

GYODER ÇÖZÜM PLATFORMU

Finansmanda Yeni Arayışlar

SONUÇ BİLDİRGESİ



GYODER'in, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği 'GYODER Çözüm Platformu'nun ilk toplantısı, 16 Nisan 2019 tarihinde Tekfen Holding ev sahipliğinde düzenlendi. 'Finansmanda Yeni Arayışlar' başlığı altında gerçekleştirilen, moderatörlüğünü GYODER Başkan Yardımcısı **Ersun Bayraktaroğlu**'nun yaptığı toplantıda, konuşmacılar ve katılımcılar sektörün finansman sorunu ile ilgili görüşlerini paylaştı.

GYODER Başkanı **Doç. Dr. Feyzullah Yetgin**'in açılış konuşmasını yaptığı toplantıda İş Yatırım Araştırma Direktörü **Serhat Gürleyen**, GYODER Başkan Yardımcısı **Neşecan Çekici**, PwC Türkiye Şirket Ortağı **Mevlüt Akbaş**, Işıkören Danışmanlık Kurucu Ortağı **Hilmi Işıkören**, Garanti Mortgage Genel Müdürü **Murat Atay**, NEF İcra Kurulu Başkanı **Erden Timur**, Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü **Murat Ergin**, Fuzul Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı **Zeki Akbal**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Öğretim Üyesi **Prof. Dr. Murat Kasımoğlu**, GYODER Başkan Yardımcısı **Prof. Dr. Gürsel Öngören**, Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü **Deniz Aksu** ve İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi **Prof. Dr. Ali Hepşen**, konuşmacı olarak yer aldı.

'GYODER Çözüm Platformu' toplantısının ardından, sektöre katkı sağlanması amacıyla hazırlanan 'Sonuç Bildirgesi'nde öne çıkan maddeler aşağıdaki şekilde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

- Önümüzdeki 20 yılda 5.7 milyon konutun dönüştürülmesi gerekmektedir. Tüm bunlar bilinçli bir şekilde yapılmalıdır.
- Finansal açıdan yapısal dönüşüm sağlanıp ideal yapı kurulmaya çalışılmalıdır. Büyük bir potansiyele sahip gayrimenkul sektörü alternatif finansal enstrümanlarla güçlendirilmelidir.
- İnşaat ve gayrimenkul iki farklı alandır. İnşaat üretim alanı, gayrimenkul ise bir yatırım aracı olarak finansal bir enstrümandır. Finansal enstrüman ancak güvenin üstüne kurulabilmektedir. Güven de en doğru şekilde, şeffaflıkla, sermaye yeterliliğiyle, kurumsallaşmayla, karşılaştırılabilir veri setiyle ve doğru bir denetimle sağlanmalıdır.
- Türkiye hızla büyürken kaynaklarından daha fazla harcamış ve daha kırılgan hale gelmiştir. Ağustos ayında yaşanan krizden bu yana Türkiye hem bir toparlanma görmüş, hem de toparlanmadan sonra harici yatırımcıları ikna etmiştir. Bu toparlanmanın uluslararası yatırımcılara aktarılması gerekmektedir.
- Sektörde değer tespiti sorunundan çok bir değerde uzlaşma sorunu vardır. Tespitte bir problem yoktur.
- Dönem itibarıyla değerlendirme sektörü üzerinde birtakım baskılar bulunmaktadır. Değerlemeci burada değer biçen taraf değil; bir kontrol noktası, sigorta noktası, teraziyi elinde bulduran aktördür. Şirket değerlerinin düşmesi, portföy değerlerinin düşmesi gibi birtakım endişeler değer kavramını zorlamaktadır.
- Gayrimenkul, GSYİH ile paralel büyüyen bir sektördür. Varlıklarda değer düşmesiyle ekonomide fakirleşme yaşanması söz konusudur. Türkiye'nin varlıklarının fakirleşmesi kavramına odaklanılması gerekmektedir.
- Değerleme sektörünün uzun dönemde tarafsız, objektif olması gerekmektedir. Varlıkların EDER'i değil DEĞER'i konuşulmalıdır.
- Tüm dünyada sermaye azalmaktadır. Bütün firmalar varlıklarını sürdürmek için başka kanallar bulmaya çalışmakta, operasyonel riskler almaktadır. Son 15 ayda özel sektörde yüzde 50'nin üzerinde borç yükü artışı olmuştur.

- Borç yapılandırılmada, geri ödemesiz bir dönem sağlanmış, vade uzatılmış ve maalesef faiz artırılmıştır. Dolayısıyla zaten cirosu düşmüş, faizi artmış ve kur riski yaşamış şirketler daha yüksek bir faizle borçlarını yapılandırmak durumunda kalmıştır.
- Değişime olabildiğince hızlı adapte olabilmek, uyum göstermek gerekmektedir. Durgun piyasalarda olduğumuz kabul edilmeli ancak hareketsiz de kalınmamalıdır.
- Krizde fırsatçılık anlayışı yerine, 'bu sorunlara nasıl çözüm üretirim?' anlayışına geçilmelidir.
- Üreticilere kullandırılan kredilere bakıldığında, inşaat sektörüne yönelik bir destek olduğu görülmektedir. Katılım bankacılığıyla beraber 190 milyar TL civarında konut kredisi bulunmaktadır. Dolayısıyla bankacılık sektörünün, inşaat sektörüne çok ciddi miktarda destek sağlamaya çalıştığı görülmektedir.
- Ülkelerin varlık değerinin temellerinden biri de gayrimenkul olduğu için fiyatlar düştüğünde tüm yatırım algılarının bozulması söz konusudur. Türkiye'de bireylerin varlıklarının yüzde 90'ı borçsuzdur. Dolayısıyla ülkemizin bu çok ciddi değeri düşürülmemelidir.
- Gayrimenkul sektörü için yabancı sermaye çok önemlidir. Gayrimenkul Yatırım Fonu kurmak bugün devletin tekelinde olan bir şey değildir ve kesinlikle kurulmalıdır.
- Gayrimenkul özellikle bir kazanç sağlama platformu değildir. Sektörün şeffaflığa ihtiyacı vardır.
- İnsanlar ayda 1500-2000 TL taksitle ev sahibi olmak istemektedir. Bugün giderek artan konut fiyatları, faiz oranlarının yükselmesi ve yüzde 20 peşinat zorunluluğu ev sahibi olmayı zorlaştırmaktadır.
- 'Faizsiz Peşinatsız Kredisiz Ev Alma Sistemi' ile aylık yaklaşık 2500 konut satılmaktadır. Bu sistem üzerinde kamu denetiminin sağlanması için BDDK'nın çalışmaları devam etmektedir.
- Malezya Cagamas modelini 1980'li yıllarda keşfetmiştir. Türkiye de bu yapıyı daha genişletmek, pazarı daha derinleştirmek için 20-30 sene vadeleri de mutlaka modelleyecek bir yapı kurmak zorundadır. Çoklu finansal modellerle maliyeti aşağı çekecek, tüketicinin konut sahibi olmasını sağlayacak daha etkin modeller kurulması gerekmektedir.
- Katılım bankalarının aktivitesinin artmasıyla birlikte gündeme gelen 'Murabaha' sistemi de yaygın olarak konut edindirmekte kullanılmaktadır. Bu finansman yönteminde konut alıcısı adına banka evi almakta ve üzerine bir kar koyarak alıcıya taksitle satmaktadır. Şu an katılım bankalarının çok yoğun bir biçimde uyguladığı bu sistem, aslında finansman yapısı güçlü olan şirketler için özellikle faiz hassasiyeti olan alıcılara, rahatlıkla sunulabilecek bir metottur.
- İnşaat bir imalat, birleştirme, satış ve finansman işidir. Bu dörtlü bacağın sağlam yapılması gerekmektedir. İkinci konu, varlıkların ve üretimin doğru tanımlanmasıdır. Bugün **2.2** trilyon TL'lik bir gayrimenkul alım satımı vardır. Türk bankacılık sisteminin aktif büyüklüğü **3.8** trilyon TL'dir ancak sadece **183** milyar TL'lik konut kredisi bulunmaktadır. İnsanlar farklı metotlarla bu alım satımı finanse etmektedir. Sürdürülebilir bir yol için, yatırımcının haklarını koruyacak sistem kurulması gerekmektedir.
- Toplam 430 bin müteahhidin bulunduğu Türkiye'de yapı müteahhitlerinin sınıflandırılmasına yönelik düzenlemeler, sektörün gelişimi açısından çon önemli bir adım olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü, şeffaflık ve sürdürülebilirlik açısından değerlendirildiğinde, Türkiye'de toplam 33 GYO'nun faaliyet göstermesinden, sektörün çok az bir kısmının şeffaflaştırıldığı anlaşılmaktadır.

Kamuoyuna saygıyla sunulur.

GYODER