isimler katıldı.

5 yılda 5 milyar euro

Anthony Khoi/ Aerium Retail Properties Genel Müdürü

Geçtiğimiz hafta Türkiye'de ilk kez AKŞAM Gazetesi'ne çarpıcı açıklamalarda bulunan Leonard DE Vinci Group şirketi Aerium Genel Müdürü Anthony Khoi, Türkiye'de yatırım ortamının son derece iyileştiğini vurguladı. Türkiye'yi 'Avrupa'nın Çin'i' olarak nitelendiren Khoi, bir çok yabancı yatırımcının Türkiye'yi sıkı takibe aldıklarını belirtti. Türkiye'yi iki yıldır izlediklerini vurgulayan Khoi, 'Yabancıların yatırım yapması bir günde olmuyor. Şu anki koşullarda biz Rusya'ya, İran'a, Irak'a ve bazı Doğu Avrupa ülkelerine yatırım yapmıyoruz. Çünkü bizim için en önemli konu güvenlik. Yatırım yaptığımız ülkede kuruluşlarımızın zarar görmemesi, paralarımıza el konulmaması, kanunların herkese eşit olması ve şeffaflık büyük önem taşıyor. Türkiye'de ekonomik istikrarın sağlanmasının yanı sıra yatırımcılara sağlanan güvence önemli bir çekim merkezi haline getiriyor. Türkiye'ye yatırım yapmanın tam zamanı. Bu noktada

Türkiye'de ilk aşamada 1 milyon euroluk yatırım yapmayı öngörüyoruz. Eğer Türkiye'de işler iyi giderse 5 yılda 5 milyar euroluk yatırım yapma hedefimiz var' dedi.

FORUM İSTANBUL

'Cevahir Alışveriş Merkezi'ni satın alacaklar' haberlerine de açıklık getiren Khoi, böyle bir hedeflerinin olmadığını açıkladı. Kendilerinin Carrefour gibi daha mütevazı merkezlerle ilgilendiklerini belirten Khoi, 'Cevahir, büyüme stratejimize uygun değil. Bayrampaşa'da Forum İstanbul'la anlaşmak üzereyiz. Türkiye'de şu an alışveriş merkezleri toplam 2 milyon metrekare. Bunun 2015 yılında 8 milyon metrekareye çıkması bekleniyor ve biz de yerimizi alacağız. Otel projeleri de ilgi alanımızda' dedi.

Fiyatlar yükseldi dikkat!

Jan de Kreij/Corio CEO'su

Geçtiğimiz yıl Akmerkez'in yüzde 46.9'unu alan Hollandalı Corio'nun

CEO'su Jan de Kreij, Türkiye'de geçirdikleri bir yılın ardından çarpıcı açıklamalarda bulundu. Geçtiğimiz hafta AKŞAM Emlakvizyon ekine konuşan ve Türkiye'ye 500 milyon dolar daha yatırım yapacaklarını açıklayan Kreij, özellikle gayrimenkul sahiplerine uyarılarda bulundu. Başta Avrupa olmak üzere Amerika'dan da birçok yatırımcının Türkiye'de yatırım yapmak istediğini belirten Kreij şöyle konuştu: 'Türk Hava Yolları'nın uçaklarıyla ülkenize geldiğimizde yan koltuklarımızda birçok rakibimizle karşılaşyoruz. Türkiye'ye büyük ilgi var. Ancak şu an hepimizin sorunu fiyatların çok fazla yükselmesi. Biz Türkiye'ye bir yıl önce girdiğimizde belirsizlikler vardı ancak şu an o zaman için aldığımız kararın doğru olduğunu görüyoruz. Yapacağımız yeni yatırımlar için proje sahipleriyle görüşüyoruz. Uzun görüşmeler sonunda Türk gayrimenkul sahipleri son anda fiyat yükselir mi beklentisine girip oyalama süreci başlatıyor. Acaba fiyatlar yükselir mi diye tereddütleri oluyor. Bu da bizi açıkçası hayal kırıklığına uğrattırıyor. Tam anlaşmaya varırken bunları görmek üzücü. Fiyatlar böyle yükselmeye devam ederse birçok yatırımcı başka ülkeye gider. Türkiye'de faiz oranları ve enflasyon indi, ekonomik istikrar devam ediyor, ancak bu konulara dikkat etmek şart. Biz önümüze getirilen projeleri inceliyoruz. Cevahir Alışveriş Merkezi oldukça güzel. Akmerkez'e benziyor. Tüm büyükşehirlerde uygun projelere bakıyoruz.'

İmar planları yapılmalı

Charles Hughes/Smart Futures Yönetim Kurulu Başkanı

Türkiye'nin yabancılar için cazibe merkezi haline geldiğini belirten Charles Hughes ancak yasal mevzuatlarda hala eksiklikler olduğunu vurguladı. Kentsel dönüşüm projeleri konusunda yasal sürecin hızla tamamlanması gerektiğini kaydeden Hughes, 'İstanbul, Ankara ve İzmir'in master imar planlarının çok iyi yapılması gerekiyor. Kentsel dönüşüm uzun bir süreç. Buna çok iyi hazırlık yapılmalı. Ancak gözlemlediğim kadarıyla henüz somut projelerde eksiklik var. Yabancı yatırımcı kaliteyi arar. Kaliteli projelere iyi paralar gelir. Buna dikkat etmeli. Belediyelere büyük iş düşüyor. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş bu konuda iyi çalışıyor ve gemisini iyi yönetiyor' diye konuştu.

Golf turizmi yapın

Martin Armitstead/Cushman&Wakefield Hotels Genel Md.

İngiliz otel zincirlerinin Türk turizmini yakın takibe aldıklarını söyleyen Armitstead, gelecek dönemde İngiltere'den Türkiye'ye gelen yatırımların katlanacağını ifade etti. Bodrum'da ev alan İngilizlerin Türkiye'den çok memnun kaldığını hem yatırım hem de oturmak için bölgenin çok uygun olduğunu kaydeden Armitstead, 'Türkiye, İngilizlere, İtalya, İspanya, Fransa ve Yunanistan'a göre daha çekici geliyor. Özellikle doğal güzellikler ve hava sıcaklığı önemli unsurlar. Türkiye'nin turizmden para kazanması için golf turizmine ve tesislerine önem vermesi şart. Bu konuda İngiltere'nin önemli firmaları kısa bir süre sonra yatırım planlarını açıklayabilir' dedi.

Halil OKŞİT/Gökay ÇAKO

03.05.2006