



Gayrimenkul İçin
Strateji Platformu

GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İÇİN YABANCI FONLARIN TÜRKİYE'YE GETİRİLMESİ

Türkiye ekonomisi son dönemde kayda değer oranda büyüme göstermiş ve bir çok alanda potansiyelini geliştirmiştir. Bu büyüme içinde gayrimenkul sektörü büyümenin lokomotiflerinden biri, hatta en önemlisi denebilecek bir sektördür. Gayrimenkul sektörünün Türkiye ekonomisi ve ekonomik büyüme içindeki ağırlığının artmasının yanı sıra sektör için önemli sayılabilecek bir dizi düzenlemeler de gündeme gelmiştir. Konut finansman sistemi çalışmalarından kentsel dönüşüme, mütekabiliyet düzenlemelerinden değerlendirme faaliyetlerine gayrimenkulle doğrudan ilgili bir çok alanda yeni düzenlemeler ve gelişmeler son yıllarda sıkça görülmüştür. Bu gelişmelere paralel olarak İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi açıklanmış ve finans alanında İstanbul'un önce bölgesel ardından da küresel bir finans merkezi olması için Hükümet'in resmi planı yürürlüğe girmiştir. İFM projesi çalışmalarının içinde önemli bir kısım, küresel açıdan önemli sayılan yabancı fon ve yatırım kuruluşlarının piyasalarımıza çekilmesine ayrılmıştır.

Bir yandan gayrimenkul sektörünün ve ülke ekonomisinin hızla geliştiği, diğer yandan da İFM projesinin yürütüldüğü bir ortamda gayrimenkul sektörümüzde de yabancı fon ve kuruluşların piyasamıza çekilmesi büyük önem taşımaktadır. Mevcut durum itibarıyla konu ele alındığında, yabancı gayrimenkul yatırımcı ve fonlarının arzu edilen seviyede ve potansiyelimize uygun şekilde ülkemizde yabancı fonların olmadığı söylenebilecektir. Öncelikle bu durumun nedenlerinin analiz edilerek tespit edilen sorunların çözülmesi gerektiği düşünülmektedir. Böyle bir çalışma yapılırken fonların neden Türkiye'de yatırım yaptıkları veya yapmadıkları araştırılmalıdır. Rakip şehirler ve ülkelerin, gayrimenkul sektörümüze yönelik bilgilendirici dokümanların durumunun, yabancıların olası yatırımlarında vergi, hukuk ve resmi kayıtlara erişim sorunları ve çözüm önerilerinin de mutlaka irdelenmesi gerekir.

Yabancı fonların Türkiye'ye çekilmesi çalışmalarında ilk akla gelen konulardan biri, ülkemizde gayrimenkul yatırımı yapmakla ilgili bilgi ve doküman eksikliğidir. Günümüzde Türkiye gayrimenkul piyasasının hukuki durumu, gayrimenkule yönelik finansman teknikleri, gayrimenkullerin vergilendirilmesi gibi temel alanlarda belirli aralıklarla güncellenen gerekli bilgileri içeren kaynaklar sadece yabancı dillerde değil Türkçe olarak dahi derli toplu bulunmamaktadır. Buna ek olarak, bir yabancı fona cazip gelebilecek, Türkiye'yi ve yatırım ortamını gayrimenkul ekseninde anlatan çekici metinlere başka bir deyişle "yatırım kılavuzuna" ihtiyaç vardır. Öncelikle bu konularda çeşitli dokümanların oluşturulması düşünülmelidir. Ayrıca, Türkiye'nin gayrimenkul alanında değer haritası oluşturulmalıdır.

Yabancı yatırımcı, fon ve kuruluşların kimler olduğunun tespit edilmesi, bu fonlar arasından halihazırda Türkiye yatırımları bulunanlarla görüşülmesi, fonların davranış kalıplarının belirlenerek bir fonun yatırım kararı almasında etkili olan süreçlerin belirlenmesi, Türkiye'de yatırımları olan ve olmayan fonların, yatırım yapmayı düşünenlerin ve düşünmeyenlerin de ayrıca tespit edilmesi, fonların gelme ve gelmeme sebeplerinin araştırılması, rakip sayılabilecek ülke ve şehirlerin belirlenmesi ve analiz edilmesi gibi konular, gayrimenkul alanında yabancı fonların Türkiye'ye çekilmesinde yardımcı olacak etkili bir iletişimin planlanması ve hayata geçirilmesi için çok önemlidir. Pazarlama iletişiminin planlanmasının ardından sadece özel sektör değil, kamu da Türkiye'yi uluslararası arenada gayrimenkul alanın çekim merkezi olarak konumlanmasına destek vermelidir.