

'GYODER ÇÖZÜM PLATFORMU' SONUÇ BİLDİRGESİ

GYODER'in, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği 'GYODER Çözüm Platformu'nun ikincisi 'Ticari Gayrimenkulün Dönüşümünde Yeni Arayışlar' başlığı altında 25 Eylül Çarşamba günü Altınbaş Üniversitesi'nin ev sahipliğinde gerçekleştirilmiştir.

Moderatörlüğünü GYODER Başkan Yardımcısı **Ersun Bayraktaroğlu**'nun yaptığı toplantıda, konuşmacı ve katılımcılar Türkiye'deki ofis ve AVM'lerin mevcut durumu ile ilgili çözüm önerilerini paylaşmıştır.

GYODER Başkanı **Doç. Dr. Feyzullah Yetgin**'in açılış konuşmasını yaptığı toplantıda, Özyeğin Üniversitesi Ekonomi Bölümü Başkanı **Prof. Dr. Ümit Özlale**, Propin Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Kurucu Ortağı **Aydan Bozkurt**, Kurun AVM Danışmanlık ve Proje Yönetimi Kurucusu **Hakan Kurun**, JLL Türkiye Başkanı **Avi Alkaş**, MGC Hukuk Yönetici Ortağı **Av. Mustafa Güneş**, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı **Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş**, AYD Başkanı **Prof. Dr. Hüseyin Altaş**, JLL Türkiye Ofis Kiralama ve Lojistik Pazarı Kıdemli Direktörü **Mahir Mermer**, Workinton Kurucu Ortağı **Gökhan Beydoğan**, Akış GYO Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü **İhsan Gökşin Durusoy**, A Tasarım Kurucusu Yüksek Mimar **Ali Osman Öztürk** konuşmacı olarak yer almıştır.

'Ticari Gayrimenkullerde Mevcut Durum Ne Gösteriyor?' ve 'Gelecek İçin Yeni Öneriler' konulu sunum ve panellerle gerçekleştirilen 'GYODER Çözüm Platformu' toplantısının ardından, sektöre katkı sağlanması amacıyla hazırlanan 'Sonuç Bildirgesi'nde öne çıkan tespitler ve çözüm önerileri aşağıdaki şekilde GYODER üyeleri ve kamuoyu ile paylaşılmıştır:

- Hedefimiz, ilgili kamu kuruluşları ve sektör temsilcileri ile işbirliği yaparak gayrimenkul sektörünün hızlı bir şekilde gelişimini sağlamaktır.
- **Ticari gayrimenkul tanımının netleşmesi ve ayrışması çok önemlidir. Bu çerçevede konutların ofis olarak kullanımının önüne geçilmelidir.**
- Türkiye'de ofis stoku 2008'den bu yana 2 milyon 2 bin metrekareden 6 milyon 800 bin metrekareye doğru gitmektedir. 2021'de ise ofis stoku iyi ihtimalle 8 milyon metrekare olacaktır. Bugün 6 milyon 800 bin metrekarelik stoku 2 milyon metrekareye düşürmek gerekmektedir.
- Kamunun, konutların ofis olarak kullanılmayacağı konusunda düzenleme yapması, ofis stoku hızlıca eritilmesine katkı sağlayacaktır.
- **Ofis ve AVM özelinde gayrimenkulün 8-10 yılda bir yenilenme ihtiyacı olacağı unutulmamalıdır.**
- Türkiye'de toplam 432 AVM vardır ve bu AVM'lerden 124'ü İstanbul'da bulunmaktadır. 65 ildeki AVM'lerin yatırım karşılığı ise toplam 58 milyar dolardır.
- AVM'lere karşı negatif bir algı oluşturulmasının karşısında durup, yaratılan istihdam öne çıkarılmalıdır.
- Yeni nesil AVM'ler daha karma yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Hayat tarzı, sosyalleşme imkanlarının artması nedeniyle mağaza konseptleri de değişmektedir. Mimari konsept de mağaza karması ve sosyalleşme açısından değişime ayak uydurmaktadır.
- AVM'ler daha fazla eğlence, sağlıklı yaşam, kişiselleştirilmiş ürün eşleştirmeleri ile birbirini tamamlayan konseptlere doğru gitmektedir.
- **Yeni geliştirilecek AVM'ler için değişen şartlara uygunluk ve esneklik göz önünde tutulmalı ve ulaşım bağlantıları ihmal edilmemelidir.**
- Toplu taşıma bağlantısının önem kazandığı AVM'ler, yeni şehir meydanları olarak düşünülmelidir.
- Sadece 30 yıllık geçmişi olan modern AVM sektöründe, dışa kapalı, gün ışığı görmeyen yapılardan, dördüncü nesil, caddeleşen AVM'lere geçiş yaşanmaktadır.
- AVM'ler, Türk organize perakende sektörünün oluşmasına imkan sağlayarak önemli bir işlev görmüştür.

- Kar nedeniyle tatil olduğunda AVM'ler bir anda dolmaktadır. En ucuz eğlenceyi AVM'ler sunmaktadır.
- **Dördüncü nesil, caddeleşen AVM'lerin önemli bir talep gördüğü unutulmamalı, caddenin tümü etkin bir AVM gibi yönetilebilmelidir.**
- Caddelerimizin de AVM gibi yönetilmeye başlanması halinde, alışveriş turizmine önemli katkılar sağlanacaktır. Fransa ve İngiltere'de caddelerin AVM gibi yönetilmesinin başarılı örnekleri görülmektedir.
- **Teknolojinin hızına uygun yaşam koşullarını destekleyecek ofis ve AVM'ler tüm yan donatıları ile oluşturulmalı ve mevcutlarda dönüşüm sağlanmalıdır.**
- Bazı AVM'ler dönüşecek, bazıları işlev değiştirecek. Bazı binalar da kullanım ömrünü tamamlayacaktır.
- AVM'lerin fonksiyonel dönüşümünde mevzuat açısından bir engel bulunmamaktadır. Foksiyon değiştirilirse plan seviyesinde değişiklik olmaktadır. Her fonksiyonun bağlı olduğu ikinci bir mevzuat bulunmaktadır. Yani bina otele dönüşecekse turizm mevzuatının dikkate alınması gerekmektedir.
- **Fonksiyon değişikliklerinde ilgili bakanlıklar ve idari birimler arasında koordinasyon sağlanmalıdır.**
- Sektörde son 10 yılda karşılaşılan en büyük sorunlardan biri ofis ve AVM stokudur. AVM inşa edilmeden önce fizibilite yapılmaması önemli bir sorundur. **Doğru fizibilite ve uzmanlık ihmal edilmemelidir.**
- Gayrimenkul, eğer esnek planlamadıysanız dönüştürülmesi zor bir yatırımdır. Danışmandan fikir almak, araştırma yapmak gerekmektedir.
- **Ortak bir dil geliştirilmelidir.** Bütün paydaşlar bu arz fazlasının oluşmasından sorumludur. Ülkemizde büyük yatırımlar yapılmakta ama yönetilememektedir. Yeni yabancı markaların ülkeye çekilmesine çalışılmalıdır.
- Ticari gayrimenkul, 5 bin metrekarenin üzerinde bağımsız otoparkı ve yönetimi bulunan yapılardır. Yurtiçi ve yurtdışından yatırım çekebilmek için bu yapıların statüsüne tamamen sözleşme özgürlüğü serbestliği getirmek gerekmektedir.
- AVM'ler turizm, alışveriş, ihracat merkezi haline getirilmelidir. Uzun vadede ise AVM'ler, elektronik, teknolojik gelişmelere uyum sağlayan yerler haline getirilmelidir.
- Londra'daki AVM'de kiralalar ortalama 400 dolar/metrekare, Türkiye'de ise yaklaşık 70 dolar/metrekaredir. Oysa İstanbul dünyanın en önemli en güzel şehri ve buna rağmen ülkemizdeki ticari gayrimenkullerin değeri o seviyeye ulaşmamaktadır. Bu önerilerin uygulanması ticari gayrimenkulün tapu değerini artıracaktır.
- Yeni jenerasyon mekanları da etkilemeye başlamıştır. Eskiden yapılarda yüzde sıfır oranında yer alan sosyal alanlar günümüzde yüzde 40'a ulaşmıştır. Yakında yapay zekalı binalar işlevsel hale gelecektir.
- Enerjinin yüzde 100'ünün bina tarafından üretilmesi söz konusudur. Yeni nesil, hologramlı toplantı salonları iş insanlarına inanılmaz zaman kazandıracaktır. Yapılarda 'drone kargo', 'drone taksi' park alanları tasarlanacaktır.
- Bu teknolojilerin projelere uygulanmaya bugünden başlanması halinde 2033'e hazır olmamız mümkündür. Gayrimenkul sektörü olarak, küçük bir ofis merkezi olmamak için geleceğin ofislerini yapmamız gerekmektedir.
- Günümüzde kafenin değil, ofisin alternatifi olan, insanların rahatça çalışabildiği mekanlar ilgiyle karşılanmaktadır. Stadyumlarda bile ofis ortamının oluşturulduğu ve insanların uzun zaman geçireceği alanların tasarlanmasıyla her yerin ofis alanına dönüşebileceği görülmektedir.
- Gayrimenkul sektöründeki en zor yatırımlardan biri olan AVM için yer çok önemlidir. Aynı zamanda ulaşımın da iyi olması şarttır.
- Artık yaratılan kiralalanabilir alanlar önemli değil, insanların gelip vakit geçirebilecekleri alanlar yaratmak önemlidir. İnsanları çekmek için sadece mağazalar yeterli olmamaktadır. Deneyim alanları yaratmak, sürece adapte olmak, yeniliğe ayak uydurmak gerekmektedir.
- Nüfus oranının hızla arttığı kentlerde ticari gayrimenkul kentlilerin kullandığı yapılar haline gelmiştir.
- İnsanların kentte yaşamalarının nedeni sosyalleşmektir. Bu yüzden kentlilerin kullandığı ticari gayrimenkul, sosyalleşme noktaları haline gelmiş, AVM'ler doğal bir dönüşüme uğramıştır.
- Ticari gayrimenkulde püf noktası, geleceği görerek inşa etmektir. Türkiye'de binaların yıkımı çok çabuk yapılmakta, oysa bu binaların en az 50 yıl ayakta kalması, 8-10 yılda da yenilenmesi gerekmektedir.
- Yatırımcıya mağaza karması yapma fırsatı verilmesi gerekmektedir. Kiracıdan dolayı renovasyon gerçekleştirmede zorlanılmaktadır.
- Kira kontratlarının TL'ye dönüşmüş olması AVM'leri finanse edilebilir ürün olmaktan çıkarmıştır.

- Yeni bir AVM için kredi kullanılması bugün mümkün değildir. Finans desteği verilen bir AVM’de işler kötü gittiğinde fonksiyonun değişecek olması banka açısından da fırsat olabilir. Yapıyı yeniden finanse edilebilir ürüne dönüştürmek de bir yoldur.
- Binanın da tükenebilir ömrü olduğu görülmelidir. Binaın fonksiyonel, ekonomik ömrü vardır. Sadece fiziksel ömrüne bakılmamalıdır. Mevcut binaların yıkılıp, yeniden yapılması zorunlu olabiliyor. Dolayısıyla binadan vazgeçilmesinin de bilinmesi gerekmektedir.
- Gayrimenkul uluslararası hale gelmekte, brüt ya da kiralanabilir alan denildiğinde bütün dünya aynı şeyi duymak istemektedir.
- Türkiye’de ofis getirilerinin Varşova ve Atina’nın altında olması dikkat çekicidir. İngiltere’den bazı şirketlerin ofislerini Atina’da kurdukları görülmektedir.
- Bir ülkede yatırım kriz döneminde yapılır. Dolayısıyla şimdi Türkiye’de tam da satın alma, yatırım dönemidir.
- Yeni yabancı markalar ülkemizdeki ofis yatırımlarına çekilmeye çalışılmalı, Brexit sonrası şirketlerin ofislerini Türkiye’ye getirmeleri için çalışmalar yapılmalıdır.
- AVM’de dövizle kiralama yapılmadığı zaman elinizdeki kontratların uluslararası alanda kredibilitesi yoktur.
- Döviz kullanılması istenilmemekle birlikte, gerçekliğin bu olmadığı, dünyada dövizin geçerli olduğu bilinmektedir.
- Ülkemizde ticari gayrimenkulün tanımının ve yasal düzenlemesinin yapılması gerekmektedir. Tüm bunlar öncelikle yatırımların, sonra da ülkemizin değerini artırmayı sağlayacaktır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,

GYODER