

Yeşil İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Engin Yeşil:

Bugün 'uzak' görülen, **yarın 'yakın' olacak**

Konut edinmek isteyenlerin şehre uzak olarak nitelendirdikleri ve alan büyüklüğü avantajı sebebiyle sosyal imkânlar yeşil alanlar bakımından zengin projeler, ulaşım imkânlarının oluşması ve gelişmesi sayesinde uzak olmaktan çıkıp çok değerlenecek.

Gayrimenkul sektöründe kriz sonrası için ne gibi fırsatlar görüyorsunuz? Sektörün geleceğine yönelik kısa, orta ve uzun vadeli beklentiniz nedir?

Kriz dönemleri, kriz şartları çerçevesinde stratejiler geliştirip hızlı hareket edebilen şirketler için aslında her zaman fırsattır. Biz bu dö-

nemde projelerimiz içerisinde dönemin şartlarına uygun olabilecek projelere öncelik vererek lüks projelerimizi kriz etkileri hafifleyene kadar rafa kaldırdık. Döneme uygun olduğunu düşünerek hız verdiğimiz projelerde ise proje koşullarını tekrar gözden geçirerek sürekli içinde bulunduğumuz dönemin şartlarına





uygunluğu anlamında revizeler gerçekleştirildi. Ürettiğimiz stratejiler sayesinde krizin en çok hissedildiği Ocak 2009'da satışa sunduğumuz Innovia projemizin ikinci etabındaki tüm dairelerimiz iki ay gibi rekor deneyecek bir sürede satıldı.

Konut edinmek isteyenlerin göz önünde bulundurması gereken önemli nokta konut projelerinin metro, metrobüs gibi ulaşım araçlarının güzergahlarına yakınlığıdır. Projelerin bulunduğu lokasyonların ulaşım imkânları çok büyük önem kazanıyor; çünkü bugün için konut edinmek isteyenlerin şehre uzak olarak nitelendirdikleri ve alan büyüklüğü avantajı sebebiyle sosyal imkânlar yeşil alanlar bakımından zengin projeler, ulaşım imkânlarının oluşması ve gelişmesi sayesinde uzak olmaktan çıkıp çok değerlenecek. Şehir içi diye adlandırılan lokasyonlarda sosyal donatılar, yeşil alanlar bakımından tam donanımlı projeler yapmak mümkün değil; mümkün olsa bile fiyatları çok küçük hedef kitlelere hitap edecek düzeyde yüksek olacaktır. Dolayısıyla bugün uzak gözükken yerler ulaşım imkânları sayesinde yarın yakın olacak, bu dönemde en büyük avantaj ulaşım imkânları gelişecek olan lokasyonlardan konut

edinmek. Ayrıca İstanbul'da çok büyük bir konut ihtiyacı olmasına rağmen büyük projeler yapılacak arsa sayısı az. Büyük çaptaki sosyal alanları gelişmiş projeler için talep çok. Bu nedenle 2010 yılı konut açısından fırsatlar barındırcaaktır. **Yeşil İnşaat** olarak her zaman ev sahibi olmak isteyenler ve yatırımcılar için sunduğumuz yüksek standartlara rağmen çok uygun fiyat ve ödeme koşullarını kapsayan kampanyalar oluşturduk. 2010 yılında da her zamanki gibi ilgi görecektir kampanyalarımız devam edecektir.

Konut fiyatlarının önümüzdeki günlerde seyrini ne olur?

İnşaat maliyetlerinde genel anlamda bir artış olmayacağı için konut fiyatlarında anormal bir artış olması mümkün değil. En fazla yüzde 10 gibi bir artışın olabileceğini düşünüyorum.

Kredi faizlerinde ne gibi gelişmeler bekliyorsunuz?

Kredi faizlerinin şu anki seviyelerini 2010 yılında koruyacağını, fakat azalmayacağını öngörüyoruz. 2010 yılı sonlarından itibaren de faizlerin tekrar artabileceğini düşünüyorum. Kredi faizlerinin şahısla-

rın gelir vergisinden düşülmesi gerekli. Maliye'nin böyle bir uygulama yapması halinde çok ciddi bir imkan doğacak. Bu uygulamanın inşaat sektörüne büyük ivme kazandıracğını düşünüyorum.

Orta ve alt gelir grubuna konut edindirmenin formülü nedir? Bu yönde nasıl bir strateji izlenmeli?

Yüksek gelir grupları konuta doydular. Bu kapsamda da artık Türkiye'nin büyük bir kısmını ifade eden orta gelir grubuna yönelik uygun fiyat ve ödeme koşullarını sunan firmalar tercih edilecek. Alt ve orta ve gelir grubuna konut edindirebilmek amacı ile biz Innovia projemizde doğru stratejilerle konutlarımızı çok uygun ödeme koşulları ve fiyatlar ile satışa sunduk. Innovia Projemizden ev sahibi olanlar içerisinde ilk evini alanların oranı yüzde 80. Bu rakam zaten bu alt ve orta gelir grubuna yönelik konut edindirme hedeflerimizi gerçekleştirdiğimizin göstergesi.

Fiyat ve ödeme avantajları bakımından alt ve orta gelir grubunun sahip olabileceği koşullardaki konutlarımız; üst gelir grubunun dahi beklentisini karşılayacak düzeyde sosyal donatılara sahip. "Asla ev sahibi olamayacağım" diye düşünen binlerce aileye hayallerinin çok daha ötesinde bir yaşam alanı sunduk. Bu anlamda bir inşaat şirketi olarak üzerimize düşen sosyal sorumluluk görevimizi de yerine getirmiş oluyoruz.

Ayrıca ocak ayında satışına başladığımız Innovia üçüncü etap satışlarını hızla devam ediyor. Bununla beraber 2009 yılında ikinci etabımız çok kısa bir sürede satıldı. Global krizin Türkiye'de en çok hissedildiği dönemde böyle bir başarı yakalanınca, sektördeki firmalar tarafından projeler kampanyalar ile ardı ardına lanse edilmeye başlandı. Bu anlamda sektörün önünü açtığımıza inanıyoruz.



Yeşil İnşaat'ın gayrimenkul sektöründeki hedefleri nedir? Sektörde markalaşma yolunda nasıl bir çalışma içerisinde olacaksınız?

Yeşil İnşaat olarak, kurulduğumuz 1998 yılından bugüne, yaptığımız uluslararası anlaşmalar ve büyük çaplı projeler ile sektörün önemli oyuncularını arasında yerimizi aldık. Geliştirdiğimiz projelerde kaliteli, yüksek standartlı, insan yaşamına katkıda bulunabilecek sosyal ve teknik donanımına sahip yapılar inşa etmeye özen gösterdik. Bu misyonumuzu, Trump ile yaptığımız işbirliği ile lüks konut inşaatlarında uluslararası standartlara taşıdık. Ayrıca **Yeşil İnşaat** olarak 2007 yılında dünyanın önde gelen yatırım fonu yöneticilerinden Rudolph Yonnes ile ortak olarak borsaya açık İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı satın alarak ismini Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirdik. Bu anlamda sektörümüze yönelik yatırımlarımız ileriki dönemlerde de devam edecek. Bugün, sektörde ve tüketici gözünde prestijli, kaliteli işler yapan, imajı oldukça yüksek bir inşaat firması olarak göze çarpıyorduk. Ev sahibi olmak isteyenlerin rakamlardan korkarak bir türlü harekete geçemediği bir dönemde, doğru adımlar ve mükemmel olanaklarla bu kişileri ev sahibi yapma misyonumuzu yerine getirdik ve bundan sonrasında da

Ev sahibi olmak isteyenlerin rakamlardan korkarak bir türlü harekete geçemediği bir dönemde, doğru adımlar ve mükemmel olanaklarla bu kişileri ev sahibi yapma misyonumuzu yerine getirdik ve bundan sonrasında da getireceğiz.

getireceğiz. Innovia projemiz Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük çaplı konut projesidir. Bir Türk firması olarak bundan gurur duyuyoruz. Beş etaptan oluşan Innovia projemizde birinci etabımızda yaşam başladı, ikinci etabımızın tamamı satıldı, üçüncü etabımız ise satışa sunuldu.

Ayrıca, nitelikli insan kaynaklarımız ile yaptığımız pazar araştırmaları, doğru reklam ve tanıtım kampanyaları ile de markalaşma anlamında hem sektör hem de tüketici bazında hedeflediğimiz başarıyı yakaladık. Çalışmalarımız her geçen gün daha da büyüyen ekiplerimizle bundan sonrasında da devam edecektir.

Innovia'da düşük fiyatlarınızla dikkat çekiyorsunuz. Bunu nasıl başardınız?

Doğru arsa maliyeti ve lokasyon; projenin dizaynı ve fizibilitesinin doğru öngörülerle ve tespitlerle oluşturulması; yapılan inşaatın büyüklüğünden kaynaklanan alım mali-

yetlerinin düşürülmesi; inşaatın yapım programı, hızı ve teslim süreleri; inşaatın finansman programı ve projenin yüzde 10'unun yabancılar için satışa sunulması maddelerini bir araya getirip projemizi daha uygun şartlarda gerçekleştirme imkanı yaratıp, uygun fiyat ve ödeme koşullarıyla tüketicilerin beğenisine sunduk.

Yeni projeleriniz hakkında bilgi verir misiniz?

Zekeriyaköy'de ve Kartal'da projelerimiz var. Ayrıca Topkapı'da ikinci bir plaza binası inşa edilecek. Bodrum'da bir resort ve Villa projemiz var. Silivri'de deniz kenarında bir projemiz var, bunun dışında üzerinde çalıştığımız ve şehir merkezinde yapmayı planladığımız projelerimiz var.

Yatırımlarınız konut ağırlıklı mı olacak, gayrimenkulün farklı alanlarına girmeyi düşünüyor musunuz?

Konut projelerimizde ticari alanlar da mevcut. Örneğin Innovia'da 50 bin metrekareden fazla ticari alanlar mevcut. 40 bin kişinin yaşayacağı bir sitede bunlar olmak zorunda zaten. Bunun yanında Topkapı'daki Yeşil Plaza II projesinde bir otel bulunuyor. Dolayısı ile projemizin gerektirdiği ve uygun olan otel, alışveriş merkezi ve benzerlerini zaten yapıyoruz, ama genel anlamda projelerimiz konut ağırlıklı.