

Gayrimenkul yatırımları için cazip bir şehir: ANKARA

Başkent Ankara, gayrimenkul sektörü açısından hareketli bir yıl geçirdi. Nüfus yoğunluğu, gelişen perakende iş hacmi, ekonomide güçlü bir yere sahip olan kamu hizmetleri, kişi başına düşen milli geliri Ankara'ya 2010 yılında gayrimenkul yatırımları için cazip bir yer haline getirdi. İşte 2010 yılında Ankara gayrimenkul piyasasında yaşananlar...

Gayrimenkul Piyasasında Neler Oldu?

Konut Talebi Gittikçe Artıyor

AVM yatırımları piyasasının yüzünü güldürdü ve perakende sektörünün Ankara'daki gelişimi dikkat çekti. Otel piyasası da istikrarlı bir tablo çizerek gayrimenkul piyasasına umut verdi. Düzenli ve garanti maaşla çalışan sayısının çok olması nedeniyle Ankara'da talebin istikrarlı olması her dönem olduğu gibi bu yıl da konut piyasasında talebi yüksek tuttu. Tüm bunlara nüfus artış hızını da eklediğimizde talep oranı giderek artan bir Ankara piyasası ile karşılaşyoruz. 2000 yılında 937 bin 139 adet konut ihtiyacı varken, bu rakam 2010'da 1 milyon 138 bin 901 adete çıkmış. Uzmanlar da rakamlar gibi Ankara'da konut ihtiyacının 2015 sonuna kadar yaklaşık 430 bin adet olacağından söz etmektedir. Bu yüzden Ankara pek çok büyük yatırımcı ve yabancı için iyi bir yatırım yeridir. Ankara gayrimenkul piyasası için olumsuz denebilecek tek durum, bazı kamu kurumlarının ve bankaların genel müdürlüklerini İstanbul'a taşıyacıklarını açıklamalarıdır.

Kentsel Dönüşüm Projeleri

Ankara'da gayrimenkul açısından rakamlar kadar dikkat çeken diğer bir durum da kentsel dönüşüm projeleri ile çehresi değişen semtler ve çok lüks konutlara ev sahipliği yapan yeni yaşam alanlarıdır. Şehrin batısında Eskişehir Yolu ve İstanbul Yolu pek çok yeni yaşam alanına ev sahipliği yapan, giderek daha da değerlendirilen yerler haline geldi. Çukurambar, Bilkent, Ümitköy ve Çayyolu'na doğru ilerleyen bu bölgede fiyatlar da arttı. Eryaman, Etimesgut, Susuz, Yaşamkent, Beysukent gibi yerler de Ankara'da gayrimenkul açısından değer kazanan mevkiiler oldu. Bu bölgelerde pek çok lüks yaşam alanı birbirini ardı sıra inşa edilmekte. Merkezden uzakta ama merkezin tüm imkânlarını sunan ayrı ayrı banliyöler oluşturulmaya başlandı. Ümitköy'ün boş arazisi pek kalmasa da imarlı arsaları çok yüksek fiyattan alıcı buldu. Konutkente ve Yaşamkent'e komşu bir yer olan Alacaatlı'da son iki yıldır arsa değeri artış gösterdi. Çayyolu'nu İncek'e bağlayan yolun açılması ile arsa fiyatları değerlendirilen bir başka bölge ise Beytepe oldu. Sincan, yine merkezden uzak olan ancak dikkat çeken ve dar gelirli nüfusun öncelikle tercih ettiği bir bölge oldu. Eryaman istikrarlı gelişimini bu yıl da gösterdi. Özellikle Göksu Parkı ve metro çalışmaları bölgenin değerini artırdı. Etimesgut da 2010 yılını yeni projelerle, büyüyerek geçirdi. Keçiören Ankara'nın gelişen, yenilenen ve büyüyen bir bölgesi olarak son yedi yılda çok sayıda yeni mimari yapıya kavuştu. Dodurga, Ballıkuyumcu, Temelli, Şehitali, Malı Köyü, Hisarlıkaya, Yapraklı, Yukarıyurtçu, Aşağıyurtçu, Alagöz köyleri ise Ankara'da henüz büyük projelere, yaşam alanlarına sahip olmayan ancak arsa değeri açısından yükselişte olan bazı bölgeler olarak parlamaya başladı. Şehir merkezinden daha uzakta kalan yerler cazibesini artırırken merkezdeki Ayrancı, Büyükesat, Küçükkesat ve Yenimahalle, Ulus, Kurtuluş, Cebeci ve Kolej bölgeleri gayrimenkul değeri açısından yerinde saydı hatta geriledi.

TOKİ Projeleri

Ankara'da gayrimenkul sektörü açısından dikkat çeken diğer bir durum TOKİ projeleridir. Keçiören, Mamak, Altındağ TOKİ ve kentsel dönüşüm projeleriyle adeta yeniden inşa ediliyor. Mesela Keçiören Ovacık, çok büyük bir alışveriş merkezine ev sahipliği yapmaya ve çehresini değiştirmeye

hazırlanıyor. Yine Balgat ve Dikmen de lüks konut inşaatları ile eski müstakil evlerini yeniliyor. Kale çevresinde tarihi ortaya çıkartma çalışmaları sürüyor ve bölge değerlendirilen tarih evler sayesinde hareketleniyor. Bu sayede kentlerin en önemli sorunu olan gecekondular azalıyor. Öyle ki Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin son beş yılda yaptığı yıkım 25 bine yaklaştı. Bu projeler sayesinde bölgeler değerlendirilmekte. Örneğin Altındağ, Reidin Raporu'na göre Haziran 2010 içerisinde gayrimenkul yatırımcılarına en yüksek "getiri" sağlayan ilk 10 ilçe içinde %8.25 yıllık getiri oranı ile 5. sırada yer aldı. TOKİ Ankara'da satışa çıkardığı arsalar ile de Ankara gayrimenkul piyasasına canlılık getirdi. Kazan'da satışa çıkarttığı 1 milyon 262 bin 467 metrekarelik arsa yatırımcıların dikkatini çekti. 8 milyon 840 bin lira tahmini değer biçilen arsalar yeşil alan geliştirme izni ve imar ile

tercih nedeni oldu. İmar planında çok çeşitli kullanıma uygun yapılar bulunan arsalar üzerinde okuldun ticaret merkezine kadar birçok yapı inşa edilecek.

Kiralabilir Alan Ortalaması Avrupa'ya Geçti

Bu yıl Ankara gayrimenkul piyasasında perakende yine önemli bir yer tuttu. Türkiye ortalamasında bin kişi başına düşen kiralanabilir alan 82 metrekare iken Türkiye'nin en yoğun perakende piyasasına sahip Ankara'da bu rakam 207 metrekareye ulaştı. Kişi başına düşen perakende alanı ise 190 metrekareye ulaştı. Ankara bu rakamlar ile bin kişiye düşen kiralanabilir alan ortalaması 200 metrekare olan Avrupa'ya geçti. 2011 yılı sonu itibarıyla bitecek olan projelerle birlikte kiralanabilir alan 1.1 milyon metrekareye ulaşacak.

Perakende sektöründeki bu parlamaya karşın Türkiye'nin ikinci büyük ofis piyasasına sahip Ankara, yoğun arza rağmen bu alanda beklenen hareketliliğe kavuşamadı. 290 bin metrekarelik ofis arzı bulunan Ankara'da, konuttan çevrilen ofisler daha çok tercih edildi. Bu tür ofisler ise genellikle iş sahiplerinin kendi mülküne haline geldi. Resmi kurumlar A tipi ofislerin en önemli kullanıcıları oldu. Öveçler, Balgat, Söğütözü, Turan Güneş Bulvarı, Çetin Emec Bulvarı ofislere ev sahipliği yapan ve yıldızı parlayan Ankara'nın yeni iş merkezleri haline geldi. Eskişehir Yolu üzerindeki ofisler de inşaat, ilaç ve enerji firmalarının yoğun olarak talep ettiği yerler oldu. Ankara'nın Doğusu'nu ve Batısı'nı birleştiren bölge ise lojistik piyasasının gelişme gösterdiği bir lokasyon olarak gelişiyor. Bunun yanı sıra endüstrinin gelişim gösterdiği alanlar anayollar ve organize sanayi bölgeleri karşımıza çıkıyor.

Otel Talebi Artıyor

Resmi ziyaretlerin, iş görüşmelerinin, yabancı ziyaretçilerin sıkça uğramak zorunda oldukları bir şehir olan Ankara otel piyasasında bu avantajı kullanıyor. Ankara'da üst düzey konulara rağmen piyasaya % 62.8'lik bir oranla 2-3 yıldızlı oteller hakimdir. Oda sayına bakıldığında ise 9.377 oda sayısı ile beş yıldızlı oteller durumu tersine çevirmektedir. Gelişen tur sektörü de kongre turizmi canlanan bir Ankara vaat ediyor. Ankara otel piyasası doluluk oranı ve fiyat itibarıyla 2010 yılında da istikrar gösterdi.

Gayrimenkul Değerleme Seminerleri'ne Katılanlar Sertifikalarını Aldılar

BDDK 17 Aralık 2010 tarihinde yayınladığı karar ile bankalara BDDK ve SPK lisanslı değerlendirme şirketleriyle çalışma zorunluluğu getirdi. Bu karar sonucunda değerlendirme sektöründeki iş yoğunluğunun birkaç kat artması bekleniyor.

Değerleme sektörünün en önemli sorunlarından biri olan deneyimli ve nitelikli personel eksikliğinin giderilmesine yönelik seminerlere başlandı.

Seminerlere danışmanlık yapan Lal Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı Ebru Öz "Değerleme sektöründe uzun zamandır hissedilen nitelikli personel ihtiyacının karşılanmasına yönelik hazırlıklar bir yıldan bu yana sürüyordu. Tabii ki BDDK'nın son kararı seminerlere olan talebi çok çok artırdı. Seminerler programlarında her düzeyde eğitimler verilmesi planlıyor. İlerleyen günlerde Eski Eser Değerlemesi, Otel Değerlemesi ve Endüstriyel Tesis Değerlemesi gibi daha özel uzmanlık düzeylerinde de seminerlerimiz olacak" şeklinde konuştu.



eğitimci kadrosu 5 gün boyunca sektörün ve mesleğin inceliklerini anlattı.

Mesleğin Duayenleri ile Sohbet

Teorik eğitimlerin yanı sıra, uygulamalı çalışmaların da yapıldığı seminerde "Gayrimenkul Değerlemeye Giriş", Tapu Mevzuatı, Para ve Sermaye Piyasaları ile Mortgage Sisteminin Genel Esasları, Değerleme Teknikleri, Kadastro Uygulamaları, Gayrimenkul Değerleme İşleminin Yapılması ve Raporlaması gibi konularda eğitimler verildi. Seminer bu teorik bilgilerin yanı sıra saha çalışmasında örnek raporlama yapılması, rapor tanzimi gibi uygulama eğitimlerini de kapsadı. Eğitime katılanlar, seminer eğitiminin üçüncü gününde "Mesleğin Duayenleri ile Sohbet" bölümünde deneyimli değerlendirme uzmanları ile tanışma fırsatı buldu. Katılımcılara seminer eğitimi sonunda katılım belgesi verildi.



Eğitim seminerleri ile sektörün ihtiyaç duyduğu nitelikli personel yetiştirilecek. İlk seminer 10 Ocak'ta Ankara Limak Ambassade Otel'de başladı. 5 gün süren seminerde uzmanlar, değerlendirme işi ve sektörle ilgili konularda eğitimler verdi. Alanında deneyimli şehir planlama uzmanları, mimarlar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı müsteşarları ve inşaat mühendislerinden oluşan

Bilgisayar başında gayrimenkulünüzün değerini öğrenin!

Başarsoft, NanoBiz ve Biriz firmaları tarafından geliştirilen Türkiye'nin ilk ve tek coğrafi tabanlı online gayrimenkul değerlendirme projesi GAYME, kullanıcılara internete girebildikleri her yerden gayrimenkullerinin değerini öğrenme imkânı sunuyor. Şu an Ankara ve İstanbul için kullanılan sistem devam etmekte olan test aşamaları bitince ülkenin geneline de açılacak. Bu sistemin ayrıntılarını öğrenmek için Bilgisayar Mühendisi Alim Küçükpehlivan ile konuştuk. 1991'de Ege Üniversitesi Bilgisayar Mühendisliği'ni, ardından işletme mastırını bitiren Alim Küçükpehlivan Başarsoft'u 1997'de kurmuş.

Alim Küçükpehlivan:

"Türkiye'nin değer haritasını oluşturduk. Bu harita kârlı ve yerinde yatırımların önünü açacak."

GAYME tam olarak nedir?

Gayme, üzerinde iki senedir çalıştığımız, Türkiye'nin ilk ve tek coğrafi tabanlı online gayrimenkul değerlendirme projesidir. www.gayme.com.tr üzerinden yayın yapıyoruz. Bu projeyi Başarsoft, NanoBiz ve Biriz firmaları, birlikte geliştirdiler. Uzun soluklu bir süreç oldu ama değdi. Önümüzde değerli ve dünyada eşine az rastlanır bir sistemimiz var. Türkiye'nin gayrimenkul değer haritasını oluşturmayı başardık.

Gayrimenkul değerlendirme, uzmanlık gerektiren, uzun soluklu bir süreçtir. GAYME internet üzerinden gayrimenkulünüzün değerini nasıl hesaplıyor?

Aslına bakarsanız işin teknik yönü bir hayli karışık ama basit olarak anlatmaya çalışayım. Bir veri ekibimiz var. Her gün gazetelerin emlak ilanlarını ve internetteki emlak sitelerini tarıyorlar. Bunların içerisinde yanlıcı veriler de oluyor tabii. Satıcı gayrimenkulünü yüksek değerden satmak için afaki fiyat biçebiliyor. Ancak Gayme'nin arka tarafında çalışan bir doğruluk motoru var. Etraftaki ilanlara bakarak gerçeği yansıtmayan ilanları eliyor. Daha sonra bu veriler haritaya işleniyor. Biz yine de her ihtimale karşı gazetelerden ve internette topladığımız verilerle, gayrimenkul değerlendirme firmalarından topladığımız verileri karşılaştırıyoruz. Burada da bir eleme söz konusu. Doğrulanmış veriyi ulaştıktan sonra kullanıcı gayrimenkulü değerlemek istediği zaman yine arkada gelişmiş bir değerlendirme motoru çalışıyor. Seçilen noktanın 1 km etrafına kadar inceliyor. Sonra ilçeye mahalleye caddeye ve sokağa bakıyor. Tüm bu verileri kullanarak bir değer üretiyor.

GAYME Nasıl Kullanılıyor?

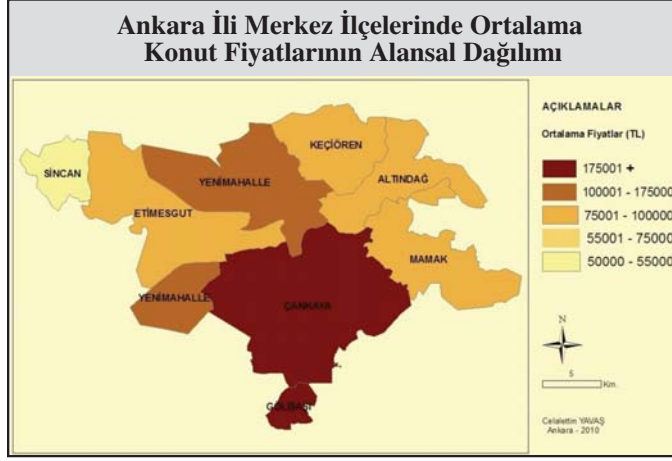
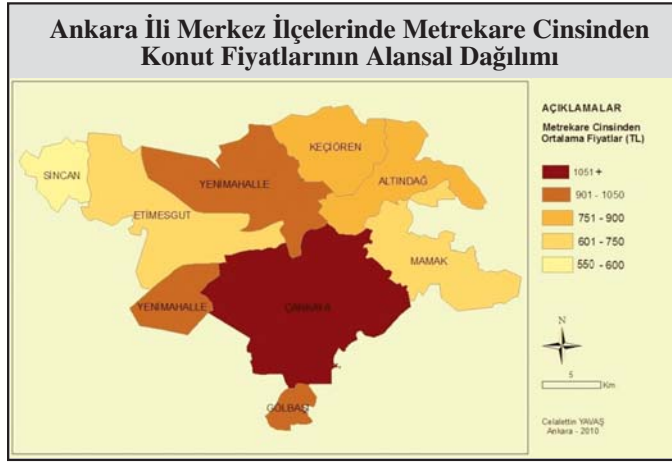
Şu an sistemde iki çeşit kullanıcı türümüz var. Kurumsal üyeliğimiz mevcut. Bu kategoride Türkiye'nin seçkin yatırımcı firmalarından bankalara kadar pek çok müşterimiz bulunuyor. Kurumsal olarak kontör satın alıyorlar. Firma kendi çalışanlarına kullanıcı adı ve şifre tanımlıyor. Daha sonra kullanıcı sisteme giriş yapıyor ve Türkiye haritasıyla karşılaşıyor. Herkese hitap edebilecek, bilgisayar bilgisi en az olan insanları bile çok rahat kullanılabileceği bir ara yüz hazırladık. Kullanıcı isterse navigasyon menüsünden il, ilçe, mahalle, cadde veya sokak seçerek değerlemek istediği bölgeyi buluyor ya da doğrudan harita üzerinden ilerleyebiliyor. Haritalarımızda farklı seçenekler de mevcut. Sistemde google, yahoo ve bizim kendimizin oluşturduğu Başarsoft harita seçenekleri mevcut. Daha sonra değerlemek istediğiniz noktaya tıklayıp metrekare değeri giriyorsunuz ve evin değeri karşınıza çıkıyor. Burada çok önemli bir nokta var. Biz sadece kullanıcıya evin değerini vermiyoruz. Seçilen noktanın hangi sokakta olduğundan tutun kapı numarasına kadar birçok bilgiyi paylaşıyoruz. Daha sonra noktanın elli, yüz, iki yüz elli, beş yüz ve bin metre etrafında ne kadar satılık ev var, bu evler arasındaki en yüksek ve en düşük fiyat nedir bunları da paylaşıyoruz. Bunları paylaşıyoruz ki, kullanıcı bu veriler üzerinden evin değeri üzerinde bilgisayar başından kalkmadan tam bilgi sahibi olsun. Bir de semt ve ilçe metrekare fiyat endekslerimiz var. Türkiye'nin semt metrekare fiyat endeksinde kullanıcılara sunuyoruz kullanıcıya. Üstüne seçilen ilçeyle karşılaştırıyoruz. Bunları da grafiklerle görsel olarak sunuyoruz. Kullanıcıya evin değerini belirlemede kolaylık sağlayan yönlerimizden biri de, gayrimenkulün bulunduğu cadde veya sokaktaki evlerin ortalama değerlerini vermemiz.

GAYME, sadece kurumsal kullanıcılara hizmet veren bir site değil sanırım. Bireysel Kullanıcılar Gayme'yi kullanabiliyorlar mı? Kurumsal kullanıcılara aynı hizmeti mi alıyorlar?

Tabii ki kullanabiliyorlar. Az önce saydığım özellikler kurumsal kullanıcılar için geçerli. Gayme'yi bireysel kullanıcılarımız ücretsiz olarak kullanabiliyorlar. www.gayme.com.tr adresine girdiğinizde giriş ekranında "Şimdi Test Edin!" diye bir bölümümüz var. Burayı tıkladığınızda kullanıcı adı ve şifre girmeden haritaya ulaşıyorsunuz ve gayrimenkulü değerleyebiliyorsunuz. Kurumsal kullanıcı ile bireysel kullanıcı arasındaki tek fark, kurumsal müşterilere sunulan detay raporların bireysel kullanıcılara sunulmamasıdır.

GAYME piyasada büyük bir ihtiyaca cevap veren ve sektöre büyük faydası dokunan bir uygulama olarak bundan sonra kendisine hedefler koydu? Ne zaman ülke geneline kapsayacak?

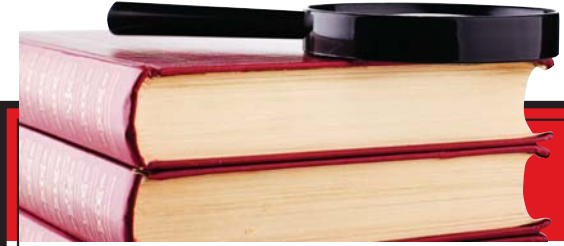
Gayme çok yönlü bir proje. Pazarlama kitlesi geniş. Örneğin Belediyelerin daire daire tüm şehrin emlak vergilerini belirlemesi işlemini birkaç saat içerisinde yapabilecek yeteneğe sahip. Ya da cep telefonu üzerinden kullanıcıya bulunduğu muhitin metrekare fiyat endekslerini verebiliyor. Tüm bu pazarlama kanalları için servislerimizi geliştiriyoruz. 81 ilde veri toplama çalışmalarımız devam ediyor. Hedefimiz 2011'in ortalarında Türkiye'nin tüm illerinde değerlendirme yapabileceğiz. Bir taraftan yurtdışından Türkiye'ye yatırım yapmak isteyen büyük yatırımcılarla görüşmelerimiz devam ediyor. Türkiye'nin değer haritasını oluşturduk. Bu harita kârlı ve yerinde yatırımların önünü açacak.



Perakende sektöründeki bu parlamaya karşın Türkiye'nin ikinci büyük ofis piyasasına sahip Ankara, yoğun arza rağmen bu alanda beklenen hareketliliğe kavuşamadı. 290 bin metrekarelik ofis arzı bulunan Ankara'da, konuttan çevrilen ofisler daha çok tercih edildi. Bu tür ofisler ise genellikle iş sahiplerinin kendi mülküne haline geldi. Resmi kurumlar A tipi ofislerin en önemli kullanıcıları oldu. Öveçler, Balgat, Söğütözü, Turan Güneş Bulvarı, Çetin Emec Bulvarı ofislere ev sahipliği yapan ve yıldızı parlayan Ankara'nın yeni iş merkezleri haline geldi. Eskişehir Yolu üzerindeki ofisler de inşaat, ilaç ve enerji firmalarının yoğun olarak talep ettiği yerler oldu. Ankara'nın Doğusu'nu ve Batısı'nı birleştiren bölge ise lojistik piyasasının gelişme gösterdiği bir lokasyon olarak gelişiyor. Bunun yanı sıra endüstrinin gelişim gösterdiği alanlar anayollar ve organize sanayi bölgeleri karşımıza çıkıyor.

Otel Talebi Artıyor

Resmi ziyaretlerin, iş görüşmelerinin, yabancı ziyaretçilerin sıkça uğramak zorunda oldukları bir şehir olan Ankara otel piyasasında bu avantajı kullanıyor. Ankara'da üst düzey konulara rağmen piyasaya % 62.8'lik bir oranla 2-3 yıldızlı oteller hakimdir. Oda sayına bakıldığında ise 9.377 oda sayısı ile beş yıldızlı oteller durumu tersine çevirmektedir. Gelişen tur sektörü de kongre turizmi canlanan bir Ankara vaat ediyor. Ankara otel piyasası doluluk oranı ve fiyat itibarıyla 2010 yılında da istikrar gösterdi.



Sözlükten...

KADASTRO ADASI: Çevresi kamuya ait alanlarla sınırlı ve çevreli parseller topluluğuna kadastro adası denir.

CİNS TASHİHİ: Bir taşınmazın tapu kayıtlarındaki niteliğinin değiştirilmesi ve bir başka nitelikteki tapu kütüğüne tescil edilmesine cins tashihi denir.

ZİLYETLİK: Bir mülk, bir eşya üzerinde fiili hakimiyet kurma eylemine zilyetlik denir.

PAFTA: Projelerin çizildiği levha ve büyük haritaları oluşturan her bir parçaya pafta denir.

FERAĞ: Mülkiyet hakkını bir başkasına devredip o mülkle ilişkisi kesmeye ve bu iş için tapuda yapılan resmi işleme ferağ denir.

MUHDESAT: Bir arazi üzerinde arazi sahibinin dışında bir başka kişiye ait olan yapı veya ağaç demektir.

TEMELLÜK: Bir mülkü edinmeye temellük denir.

YOLA TERK: Bir taşınmazın kamu yararına ve imar planına uygun olarak bir bölümün ya da tamamının bedelli ya da bedelsiz terk edilmesidir.

ŞİRVAN: Çatı arasında bulunan baskı odaya şirvan denir.

RESTORASYON: Bir malı, yapıyı, eseri aslına uygun şekilde onarma işlemine restorasyon denir.