



'Patinaj yapan bir araba gibiyiz'

Gayrimenkul sektörünü patinaj yapan bir arabaya benzeten Murat Ergin, sektörde faaliyet gösterenlerin hemen hemen hepsinin sorunlarının bir noktada kesiştiğini belirtti

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren aracı, emlak geliştirici, müteahhit ve yatırımcıların yaşadığı sıkıntılarının bir noktada kesiştiğini belirten Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, sektörü patinaj yapan bir arabaya benzeterek, "Vitesi takıyoruz, gaza basıyoruz, ancak araba gitmesi gereken hıza bir türlü ulaşamıyor" dedi.

Ergin, sektörde yaşanan çeşitli problemlerin bunun nedenini oluşturduğuna işaret ederek, sektörün tam olarak yasal bir zeminde bulunmamasının bunların başında geldiğini söyledi. Buradaki yasalığı hukuki ve teknik açıdan ele alan Murat Ergin, şunları aktardı:

"Türkiye'deki binaların yaklaşık 3/2'sinin iskânı bulunmuyor. Burada farklı durumlar söz konusu. Binaların bir kısmının ruhsatı var ama iskânı yok bir kısmının imarı var ama ruhsatı yok diğer bir kısmının ise hem imarı hem de ruhsatı yok. Tabloya göre, gerçek olan ve satılabilir durumda bulunan toplam mülk toplamının ancak yüzde 30'unu oluşturuyor. Bu şu anlama geliyor: Sektörde çalışan birçok kişi kapatılamayacak bir satış için enerji harcıyor. Gayrimenkulü satıyor, ancak alıcı bir bakıyor mülkün tapusu yok. Bu AB'ye girmeyi ve uyum sağlamayı düşünen bir sektör için büyük bir ayıp. Sektörün, bu alanının uyum sağlaması biraz zor görünüyor."

'Hiçbir bina yasadışı yapılmayacaksa af çıksın'

Genel Müdür Ergin, bu sorun karşısında ilk olarak imar affının gündeme geldiğini ifade ederek, bunun da bir çözüm olmadığını ancak bu tür afların bir çözüm olamayacağını dile getirdi. Ergin, mevcut stok için bir şey yapılması gerektiğini, fakat bu kapsamda yapılacak bir affı ancak düzenlemenin afa aynı zamanda yapılacak ve geri dönüşü olmayacak bir yasal

sürecinin başlamasıyla kabul edebileceğini söyleyerek, "Bundan sonra hiçbir bina yasadışı yapılmayacaksa af çıksın, aksi takdirde çıkmasın. Çünkü ayın zamanda çıkarılan her aflu daha fazla kaçak yapılaşmayı teşvik ediyoruz" diye konuştu.

'Yabancı yatırımcı ve mortgage fiyatları artırabilir'

Sektörde, belli bir standarda dayanmadan yapılan fiyatlandırmaların diğer bir sorun olduğuna vurgu yapan Murat Ergin, "Sektörde alıcı ve satıcılar mülkün değerinin konusunda bilinçli değil. Oturmuş olması gereken değerler ve belli katsayılar var, ancak bunlar bilinmiyor ve dikkate alınmıyor. Bir mülkün değeri bulunduğu yere ve çeşidine göre değişebilir. Ama maalesef fiyat standardını oluşturamadık" dedi. Ergin, Türkiye'de gayrimenkul fiyatlarının değişik açılardan yorumlanabileceğini belirterek, şunları anlattı:

"İyimser açıdan bakıldığında, İstanbul'un dünyadaki diğer büyük metropollerle kıyaslanması durumunda kentte fiyatların 3-4 kat daha az olduğunu söyleyebiliriz. Kötümser açıdan bakıldığında ise, yıllık kişi başına geliri 5 bin dolar olan Türkiye Avrupa'nın çok gerisinde gelir dağılımı son derece adaletsiz ve her şey pamuk ipliğine bağlı, cari açık çok fazla ve her an kriz olabilir. Bunlar dikkate alındığında ise fiyatların yüksek olduğunu söyleyebiliriz. Ancak, ben biraz gerçekçi bakmaya çalışıyorum. 2004 yılından 2006'nın ilk çeyreğine kadar fiyatlar biraz yükseldi ama aşırı değerlenme olmadı. Şu an biraz gerileme var ve bu sağlıklı bir gelişme. Yabancı bireysel yatırımcı İstanbul'da konut talebinde bulunursa ve mortgage devreye girerse fiyatların ciddi oranlarda artma potansiyeli var. Ama gerçekçi olarak 3-5 yıl içinde fiyatlar bir miktar gelirler ve sonra küçük tırmanışlar başlar."

'El yordamıyla yolumuzu bulmaya çalışıyoruz'

Bilgi eksikliğini diğer bir sorun olarak dillendiren Ergin, sektörde yeterli bilgi işlenmediğini ve işlenen bilgilere de yeterli talebin bulunmadığını kaydetti. Genel Müdür Ergin, Türkiye'de belediyelerin bile, kendi mülkleri ile ilgili olarak düzgün bir envanterinin olmadığını öne sürerek, "Her şey devletten bekleniyor ama belediyelerin elinde gerekli bilgiler bulunuyor. Ancak genel vurdumduymazlık zihniyeti nedeniyle bu bilgiler işlenmiyor ve bir sonuca varamıyoruz. İlgili yerlerden gerekli bilgileri alamadığımız için biz de verileri hazırlarken, karanlıkta el yordamıyla yolumuzu bulmaya çalışıyoruz" ifadelerini kullandı. Sektörde bilgi toplayıp, bunların derlenerek kamuoyuna sunulmasının ciddi maliyetlerinin bulunduğunu ifade eden Ergin, topladıkları verileri ticarileştirmeden kamuoyunun bilgisine sunduklarını ve bu nedenle çeşitli sıkıntılar yaşadıklarını kaydetti.

'Yabancılar oyunun kurallarını baştan belirliyor'

Murat Ergin, gelişmiş ülkelerde ise veriyi işleyip, bunu ticari olarak kullanıma sunan kurumların bulunduğu dikkat çekerek, şöyle devam etti:

"Ancak bizim ülkemizde böyle değil. Bu nedenle de bunu ticari olarak yapmakta zorlanıyoruz. Türkiye'deki verilere daha çok yabancı yatırımcılar ilgi gösteriyor. Çünkü bu firmaların hesap vermesi gereken merciiler olduğu için, yapacakları yatırımları en az riskle gerçekleştirmek istiyorlar ve bu nedenle de verilere başvuruyorlar, özel araştırmalar yaptırıyorlar. Yerli yatırımcıların ise hesap verecekleri bir yer yok. Bunun yanı sıra yerli yatırımcılar, hazırlatacakları bilgilerin başka firmalar ile paylaşılabilceğini düşündüğü için talepte bulunmuyor"

Yerli yatırımcılar sadece ruhsata bakarak bile alım yapabildiğini, ancak yabancı firmaların çok ayrıntılı bir incelemenin ardından karar verdiğini belirten Ergin, bir diğer sorun olarak ise satıcıların, alıcılara detaylı inceleme yapmak için yeterli zaman tanımasını gösterdi. Murat

Ergin, yabancı yatırımcının bir gayrimenkul için fiyat konusunda anlaştıktan sonra, 6 haftalık bir zaman dilimi isteyip, alacağı mülkle ilgili ayrıntılı incelemeyi yaptığının altını çizerek, "Oyunun kuralları baştan belirleniyor. Alıcı, taahhüt edilenlerin doğruluğunu gördükten sonra parayı veriyor, yoksa vazgeçiyor, hatta tazminatta bile bulunabiliyor. 'Taahhüt edilenler doğru olursa da ben vazgeçersem sana ceza öderim' diyor" dedi

'Ciddi bir kaza beklemiyorum'

Türkiye'nin 70 milyonluk genç nüfusu ile dinamik bir yapıda olduğunu ifade eden Genel Müdür Ergin, bu nedenle gelecekte de ciddi bir 'kaza' beklemediğini ifade etti. Ergin, bunun yanı sıra, sektörde yer alan oyuncuların da iyi belirlenerek, bilinçlenmesi gerektiğine vurgu yaparak, sözlerini şöyle tamamladı:

"Bizim sektörümüzde yer alan oyuncuların sayısı az ve birbirlerini tanıyorlar. Bunlar bilgi ve tecrübeyi paylaşırlarsa sektörün çok sıkıntılı günlerden geçeceğini düşünmüyorum. Sektörde yabancı ağırlığı artıyor ve bu dengeleyici bir unsur çünkü kötü günlerde yabancıların dayanma güçleri çok daha fazladır. Düzenlemeler ve bunları yerine getirecek otoritenin olmamasını ise ciddi bir eksiklik olarak görebiliriz. Bizim mesleğimize heveslenen çok insan var ancak açılan ofislerin 3/2'sinin 5 yılı dolduramadığını görüyoruz."

Yavuz Karaman / 18 Kasım 2006