

ÜNİVERSİTELİYİ EV SAHİBİ YAPACAK PROJELER

EMLAK ROTASI

TÜRKİYE'NİN YATIRIM VE MORTGAGE DERGİSİ

www.emlakrotasi.com

ISSN 2146 - 6114



Eylül 2012 - Sayı: 11
7 TL KKTG 8.50 TL



Ev alacaksan FIRSATI KAÇIRMA

SONBAHARA ÖZEL İNDİRİMLER CEZBEDİYOR

Yükselen
Kurtköy'e
bir koy iki al

KURTKÖY, YATIRIMCILARIN
İŞTAHINI KABARTIYOR

BİNALAR
AKILLI,
YAŞAM
GÜVENLİ



HAMİT DEMİR
BEYLİKDÜZÜ'NE
YENİ PROJELER
YOLDA



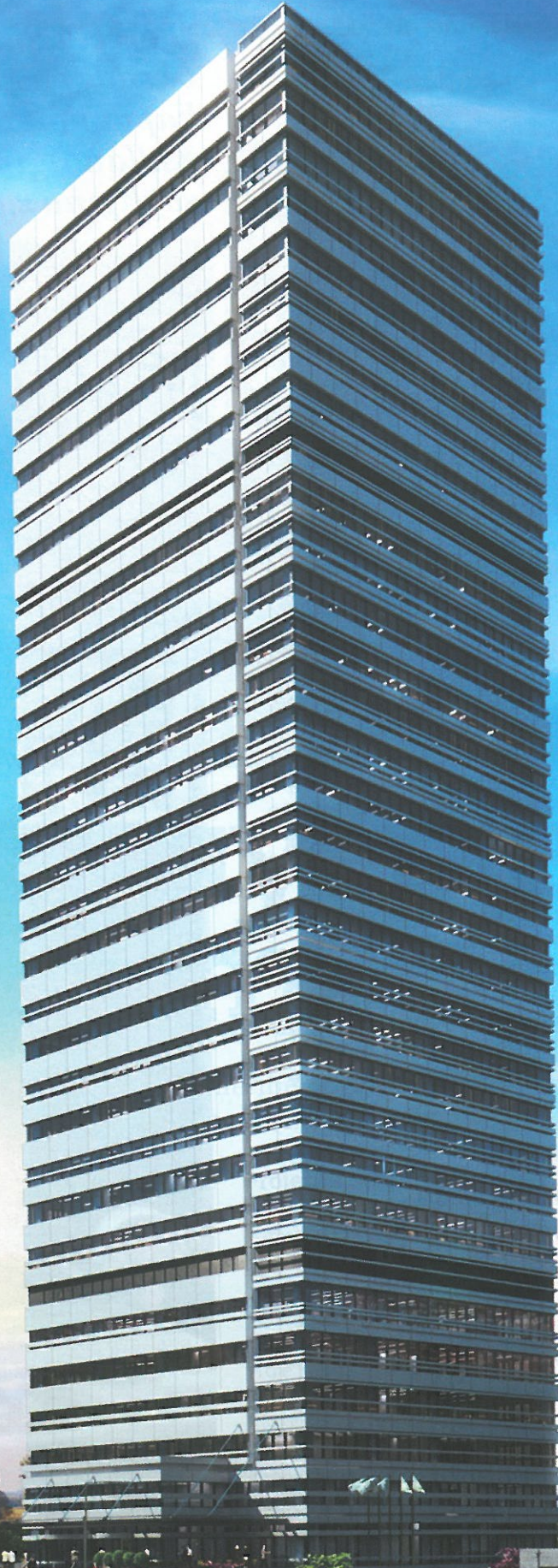
**ALPASLAN
ÇALIM**
2012'DE KONUT
FİYATLARI DÜŞMEZ



MÜNİR ÖZKÖK
GÜNEŞLİ'YE 100
MİLYON DOLARLIK
2 PROJE YAPACAĞIZ

İnşaat sektörüyle tanışmaları 40 yıl öncesine dayanan Tahincioğlu Gayrimenkul bugüne kadar toplam 1.5 milyon metrekare inşaat alanına sahip projeler geliştirdi. Şirketin yeni dönem projeleri arasında ofis ve konut projeleri bulunuyor. 2013'te lansmana çıkacak Çengelköy'deki konut projesinin yatırım bedeli 80 milyon dolar iken Seyrantepe'deki konut projesinin yatırım bedeli ise 90 milyon dolar.

Şebnem Ber
sebnem@emlakrotasi.com



ALPASLAN ÇALIM: 2012'DE KONUT FİYATLARI DÜŞMEZ

Tahincioğlu ailesinin sahip olduğu Tahincioğlu Holding'in geçmişi 1926 yılında tahin üretimi ile Mardin'de başlayıp, daha sonra Diyarbakır ve 1956 yılında İstanbul'da Kent Gıda'nın kuruluşuna kadar uzanıyor. Holding günümüzde ise tarım, gayrimenkul ve inşaat, üretim, hizmet ve finans sektörlerine kadar faaliyet alanını genişletti. Aralarında Cadbury Schweppes, Warner Lambert, Cargill, Rallston Purina, Chupa-Chups, Lawson Mardon, Raffles Group (Swissotel), MV Holding, Soyak Yapı, Abdi İbrahim Gayrimenkul ve Öz Gayrimenkul'un de bulunduğu Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen birçok şirketi ile ortaklık kurmuş olan Tahincioğlu Holding'in gayrimenkul yatırım ve geliştirme kolu olan Tahincioğlu Gayrimenkul ise alışveriş merkezi, rezidans, konut ve ofis projeleri üretiyor. Bugüne kadar toplamda 1.5 milyon metrekare büyüklüğünde inşaat alanına sahip çeşitli projeler geliştiren Tahincioğlu Gayrimenkul, Levent'te ofis, İstanbul Finans Merkezi'nde Ofis-TAO, Çengelköy ve Seyrantepe'de konut ve Bomonti'de ofis-konut-ticari kullanımlı karma projeler geliştiriyor. Tahincioğlu Nida İnşaat Genel Müdürü Alpaslan Çalım ile inşaat sektörünün nabzını tuttuk.



"EVLERİMİZİ İNŞA ETMEKLE BAŞLADIK"

Nidakule Göztepe'nin en önemli özelliklerinden biri proje içinde tasarlanan perakende ve sosyal kullanım alanları sayesinde ofis kullanıcılarının çalışma saatleri içinde bina dışına çıkmadan günlük ihtiyaçlarını rahatlıkla karşılayabiliyor olması.

54

Şirketin inşaat sektöründeki hikayesi ilk ne zaman başladı ve gelişti?

Şirketimizin inşaat sektörüyle ilk tanışması 40 yıl öncesine kadar uzanıyor. Kendi üretim tesislerimiz, genel müdürlük binalarımız ve evlerimizi inşa etmek amacıyla girdiğimiz sektörde, bugünlere geldik. Ayrıca İnşaat ve Taahhüt projelerinin yürütülmesi amacıyla holding bünyesinde kurulmuş olan şirketimiz Nida İnşaat ve Turizm A.Ş. de sektördeki 25'inci yılını tamamladı.

İmzanızı taşıyan projelerinizin konseptinden bahseder misiniz?

Ticari gayrimenkulde mimarisinden konseptine kadar tüm özellikleriyle 'Landmark' projelerimiz, 'A Plus' bir ofisin sağlayacağı bütün sosyal imkanları barındırıyor. Örneğin Nidakule Göztepe'nin en önemli özelliklerinden biri proje içinde tasarlanan perakende ve sosyal kullanım alanları sayesinde ofis kullanıcılarının çalışma saatlerinde binadan çıkmadan günlük ihtiyaçlarını rahatlıkla karşılayabiliyor olması. Seyrantepe ve Çengelköy'deki konut projelerimizde insanların hayatlarına dokunabilen, evlerinde istedikleri her şeyi görebildikleri, alışılmadık bir konsept üzerinde çalışıyoruz.

AVM'den konuta geniş bir yelpazede projeleriniz var. Sizce İstanbul'un en çok hangisine ihtiyacı var?

Uygulanan ekonomik politikalar ile birlikte son dönemde uluslararası yatırımcıların ülkemizdeki gayrimenkule olan ilgisi tekrar artmaya başladı. Bu süreçte uluslararası standartlara göre inşa edilen ticari gayrimenkullerin ve özellikle 'A Plus' ofis projelerinin bu yatırımlardan ciddi oranda pay alabileceği düşünülüyor. Ayrıca uluslararası büyük ölçekli kurumsal şirketlerin ülkemizdeki operasyonlarını arttırmasıyla birlikte yeni ofis ihtiyaçlarının gündeme gelecek olmasıyla piyasada ek bir ofis talebinin oluşması bekleniyor. Ofis projelerine, kurumsal yatırımcılar ve yabancı yatırımcıların talebinin artmasıyla birlikte bireysel yatırımcıların da ilgisi her geçen gün artıyor.

Bireysel yatırımcılar bugüne kadar gayrimenkule daha çok kullanım amaçlı baktıkları için konut sektörüne odaklanmış durumdalar. Ancak bireysel yatırımcılar da, gayrimenkul projelerine yatırım amaçlı yaklaşmakla beraber, ticari projelere olan ilgileri de artıyor. Çünkü ticari gayrimenkul projeleri, konut projelerinde olduğu gibi orta ve uzun vade de değer artışı yaratılmasının ötesinde, kira geliri konusunda çok daha avantajlı olabiliyor. Mevcut yatırımların İstanbul'daki nitelikli ofis ihtiyacını tam olarak karşılayamamış olması nedeniyle, önümüzdeki dönemde ofis projelerinin sayısında da bir artış bekleniyor. Tahincioğlu Gayrimenkul olarak, son dönemdeki gayrimenkul yatırımlarımızın ağırlıklı olarak ticari gayrimenkul projeleri üzerine yoğunlaştığı görülüyor. Bu durumun temel nedenlerinden biri, şirketimizin ticari nitelikli gayrimenkul projelerinde önemli bir bilgi ve tecrübeye sahip olması olarak gösterilebilir. Bununla birlikte yapılan piyasa araştırmalarında, geliştirdiğimiz ofis, home-ofis, otel ve AVM projelerine gösterilen yoğun talebe paralel olarak şirketimizin marka algısının bu yönde çok hızlı şekilde arttığı tespit edildi. Bu talep ve beklenti, ticari gayrimenkule öncelik vermemize neden olan önemli etkenler.

Tahincioğlu Gayrimenkul'un 2012 projeleri neler olacak?

Çengelköy ve Seyrantepe'de iki yeni konut projesinin startını vermeyi planlıyoruz. Her dönem olduğu gibi 2012 yılı içerisinde de inşaatı devam eden projelerimizin tamamlanması, planlanan projelerimizin hayata geçirilmesi ve yeni yatırım fırsatlarının sürekli olarak takip edilmesi öncelikli hedeflerimiz arasında. Örneğin Ataşehir'de Finans Merkezi'ndeki tüm ihalelerle ilgileniyoruz.

Tahincioğlu Gayrimenkul'un uzun dönem hedefleri neler?

Tahincioğlu Gayrimenkul aslında sektöre yeni giren bir firma değil, uzun yıllardır Nida İnşaat olarak birçok projeye imza attık. Bunların bir kısmı grup şirketlerimizin binaları ya da üretim tesisleri olduğu gibi, ticari

gayrimenkul geliştirme alanında da alışveriş merkezleri, otel, rezidans, konut ve müstakil konut projeleri geliştirmiş bir firmayız. Vizyonumuz kesinlikle "önce müşteri memnuniyeti" felsefesiyle belirlenmiş olup, grup şirketlerimizin içinde yer alan ve ekonomik büyüme ve gelişen küresel sermaye hareketleri çerçevesinde yabancı bir firmaya devir ettiğimiz Kent Gıda firmamızın köklü geçmişine sayesinde yapmış olduğumuz işlerde çok fazla zorlanmadan satış yaparak, teslimlerimizi zamanında gerçekleştirmiş bulunmaktayız. Bundan sonra da yine aynı bakış açısıyla hareket etmek kaydı ile daha büyük çaplı projeler geliştirmek üzere yapılıp yapılmadığına daha profesyonel hale getirdik. İstanbul'un önemli çekim alanlarında yeni projeler geliştirecek ve bunların peş peşe arzlarını yapacağız. Bununla beraber yurtdışında bazı projeler üretmekte ve görüşmeler yapmaktayız.

"YATIRIMCI BU BÖLGELERE YÖNELSİN"

Konut yatırımcısına tavsiyeleriniz neler olur?

2012 yılına ilişkin ekonomik büyümedeki yavaşlama beklentilerine rağmen inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde istikrarlı ve makul büyümenin süreceğine inancımız tam. Burada önemli bir husus tüketicilerin harcama eğiliminde yavaşlama ancak yatırım eğilimlerinde artış olduğu gözlemleniyor. Yabancı yatırımcılara gayrimenkul satışının desteklenmesi, sektörü ve özellikle ülke ekonomisini olumlu yönde etkileyecek unsurların başında geliyor. Dolayısıyla konut ya da ofis yatırımı, her dönemde olduğu gibi en sağlam yatırım ve getiri aracı olmaya devam edecek.

Ayrıca marka değeri olan projeler, daha çok kazandırması ve risk faktörünün çok düşük olması dolayısıyla yatırımcıların tercih nedeni olacak. 2012 yılında lokasyon açısından da ulaşım akslarına yakın fakat çarpık yapılaşmanın yoğun olduğu, kentsel dönüşümün kaçınılmaz olduğu ve deprem riski taşıyan bölgelerde yeni

gayrimenkul yatırımlarının ağırlık kazanması bekleniyor. Bununla birlikte önceki yıllarda yıldızı parlayan ve hala yoğun talep gören bölgelerde de yeni yatırımların devam etmesi bekleniyor. Bu doğrultuda; Finans Merkezi-Kozyatağı-Ataşehir, Maltepe-Kartal, Fikirtepe-Göztepe, Seyrantepe-Ayazağa-Kağıthane, Merter-Zeytinburnu-Güneşli gibi bölgelerin yeni yatırımlara öncelikle açık alanlar olduğunu görüyoruz.

Sektördeki mevcut fiyatlandırma politikasını gerçekçi buluyor musunuz?

Sektörde genel anlamda mevcut fiyatlandırma politikasının gerçekçi olduğu düşünülüyor. Şehir dışı sayılan bazı bölgelerde arz fazlası olduğu yorumlarına katılmakla beraber, şehrin içindeki doğru lokasyonlarda ve uzun soluklu olarak planlanmış projelere olan talebin devam ettiği görüyoruz. Satış fiyatlarını belirleyen temel unsur olan inşaat maliyetleri bu yıl içinde artış gösterdi. Diğer taraftan döviz kurlarındaki ve faiz oranlarındaki değişkenlik 2012 yılı için enflasyon üzerinde artış baskısı oluşturuyor. Ayrıca şehir içindeki boş arsa stokunun giderek azalmasıyla birlikte proje geliştirilecek yeni arsa bulunması konusunda yaşanan sıkıntılar maliyetleri arttıran bir değer önemli unsur. Faizlerdeki yükseliş kısa vadede konut almayı olumsuz yönde etkilese de satış fiyatlarında 2012 yılı içerisinde bir düşüş olmasını beklemiyoruz.

Ayrıca dünyada ve özellikle Avrupa piyasalarında yaşanan olumsuz gelişmelere rağmen uygulanan akılcı ekonomik politikalar sayesinde kısa vadede inşaat ve gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkileyecek bir kriz beklemediğimizi belirtmek isteriz. Bu doğrultuda sektörün Kentsel Dönüşüm projeleri ve diğer teşviklerle birlikte 2012 yılında da büyümeye devam edeceğini öngörüyoruz. Bununla birlikte sektördeki oyuncuların bu yıl yapacakları yeni yatırımlarında daha hassas ve seçici davranacaklarını düşünüyoruz. Özellikle yeni yapılacak konut projesi yatırımlarında bu seçicilik daha çok hissedilecek.

TAHİNCİOĞLU'NUN LANSMANA ÇIKACAK PROJELERİ

Nidakule Göztepe (Ofis)
Tamamlanma Tarihi: Eylül 2012
Bölge: Göztepe/İstanbul
İnşaat Alanı: 50 bin metrekare
Kiralabilir/Satılabilir Alan: 30 bin metrekare
Yatırım Değeri: 120 milyon dolar



Palladium Tower (Ofis)
Lansman Tarihi: 2012 4.çeyrek
Tamamlanma Tarihi: Aralık 2014
Bölge: Ataşehir-İstanbul
İnşaat Alanı: 100 bin metrekare
Kiralabilir/Satılabilir Alan: 55 bin metrekare
Yatırım Değeri: 220 milyon dolar

Finans Merkezi Ofis Kulesi
Lansman Tarihi: 2012 4.çeyrek
Tamamlanma Tarihi: 2016
Bölge: Ataşehir
İnşaat Alanı: 75 bin metrekare
Kiralabilir/Satılabilir Alan: 50 bin metrekare
Yatırım Değeri: 200 milyon dolar

2013'DEKİ KONUT PROJELERİ

Çengelköy Konut Projesi
Lansman Tarihi: 2013 1.çeyrek
Tamamlanma Tarihi: 2014 4. çeyrek
Bölge: Çengelköy-İstanbul
İnşaat Alanı: 25 bin metrekare
Kiralabilir/Satılabilir Alan: 16 bin metrekare
Yatırım Değeri: 80 milyon dolar

Seyrantepe Konut Projesi
Lansman Tarihi: 2013 1.çeyrek
Tamamlanma Tarihi: 2014 4. çeyrek
Bölge: Seyrantepe-İstanbul
İnşaat Alanı: 25 bin metrekare
Kiralabilir/Satılabilir Alan: 16 bin metrekare
Yatırım Değeri: 90 milyon dolar

55