FİNANS

Gayrimenkule "fon" aşısı

KONUT, OFİS, AVM, ARSA, HASTANE GİBİ HER TÜRLÜ GAYRİMENKULÜ PORTFÖYÜNDE BULUNDURACAK OLAN GYF'LER ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE GÖZDE YATIRIM ARACI OLACAK GİBİ GÖRÜNÜYOR. *Ayfer Yıldız*

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN (SPK) 2014 yılında yayımladığı tebliğ ile hukuki altyapıya kavuşan gayrimenkul yatırım fonları (GYF), önümüzdeki yıllarda portföyüne aldığı gayrimenkullerle adından sık söz ettirecek gibi görünüyor. Şu anda Omurga Portföy, Re-Pie Gayrimenkul Portföy, 24 Gayrimenkul Portföy, Kalender Gayrimenkul Portföy ve Arz Gayrimenkul Portföy, fon ihraç etmek üzere kuruldu. Ayrıca, Ak Portföy ve Global MD Portföy de gayrimenkul fonu kurma izni almış durumda. Dünyada 450 milyar dolarlık bir büyüklüğe sahip olan gayrimenkul yatırım fonlarının Türkiye'de 4-5 milyar dolarlık bir pazara ulaşması öngörülüyor.

"Gayrimenkul fonları, Türk gayrimenkul sektörünün gelişmekte olan bir pazardan gelişmiş bir pazara geçişinin müjdecisi olacak" diyen Omurga Portföy Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Erktin, bugüne kadar gayrimenkul yapma furyasının olduğunu, ancak bundan sonra yeni finansman modelleriyle eldeki gayrimenkulleri hem finansal hem de fiziksel olarak yönetme zamanının başlayacağını söylüyor. Nitelikli yatırımcılara sunulacak olan GYF'lerin portföyünde arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane gibi gayrimenkuller bulunacak. Fonların asgari portföy büyüklüğünün katılma paylarının satışına başlandığı tarih itibariyle en geç bir yıl içinde 10 milyon TL'ye ulaşması zorunlu. Fonlar, süreli veya süresiz olarak kurulabiliyor. Vergi avantajı da bulunan gayrimenkul yatırım fonlarıyla yatırımcılara denetlenen şeffaf bir ortamda istikrarlı gelir (kira-satış) sağlanması amaçlanıyor. Omurga Portföy de fon kurma çalışmaları yapıyor. Mehmet Erktin, SPK tebliğinden önce de bu işi yaptıklarını hatırlatıyor. Omurga Portföy, Omurga Yapı'nın çatısı altında faaliyet gösteriyor. Omurga Yapı ise 2011 yılında gittigidiyor.com'daki hisselerini satan Zafer Tolga Kabataş, Serkan Borançılı, Burak Divanlıoğlu, Aydonat Atasever ile Tekfen'den ayrılan Mehmet Erktin'in bir araya gelerek gayrimenkullere yatırımları yapmasıyla kuruluyor. Erktin, 30 ay içinde 100 milyon liranın üzerinde yatırım yaptıklarını ve iyi bir portföye ulaşarak 30 milyon dolarlık bir birikime sahip olduklarını anlatıyor. SPK'nın tebliğinin ardından da Omurga Gayrimenkul Portföy'ü kurduklarını belirten Erktin, GYF sektörünün Türkiye'de yeni başladığını ancak, kendilerinin bu alanda tecrübeye sahip olduklarını kaydediyor.

Gayrimenkul yatırım fonları ile yatırımcıların birikimleriyle birçok gayrimenkule aynı anda yatırım imkanı bulacağını belirten Erktin, bunların Türkiye'nin birçok yerine dağılmış olacağını kaydediyor. Fonların kurulmasıyla birlikte yabancılardan da ilgi bekleniyor. Erktin emlak fiyatlarıyla ilgili olarak da bir düşüş beklemediğini belirtirken, geliştirici sayısının azalabileceğini söylüyor.

Omurga Portföy Genel Müdürü Oğuz Kösebay da GYF'lerin geri dönüş süresinin ortalama üç-beş yıl olduğunu ancak, bu sürenin daha uzun olabileceğini belirtiyor. Kösebay, GYF'lerin portföy yatırımı olması nedeniyle sektör ve coğrafi riskleri dağıtacağına dikkati çekiyor. Kösebay ayrıca, çok ortaklı gayrimenkullerin, arsaların yönetilmesi için de GYF'lerin iyi bir alternatif olacağını söylüyor. Omurga Portföy'un yatırım komitesi, Türkiye genelinde ofis, konut, alışveriş merkezi gibi gayrimenkuller dışında yeni yapılan ve yapılması planlanan yatırımları da yakından takip ediyor.