

GYODER'in 2000 yılından bu yana düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi'nin on dördüncüsü, "1/100.000'den 1/1000'e Gayrimenkul Sektörü" teması ile 03 Aralık 2014 tarihinde Hilton İstanbul Bomonti'de gerçekleştirilmiştir.

Türkiye ve dünyadan gayrimenkul ve ekonomi alanındaki önemli isimleri ve uzmanları bir araya getiren bu önemli Zirve'de, sektörün en çok tartışılan ve merak edilen konularından yola çıkarak; "Gayrimenkul Sektörünün Algı ve İtibarı, Sektörde Balon Var mı?, Doğru Bildiğimiz Yanlışlar, İş Dünyasının Gayrimenkul Sektörüne Bakışı, Sektörde Güven İnşa Etmek" gibi bir çok başlık değerlendirilmiştir.

Gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeler, yukarıda bahsedilen oturum başlıklarında ele alınarak incelenmiş, ortaya çıkan tespitler ve bu tespitlere yönelik çözüm önerileri ülkemizin gerek ekonomik, gerekse sosyal ve kültürel açıdan gelişmesine katkı sağlaması amacıyla aşağıdaki başlıklarda işbu sonuç bildirisinde kamuoyu ile paylaşılmıştır:

- Gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım aracı olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri düşünüldüğünde ise konut birçok kesimin yatırım yapabileceği ve özellikle son zamanlarda en fazla kar getiren yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'nin gelişen bir ekonomiye sahip olması sebebiyle finansal tabloda zaman zaman inişler çıkışlar yaşansa da, orta-uzun vadede bu talebin artarak devam edeceği öngörülmektedir.
- 2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektöründe büyüme 2014 yılında yavaşlamış ve 2014 yılı ilk çeyrekte %5,1 olan büyüme, ikinci çeyrekte %2,8 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılının ilk yarısında sektörel büyüme %3,8 olmuştur. Yılın ilk yarısında gayrimenkul faaliyetleri sektörü ise %2,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Genel ekonomik büyümedeki yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerine de yansımıştır.
- Gelişen, büyüyen Türkiye ekonomisinde gayrimenkul sektörünün durağan ve rant kapısı bir sektör değil, üreten istihdam sağlayan, vergi veren, dinamik reel bir sektör olarak kabul edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.
- İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki payı son 10 yıldır artarak devam etmektedir. 2014 yılının ilk 7 aylık verileri incelendiğinde toplam istihdamda hizmet sektörü %50,5'luk payını korurken bunu %22,4 ile tarım, %19,9 ile sanayi ve %7,3 ile inşaat sektörü takip etmektedir.
- Geliştiricisi, yüklenicisi, mimarlık, danışmanlık, yönetim gibi hizmet birimleri ve 200'ü aşkın tedarikçi, üretici ve yan iş kolunun gayrimenkul sektöründen beslendiği dikkate alındığında ne kadar önemli ve lokomotif reel bir sektör olduğu anlaşılacaktır. Son 3 çeyrekte işsizlik rakamlarının %9,2 den %10,4'lere yükseldiği gözönüne alındığında sektörün ne kadar önemli olduğu bir kez daha anlaşılacaktır.
- Gayrimenkul kıymetlerinin dünyada yeni bir değer olduğu ifade edilerek Gayrimenkul Borsası kurulmasının önemi vurgulanmıştır. Bu sebeple, gayrimenkul sektöründe öncelikle şirketlerin portföylerini çeşitlendirmesi ve zenginleştirilmesi gerekmektedir.
- Özsermaye yapısını güçlendirmek için halka arz, yabancı fonlar ve sermaye ile işbirliği, kira sertifikası, gayrimenkul sertifikası gibi uzun vadeli sermaye piyasası araçlarının kritik derecedeki önemi üzerinde durulmuştur.
- Gelişmiş piyasalarda yaygın şekilde kullanıldığı üzere, büyük gayrimenkul yatırımlarının seküritizasyona tabi tutulması, likidite edilmesi, yeni kaynak temininde yaygın olarak kullanılması zorunluluk olarak görülmektedir.
- Zirvede açıklanan algı araştırması gayrimenkul sektörüne olan güven duygusunu % 64'lük oranıyla kanıtlamıştır. Ayrıca araştırmaya katılan kişilerin %92'si gayrimenkul sektörü ile ilişkide bulunmuş ve %76'sı gayrimenkul sektörü ile bu ilişkisinden memnun kalmıştır.
- Gayrimenkul sektörünün ülkemizin en fazla istihdam yaratan sektörlerinden biri olduğu sık sık vurgulanmış, bu anlamda istihdama katkıda bulunan işçilerimizin hayatlarına katkıda bulunmanın önemine değinilmiştir.
- İş sağlığı ve güvenliğine ilişkin problemlere bakıldığında yeterli eğitim ve bilinç düzeyine sahip olunmadığını görülmüştür. Burada işveren, işçi ve denetleyen ayağının tavizsiz, kuralları hassasiyetle tespit edilmiş, regülasyonu harfiyen uygulayan bir yapıda olması gerektiği vurgulanmıştır.
- İnşaat sektöründeki kayıpların gösterdiği gibi hepsi önlenilebilir olan kaza ve hastalıkların yapısal nedenlerine dikkat çekilmesi gerekmektedir.
- 2015 yılı İSG için yeni bir dönem olacaktır. AB standartlarına göre hazırlanan yeni mevzuatın uygulanabilirliği sağlanmalıdır.
- İşçilere iş güvenliği kültürünün aşılması gerekmektedir. İş sağlığı ve güvenliği bir yaşayış biçimi ve hayat nizamı haline getirilmelidir.
- "Konut sektöründe balon var mı?" konusu Türkiye'ye has bir sorun değildir. Konut fiyat balonunun bulunduğu ortamlarda fiyatların artacağı beklentisi ile sürekli yukarı doğru ivmelenir ancak maliyetler aynı oranda artmaz veya sabit kalır. Ülkemizde ise fiyatlar yukarı çıkarken, maliyetler hem inşaat hem de arsa açısından hızla yukarı çıkmaktadır.
- Fiyat balonu konusunda ana faktör konut kredileridir. Krediler risk anlamında en önemli faktördür. Balonu ürkütücü yapan arkasında ne kadar konut kredisi kullanıldığıdır. Türkiye'de konut kredisi kullanma imkanı konut değerinin en fazla %75'i ile sınırlı olduğu için ABD ve Avrupa'ya göre daha sağlam bir konumda bulunmaktadır.
- Suni bir talep patlaması söz konusu değildir; ancak nüfusa paralel doğal bir arz artışından bahsedebilmekteyiz. Fiyatlarda bir yükseliş var olup, reel bazda bakıldığında ise alarm verecek bir gelişme mevcut değildir.
- Ülkemizde konut balonu diye adlandırılan konu sadece arz-talep arasındaki fark değil, bölgesel arz fazlalığından ve üretilen konut miktarının talep tarafında gelir grubuna göre uyumsuzluğundan kaynaklanmaktadır.
- Yıllık 500-600 bin olan konut ihtiyacının önümüzdeki 5-10 hatta 20 yılda içinde artarak devam edeceği öngörülmektedir.

Kamuoyuna ilgiyle duyurulur.