

Elimizdeki değer değer yaratır mı?

Gayrimenkul sektörü değer yaratıyor ama bu değeri başka sektörler aktaramıyoruz. Gayrimenkul fonları aradığımız aktarım mekanizması olabilir...

MEGA projeler bir yandan, ulaşım ile ilgili dev yatırımlar bir yandan konut projelerinde müthiş bir büyüme var. Tüm bu kargaşa içinde başta İstanbul'u nasıl kuracağız, kaynakları nasıl değerlendireceğiz?

Omurga Portföy Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Erktin, "Artık piyasayı geliştirecek, gayrimenkul yatırımlarını yönlendirecek oluşumlara ihtiyaç var" diyor. Erktin bu noktada kurdukları Omurga Gayrimenkul Fonu'ndan bahsediyor. Ona göre, batı ülkelerindeki örneklerde olduğu gibi, fonlar kurulacak, profesyonel yatırımcı tabanı genişleyecek ve öyle sıfırdan arsa geliştirme değil, gerçekten bir gayrimenkul yönetimi söz konusu olacak. Böylece, mevcut alanların değerlendirilmesi ya da değer yaratılması gündeme gelecek.

Erktin, İstanbul'da özellikle son 30 yılda oluşturulan altyapı ve yapılan projelerle artık 'arsa geliştirmeden', 'gayrimenkul geliştirmeye' geçilmesi gerektiğini savunuyor. Yaptıkları işleri anlatırken, tek bir binadan bile nasıl değer ürettilebildiğine dikkat çekiyor.

Hazine'nin kurallarıyla oluşturulan "Gayrimenkul Fon Yönetimi" şirketlerinin bir özelliği, sıfır projelere, topraktan



Mehmet Erktin

projelere yatırım yapamamaları. Erktin, "Bu bazıları tarafından biraz hayal kırıklığı ile karşılandı. Ama emlak piyasasının geliştirilmesi, mevcut yapının tekrar elden geçirilmesi için gayrimenkul fonlarının bu şekilde kullanılması doğru bir yaklaşım oldu. Yurtdışından ilgi de yara-



Volkan Akı

volkan.aki@paradergi.com.tr
@volkanaki, facebook/volkanaki

NEW
WORLD

tilabilirse önemli kazanımlar olabilir" diyor.

GAYRİMENKUL ÇIKIŞ OLABİLİR Mİ?

Ülkece tartıştığımız bir konu var. Türkiye'de yarattığımız değer, özellikle gayrimenkul sektöründen geliyor. Ancak bu değeri daha katma değerli sektörler aktaramıyoruz.

Peki, herkesin ilk etapta değer verdiği, paranın yaratıldığı gayrimenkul sektörü diğer sektörler kaynağı aktarımı için bir fırsat olabilir mi? Kısacası en değerli ürünümüzü, katma değer yaratan sektörler için kullanabilir miyiz?

Erktin gayrimenkul fonlarının (GMF) bunun için fırsat olabileceğini söylüyor. Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Örgütü (UNCTAD) 2016 Dünya Yatırım Raporu'na göre, 2016 yılında küresel uluslararası doğrudan yatırımlarda (UDY) yüzde 15'lik bir düşüş bekleniyor.

Ülkelerin bu rekabette ayakta kalmak için yukarıda söylediğimiz gibi, farklı stratejiler geliştirmesi önemli. Türkiye'nin küresel UDY'den alacağı payı artırması, üretim ve istihdama yönelik yatırım çekebilmesi için, farklı stratejiler geliştirmesi gerektiğine dikkat çeken Erktin, "GMF'ler, doğrudan gayrimenkul yatırımlarına kıyasla çok daha esnek olması, daha az ve dağıtılabılır riskler barındırması yönünden yabancı yatırımcılar için stratejik bir alternatif oluşturabilir" diyor.

Türkiye iki basamak yükseldi

2015 yılında dünya genelinde GYF'lerin büyüklüğünün 450 milyar dolara ulaştığını kaydeden Mehmet Erktin, "GYF'lerin Türkiye'de 4.5 milyar dolar büyüklüğe ulaşacağını ve bunun yüzde 70'ini yabancı yatırımcıların oluşturacağını öngörüyoruz. Dolayısıyla GYF'lerin UDY'ye katkısının 3 milyar dolar olmasını ve yüzde 20'lik paya ulaşmasını bekliyoruz" diyor.

Türkiye'nin 2015 yılında en fazla yatırım çeken ülkeler sıralamasında iki basamak yükselerek 20. sırada yer aldığını,

ancak bu başarılı performansla rağmen, 2016'nın ilk dört ayında Türkiye'ye gelen yabancı yatırımlarda yüzde 45 düşüş olduğunu da hatırlatan Erktin, "Bu düşüş GYF'lerin yılsonuna doğru piyasaya çıkması ile bir miktar kompanse edilebilir. Küresel gayrimenkul piyasasındaki yoğun rekabet yatırımcıları yeni fırsatlar aramaya zorlayacaktır. Bu ortamda GYF'ler ile alternatif yatırım imkânlarının sağlanması, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye ilgisini artıracak önemli bir etken" diyor.