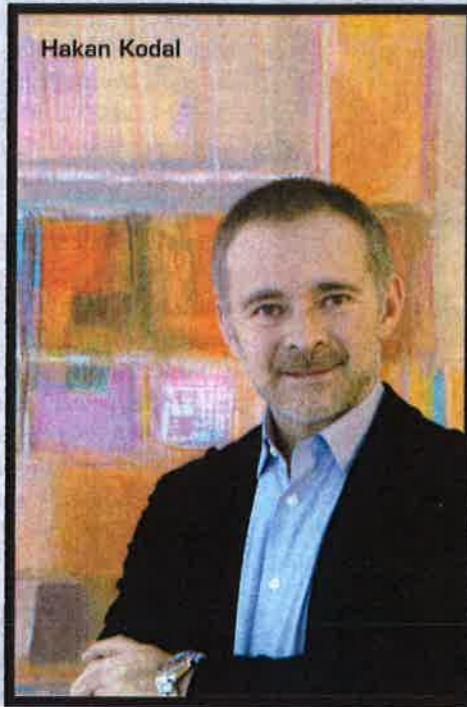


# Gayrimenkul sektörünün dinamikleri

Krea Gayrimenkul Geliştirme İcra Kurulu Başkanlığı ve CEO'luğu ile Merrill Lynch ortaklığı olan Boğaziçi Gayrimenkul Fonu Eşbaşkanlığı görevini sürdüren gayrimenkul sektörünün duayen ismi Hakan Kodal, sektörün 2015 yılını ve geleceğini değerlendiriyor.

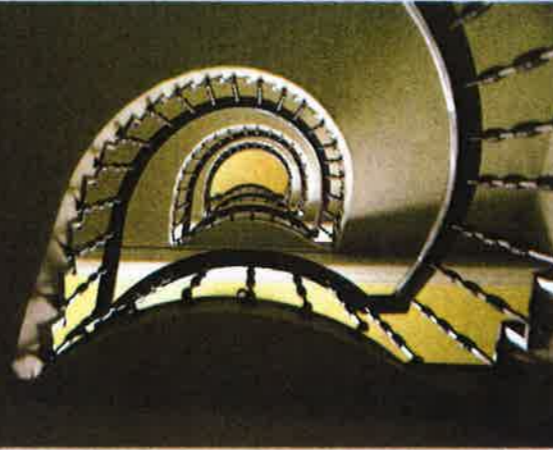


Hakan Kodal



Tomtom Gardens projesinde yaşam başladı.

17 binadan oluşan Tomtom Gardens'da, bölgenin tarihi dokusunu koruyacak biçimde yeniden hayata geçirilmesini ve yaratacağı sosyal alanlarla bulunduğu mahalle ve bölge yaşamının değişimine katkıda bulunması hedeflenmiş.



TOMTOM GARDENS



## Maison Française: Türkiye gayrimenkul piyasasının güncel durumu nedir?

**Hakan Kodal:** Yıllık enflasyondaki artış 2014'te başladığı yükselişini 2015'te devam ettirmedi. 2015'in ilk yarısına baktığımızda konut kredisi faizlerinin yıl başından itibaren artmasına karşın, kredi kullanıcılarının artmaya devam etmesi piyasa açısından olumlu bir göstergedir. Yine 2015'in ilk yarısı itibarıyla konut kredilerinin artış trendi içinde olmasına karşın takipteki konut kredilerinin azalması da olumlu bir gelişmeydi. Piyasa üzerinde etkili olan başka bir iç dinamik de sektör ile ilgili yapılan düzenlemeler. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanunla birlikte kentsel dönüşüm projeleri hız kazandı ve getirilen KDV istisnası, harç muafiyetleri bu yatırımlarda itici güç oluşturdu. Fakat seçin-

lerde hükümetin kurulamaması, alıcıların siyasi iklimin sakinleşmesini beklemesine ve taleplerini ertelemesine yol açtı. Ayrıca konut almak isteyenler için dolar kuru önemli bir istikrar göstergesi olduğundan ve Dolar/Euro paritesinin birbirine yaklaşması riskin arttığı algısına yol açtığından son dönemde konut talebinin azalmasına yol açtı. 2015'in ilk yarısında alınan yapı ruhsatlarında görülen azalma piyasaya hakim olan belirsizlik korkusu konusunda ipuçları veriyor. Sonuç olarak bakıldığında gayrimenkul sektörü şu anda bir belirsizlik içinde olmakla beraber, seçimler ve sonrasında yapılacak olan ekonomi yönetimi gayrimenkul sektörü için önemli bir rol oynayacaktır.

**MF: Dünya gayrimenkul sektöründe Türkiye nerede bulunuyor?**

**H. Kodal:** 2015 yılının başında açıklanan

"En İyi Yatırım Pazarları" listesine göre İstanbul, uluslararası gayrimenkul yatırımcısının en çok tercih ettiği Avrupa şehirleri arasında 20. sırada yer alıyor. Geçen yıl bu listede 7. sıradaydı. Bireysel yatırımcılar bazında baktığımızda, Türkiye'de yabancıların bugüne kadar yaptıkları toplam yatırım miktarı toplam hisseye isabet eden yüzölçümü alanına göre yaklaşık 32 kilometrekare, bu da sadece Bakırköy ilçesi büyüklüğünde bir alan. GYODER verilerine göre kişi sayısı olarak Antalya, alan olarak ise Muğla yabancıların tercihlerinde öne çıkıyor. Yabancı uyruklular olarak ise halen daha Almanya ve Suudi Arabistan yatırım yapan ülkelerde başı çekiyor.

**MF: Türkiye'nin yatırıma en elverişli, en çok kazandıran bölgeleri hangileri?**

**H. Kodal:** Elbette ki 3. köprü, Marmaray, Kanal İstanbul, Finans Merkezi gibi bü-

yük projelerin etkisi ile bazı bölgelerin reel olarak, bazı bölgelerin balon şeklinde değerlendirildiği doğrudur ancak bölge olarak bir sınırlama yapmak yanlış olur. Öncelikli olarak kent merkezinde, arzın az olduğu bölgeler uzun vadede daha cazip olabilir. Ancak burada da arz fazlası olan bazı bölgeler var. Örnek olarak Bağdat Caddesi'ne baktığımızda bölgede birçok bina yıkılarak yerine kentsel dönüşüm kapsamında yenisi yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm bir pazarlama aracı kullanılarak eski binalar satışa sunuluyor. Belli bir süre sonunda tek tek kondukları birbirine benzer birçok bina olacağı için hem bölgenin yapısı bozulacak hem de arz çok fazla olacağı için fiyatlar düşecektir. Bu nedenle sadece bölge değil bütün diğer koşullarda yatırımın yapılmasında belirleyici rol oynamaktadır.

## MF: Yatırımcılara ne gibi tavsiyelerde bulunabilirsiniz?

**H. Kodal:** Öncelikli olarak kent merkezlerini, arzın az olduğu bölgeleri seçmelerini, yeni projelerden gayrimenkul yatırımını yapmadan önce satın alacakları firmayı mutlaka araştırmalarını ve daha önceden yaptıkları projelere bakmalarını tavsiye ediyorum. Fiyat karşılaştırması yaparken net/brüt alanlara dikkat etmeleri gerekiyor. Ayrıca en ucuz yatırım en avantajlı yatırım değildir. Daha uygun olduğunu düşünerek yatırım yaptığınız bir gayrimenkul uzun dönemde size daha maliyetli bir yatırım haline gelebilir.

**MF: Krea Gayrimenkul'un şu an üzerinde çalıştığı projeler neler?**

**H. Kodal:** Krea Grup olarak son 15 yılda 1,5 milyar doların üzerinde yatırıma imza attık. Bu projelerde, yatırım yönetiminin

yanı sıra arsa alımından konsept geliştirmeye, inşaat koordinasyonundan pazarlamaya ve satış organizasyonuna kadar gayrimenkul geliştirimin tüm alanlarında aktif rol aldık. Şu an üzerinde çalıştığımız projelerden bir tanesi Beyoğlu'ndaki Tomtom Gardens. 17 binadan oluşan projede, bölgenin tarihi dokuyu koruyacak biçimde yeniden hayata geçirilmesini ve yaratacağı sosyal alanlarla bulunduğu mahalle ve bölge yaşamının değişimine katkıda bulunmasını hedefledik. Bir diğer proje Kemerburgaz bölgesinde. Zaten Krea ekibi olarak Kemerburgaz-Göktürk bölgesinde ilki İstanbul İstanbul olmak üzere birçok projeye imza atmıştık. 2016 baharında satışa sunmayı planladığımız Kemer 21 projesi villa ve ikiz villalardan oluşuyor. Projenin konsept ve mimarisi üzerinde çalışıyoruz. [www.krea.com.tr](http://www.krea.com.tr)



Bir mahallenin yeniden doğuşu

# TOMTOM GARDENS

Sign Of The City Awards 2015  
En İyi Konut / Devam Eden Proje



Bu hayalin gerçekleşmesinde emeği geçen tüm iş ortaklarımıza ve ilk günden beri bize inanan tüm komşularımıza teşekkür ederiz.



TOMTOM GARDENS

*Beyoğlu*

Tomtom Mahallesi, Boğazkesen Caddesi, Tomtom Kaptan Sokak, Beyoğlu / İstanbul  
info@tomtomgardens.com T: +90 212 353 11 11 www.tomtomgardens.com

KREA SIRIUS

## Kent yaşamına değer katan ödüllü projeler

Konut sektörü ivmelendikçe yaşam anlayışı da değişiyor. Tasarım ise insanlar için artık bir lüks değil, bir hayat felsefesi. Hem mimari anlamda fark yaratan hem de projeleriyle ödüle layık görülen üç projeyi mercek altına aldık.



Beyoğlu'nun kalbinde ödüllü bir proje:

### Tomtom Gardens

Tomtom Gardens, İstanbul'un merkezinde, tarihi dokuda, örnek bir renovasyon projesi. İşte tüm bu yönleriyle, Devam Eden Proje kategorisinde Sign of the City Awards 2015 En İyi Konut Ödülü'nün de sahibi oldu.

**T**ürk gayrimenkul sektörüne ve geleceğe değer katan markaların katıldığı, sektörü uluslararası normlara taşımak ve en iyiye teşvik etmek amacıyla düzenlenen Sign of the City Awards 2015'te En İyi Konut Projeleri kategorisi. En İyi Konut Ödülü Tomtom Gardens'a verildi. 4 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşen ödül töreninde Tomtom Gardens, sektörün uzmanları ve önde gelen isimlerinden oluşan jüri tarafından "En İyi Konut, Devam Eden Proje" ödülüne layık görüldü.

#### Dönem mimarisi yaşatılıyor

Krea Sirius Gayrimenkul tarafından geliştirilen ve hâlâ yapımı devam etmekte olan Tomtom Gardens, Tomtom Kaptan Sokak'ta, 650 metrekarelik gizli bahçelerin, avluların etrafında orijinal tarihi görüntü ve dokusuna uygun olarak yenilenen cepheleriyle, dönem mimarisinin taş, ahşap ve ferforje ile uyumunu yansıtan bir yaşam alanı projesi. Halil Onur'un mimarı olduğu

projenin iç mimarisi Toner Architects'e ait. Peyzajı ise Interior&Landscape Design imzası taşıyor.

#### Örnek bir yenileme projesi

Konut ve ticari şeklinde iki kısımdan ve dört etaptan oluşan Tomtom Gardens, kentsel mekânda tarihi dokular ve çöküntü alanlarının yeniden yapılandırılması kapsamında, sosyal dokunun korunması hedeflenerek hayata geçirilmekte. Terk edilmiş, çürümeye bırakılmış veya risk oluşturduğu halde herhangi bir yenileme görmeden kullanılan binalar Tomtom Mahallesi'nin bir parçası olarak yaşanabilir bir alan haline getiriliyor. 62 metrekare 1+1'den, 231 metrekare penthouse'a farklı büyüklüklerde konutların yer aldığı projede, ilk etaptaki üç binada yaşam başladı. Projenin ikinci ve üçüncü etaplarını oluşturan Baltazzi Apartmanı, Azarian Apartmanı ve Otel Italia'nın da içinde bulunduğu dört bina yakın zamanda yaşama merhaba diyecek.



Tomtom Gardens, İstanbul'un görkemli ve asil dönemini yansıtan, örnek bir yenileme projesi.