

GAYRİMENKUL

Arapları da Kaçırmayalım

AB rüzgarıyla Türkiye'ye yönelen Avrupalılar İstanbul'a yatırım olanağı bulamadı. Gözler hükümetin himayesinde kamu ortaklı projeler geliştirmeye yönelen Arap sermayesinde. | Yekta Kılıç

KERİM CİN, 53 ÜLKEDE faaliyet gösteren gayrimenkul şirketler ağı Colliers International'ın en yoğun ve belki de en sıkıntılı ortaklarından biri. Türkiye'nin 17 Aralık 2004 tarihinden bu yana gayrimenkul sektöründe 'gelecek vaat eden' ülkelerden biri haline gelmesi, Kerim Cin'in yoğunluğunda çok etkili. Çünkü Romanya ve Bulgaristan'la aynı sepette değerlendirilen Türkiye'yi yakın markaja alan Avrupalı gayrimenkul şirketleri ve off-shore fonların çoğu ona başvuruyor.

Kerim Cin'in sıkıntılı olmasının nedeni ise yabancı ilgisinin karşılığını bulamaması. Zira ona göre İstanbul, taşının toprağının altın olduğuna inanmaya başlayan yabancılara pek misafirperver davranmıyor. Gayrimenkul piyasasının uluslararası yatırım kriterlerine uymaması nedeniyle yabancı gayrimenkul projelerinin kaybedilebileceği uyarısında bulunuyor Cin.

Geçtiğimiz yılın neredeyse tamamını Avrupalı yatırım fonları ve büyük gayrimenkul şirketlerine her biri 40 bin euroya varan bedeller karşılığında İstanbul'u 'rapor etmekle' geçiren Kerim Cin, çalışmalarını sonucunda Avrupalı yatırımcıların umduklarını bulamadıkları fikrine varmış. Colliers International Türkiye'nin kurucu ortağı Cin, buna rağmen Türkiye'nin AB üyelik rüzgarını da arkasına alarak fonların kapsama alanına girdiğini belirterek ilginç detaylar veriyor:

"2005 boyunca Türkiye'yi incelediler ve zor bir piyasa olduğunu gördüler. Burada yatırım yapmanın Doğu Avrupa piyasaları kadar kolay olmadığını farkındalar. Piyasamız uluslararası yatırım kriterleriyle geliştirilmiş değil. Yabancıların satın alabileceği hazır binalar finans-



man sıkıntıları nedeniyle düşük kaliteli. Çoklu mal sahipliği de yabancıların istemediği bir durum. Mal sahibi profili kurumsal değil, şahsi. Mülklerin çoğu miras yoluyla kalmış. İş gayrimenkul olmayan şirket ve şahısların projeleri de Avrupalıların kafasını karıştırıyor."

Cin'in ifade ettiği fonların çoğunluğu Liechtenstein ve Lüksemburg merkezli. Avrupalı yatırımcıların paralarını geliştirmekte olan gayrimenkul piyasalarında değerlendirip iştirakçilerine getiri dağıtan yapılar. Çoğunlukla Avrupalı zenginlerin paralarını kullanan 'milliyetsiz' fonların her birinin Türkiye'ye ayırdığı ortalama bütçe 150 milyon dolar.

Cin, geçtiğimiz yıl İstanbul'da ticari bina satın almak isteyen 10 fon için mülk araştırdıklarını hatırlatırken, söz konusu

fonların Türkiye'de gerçekleştirme olanağı bulamadıkları yatırımlarını Romanya ve Bulgaristan'a yönlendirdiğine dikkat çekiyor.

Cin, kaba bir hesapla geride kalan dönem içinde yaklaşık 1.5 milyar doların uygun ortam bulamadığı için Türkiye'den kaçtığını söylüyor. Şüphesiz bu ülkelerin Türkiye'ye alternatif olmasının başlıca nedeni birçok konuda olduğu gibi bürokrasi. Ayrıca bürokratik engeli olmayan ülkelerde nitelikli ticari bina stoku gelişmiş durumda.

2005'in ikinci yarısından itibaren Türkiye'ye yönelen Arap yatırımcılar ise Avrupalılara göre daha rahat. Arap sermayesinin politik olarak Türkiye'ye yakınlık duyması, göz ardı edilemeyecek bir gerçek. Cin'e göre Arapların diğer avantajı ise Türk şirketleriyle kurdukları ortaklıklar. Arapların diğer sektörlerde Türk şirketleriyle iş yaptığını söyleyen Cin'in tezini destekleyen örnekler Emaar-Atasay, Tanmiyad-Aslan Grubu ortaklıkları.

Devlet kontrolünün yoğun olduğu bir kültürden gelen Arap sermayesi Dubai Towers örneğinde olduğu gibi kamu ortaklı projelerle şansını artırmaya çalışıyor. Arap sermayesinin gerçekleştirmek istediği büyük projeler için baktığı geniş arazilerin genelde belediye gibi kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olması bu yakınlığı daha da zorunlu kılıyor. Kerim Cin, petrol gelirlerini yatırıma dönüştürmeye kararlı olan Arap yatırımcılarının dikkatle izlenmesi gerektiği fikrinde ısrarlı.

Şimdi gözler Avrupalılara yar olmayan İstanbul'un, 'hükümet himayeli' Arap sermayesiyle flörtünde. Bakalım tantanalı törenlerle kamuoyunun bilgisine sunulan ilişkilerin meyveleri ne zaman alınacak? **F**