



İSTANBUL
13°C / 6°C

EURO 6,1 % -0,03 | USD 5,39 % 0,13 | ALTIN 222,9 % -0,49

Yazarlar Gündem Siyaset Türkiye Yerel Yönetim Dünya **Ekonomi** Kültür Çizerler Spor Yaşam Teknoloji Eğitim Sağlık Fotoğraf Video

Kapat



Enflasyonu indirmek zor



Rusya: "Türk Akımı projesi için AB garantisi gerekli"



Pirinç de tanzim satışta



Rekabet Kurumu'ndan 23 zincir markete soruşturma

Ana Sayfa

Ekonomi

Yabancı AVM'yi satsa Türkiye'den çıkacak

Yabancı AVM'yi satsa Türkiye'den çıkacak

JLL Türkiye Başkanı Avi Alkaş: Yabancı yatırımcı belirsizlik ve istikrarsızlık nedeniyle şu anda Türkiye'den uzak duruyor. 2019 daha zor ve sıkıntılı geçecek.

Bunlarla da ilgilenebilirsiniz

- Bu işi ceza düzeltir
- Konkordatolar zarar veriyor
- Çift Geyik Karaca konkordato istedi

Beğen 15

Tweetle Takip et: @cumhuriyetgzt

Facebook'ta paylaş WhatsApp

Tumblr E-posta

Şehriban Kırac

Yayınlanma tarihi: 17 Aralık 2018 Pazartesi, 06:26

Video Haber



Deprem tatbikatında korkunç an: 3. kattan düştü!



Bakırköy'de kadın muhtar adaylarından "şiddet" iddiası



Koyuna işkence kamerada



En Çok...

+ okunanlar





Alışveriş Merkezi (AVM) yatırımcıları en zor dönemini yaşıyor. Türkiye'deki toplam 412 AVM'nin yüzde 30'u yabancı yatırımcılara ait. Yatırımcıların bankalara 15 milyar dolar civarında borcu bulunurken kiraların yeni düzenlemeyle dövizden TL'ye dönmesi kredi geri ödemelerini riske soktu. Borçları nedeniyle birçok AVM'nin anahtarının bankalara geçme tehlikesi bulunuyor.

ABD merkezli ticari gayrimenkul ve yatırım yönetim şirketi Jones Lang LaSalle (JLL) Türkiye Başkanı Avi Alkaş'a göre, şu ana kadar bankalar tarafından el konulan AVM yok, ama yakında birçok AVM'nin anahtarı bankaların eline geçebilir. Özellikle yabancı yatırımcıların elindeki ürünü satmak için arayışta olduğunu dile getiren Alkaş, yabancı yatırımcının belirsizlikler ve istikrarsızlık nedeniyle şu anda Türkiye gayrimenkul pazarından uzak durduğunu vurguladı. Eskiden AVM yatırımlarının geri dönüş süresinin 8-10 yıl olduğuna, şu anda bu sürenin 40 yıla kadar çıktığına, faizlerin de yükseldiği bir dönemde kimsenin bu alana yatırım yapmayacağına dikkat çeken Avi Alkaş ile Türkiye ticari gayrimenkul pazarını ve AVM'ler ile organize perakendenin geleceğini konuştuk.

Türkiye algısı bozuldu

-2018'in sonuna geldik, Ticari gayrimenkul açısından nasıl geçti bu yıl?

Koşulları giderek ağırlaşan hem yerli hem yabancı yatırımcı açısından zor bir yıldır. Dövizin çok yükselmesi özellikle organize perakendeyi köşeye sıkıştırdı. Tüketicinin güveninin de düşmesi işleri zorlaştırdı. Bir yandan da konkordato dalgası olumsuz sinyaller veriyor. 2019'un da zor ve sıkıntılı geçme ihtimali tüm sektör paydaşlarını farklı senaryolara yönlüyor. Bu krizden nasıl çıkılabileceğine bakıyorlar.

Son dönemlerde Türkiye'yi dışarıda anlatmakta daha fazla sıkıntı çekiyoruz. Türkiye'nin algısı olduğundan daha da kötü. Bunları aşmak için bir dizi çabayı sektör olarak topyekûn yürütmek lazım.

En kötüsü istikrarsızlık

-Neden bozuldu Türkiye algısı?

2012-2013 döneminde İstanbul yatırım yapılacak şehirler arasında ilk sıralardaydı. Türk gayrimenkul sektörü yabancılar için ilginç bulunurken, son dönemlerdeki belirsizlik ve istikrarsızlıklar nedeniyle yatırım listelerinde çok alt sıralara düştü. Bu tabii ki yatırım yapmış olan yabancı yatırımcıların da Türkiye'den çıkış senaryolarını hızlandırıyor. Bir ülke için dışarıdan bakılınca istikrarsız görünmek kadar kötü bir şey olamaz. Ekonomik önlemler doğru ve zamanında alınabilse, birtakım farklı görüşler yerine ekonominin kuralları işlese, o zaman iş dünyasının güveni ve morali yerine gelecek ve yatırımlarına devam edecek. Şu anda insanlar yarınlarının ne olacağını bilmedikleri bir ortamda yeni yatırıma girmek, yeni dükkân açmak, yeni ofis tutmak istemiyorlar. Firmalar küçülmeye gidiyor, küçük metrekareli ofislere yöneliyorlar, bu bir tehlikedir.

-Yakın zamanda Türkiye'den gidecek yatırımcı var mı?

Yabancı markalarla ilgili aldığımız duyumlarda Türkiye'yi çok ciddi masaya yatırdıklarını biliyoruz. Geçmişte bu yabancı markalar bize İstanbul'da toplantı yapmaya gelirlerken, şimdi bizler onların kapısına gitmek durumunda kalıyoruz. Bunlar perakende ve gayrimenkul şirketleri. Kirada TL'ye dönülmesi yabancılar için engelleyici unsur. Keza bankalara olan borçların dövizle ödenmeye devam etmesinin yatırımcı üzerinde yarattığı bir baskı var. Bu baskı yerli yatırımcılar için de var. Şimdi 2 yıl boyunca kiralar TL ile alınacak ve yılda bir kere fiyat ayarlaması yapılacak. Şimdi yatırımcı bu durumdan

2. Şubat ayı enflasyonu açıklandı
3. TMSF Başkanı açıkladı... İşte kayyım...
4. Rekabet Kurumu'ndan 23 zincir markete...
5. Pirinç de tanzim satışta
6. Rusya: "Türk Akımı projesi için AB garantisi..."
7. Enflasyonu indirmek zor

Aboneler için

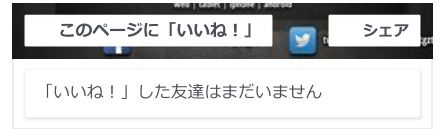
1930 yılına kadar

5 Mart

tarihinde neler olduğunu
görmek için tıklayın



Cumhuriyet Gazetesi
1,484,208 「いいね!」の数



「いいね!」した友達はまだいません

çıkış yolu arıyor. Çünkü yabancı şirketler sene sonunda bilançolarını merkezlerine döviz cinsinde iletmek zorundalar. Şimdi bu dengeler yerinden oynadı.

Tek taraf gözetilmesin

-Kiralarda TL'ye dönülürken yatırımcıların görüşleri alınmadı mı?

Çok hızlı bir gelişme oldu. Paydaşların görüşü yasalar çıkmadan alınabilse daha sağlıklı düzenlemeler ortaya çıkar, sürecin iyi yönetilmesi gerekiyor. Yeni paradigmalara üretmemiz gerekiyor. Sadece perakendeciyi ya da sadece mal sahibini gözeterek ya da sadece bankayı gözeterek düzenleme yapılmaz. Mutlaka bu konuyu bir toplu seferberlik halinde yani mal sahipleriyle kiracıların yanına bankaları da katmak suretiyle çözmemiz lazım. Buna yasa koyucuların da destek sunması gerekiyor. Şu anda 412 AVM var ve bunların yüzde 30'u yabancı sermayeli. Yatırımcının karşı karşıya kaldığı 15 milyar dolarlık borç yükü var. Şimdi kaynak azalıyor kredi geri çağırımları başlayınca ödeyememe sıkıntıları ortaya çıkıyor. Bugüne kadar Türkiye'de bu sektör bankacılık açısından en sorunsuz en az risk ifade eden bir sektörken şimdi AVM yatırımcıları bankalar için ciddi bir tehdit haline dönüşebiliyor.

Geri dönüş 40 yıl

-Gerçekten tehdit haline geldiler mi, borçlarını ödeyememe gibi bir risk var mı?

Eee oraya doğru gidiyoruz. 412 AVM'nin 100-120 tanesi banka yönetimlerine geçse bu yönetilemez. Ödenebilir, sürdürülebilir kira düzeylerini yakalamamız gerekiyor. Bunun için de her iki tarafın üstüne düşeni yapması lazım. AVM'ler cirolarını, ziyaretçi sayılarını artırmalı. Evet perakendeci sıkıntıda teknesini yüzdürmenin derdinde. Ama burada bütün yükü de sadece mal sahibine bırakmamak lazım. Çünkü mal sahibi de aldığı bütün kiralaları direkt kâr olarak cebeye indirmiyor. Bu tür yatırımların geri dönüş süreleri eskiden 8-10 yıl iken şimdi 40 yıla uzayan yatırımlar var. 40 sene geri dönüşü olan bir işe hele de faizlerin bu kadar yükseldiği bir dönemde kimse yatırımcıyı yatırım yapmaya ikna edemez. Bugün orta ölçekli bir AMV bile 1500 kişiye istihdam sağlıyor. Bu yatırımın cazibesinin kaçmaması gerekiyor. Bu enflasyonist baskı devam ettiği sürece esas tehlike şurada; dün bankadan o krediyi alırken bir teminat gösteriyorsunuz sizin gösterdiğiniz şeyin değeri azalıyor. Diyelim ki dün 100 dolar karşılığı gayrimenkulünüz 300 lira ediyorsa, şimdi 50 dolara düşüyor. Kredilerin karşılık bulamaması gibi çok ciddi bir tehlike var.

Krediler karşılıksız ve teminatsız kalırsa bankaların ferene basmaları söz konusu. Burada kredi yapıldırmaları ya da ödeme vadeleri uzatılmalı. Bunu yaparken de mümkün mertebe mal sahiplerinin ödeyemedikleri kredi borçları nedeniyle mülklerini bankalara teslim etmekten uzak durmalı. AVM'lerin anahtarlarını bankalara vermediği bir düzene geçmemiz lazım.

Hukuk şart

-Yabancı algısını değiştirmek için ne yapmalı?

Mutlaka uluslararası etkinlikleri kongreleri konferansları daha fazla Türkiye'ye çekmemiz lazım. Yabancılar hukuk sistemine bakıyorlar. OHAL'i kaldırdık ama Türkiye'nin hukuk sistemi yolda giderken maç oynarken kural değiştirmenin sıkıntıları dışarıya çok yansıyor. Huzur, barış ve hukuk düzenini egemen kılarırsak o zaman daha çok gelinecek bir yer olacağız.

Kredilerin ödenmemesi risk

-Şu an veren var mı anahtarı?

Henüz yok. Ama bu tehlike var. Şu anda yabancılar elindeki AVM'yi satma çıkacak. 2 milyar dolar borcu olan bir grubun kiralalarını almasında aksama olursa döndüremez. Artık iyi niyetle kötü niyet de birbirine giriyor. Zora giren perakendeciler var ama konkordatoyu fırsat bilip kötü niyetle kullananlar da çıkabiliyor.

-Sektörde kısa vadede ne tür riskler görüyorsunuz?

Kredilerin ödenememe riski en büyük sorun. Maliyetlerin yükselmesi ikinci sorun. Şimdi yatırımcı diyor ki ben binamı yıksam içindeki demir daha pahalı. Geçen bir AVM'nin satışına aracılık ettik arsası AVM'den daha pahalı. Bu da yatırımcıyı bu işten zarar ederim algısına itiyor. O zaman sektörden çıkışlar olur.

Cadde mağazalarında çok ciddi boşalma yaşadık. Kiralar nasıl TL'ye döner TL



夜景モード

詳しくはこちら



artırmamız lazım. İnsanlar işsiz kalırsa harcama olmayacak. Ekonominin çarklarını döndürmemiz lazım. İnsanlar yarınlara güven duyarlarsa o zaman daha çok harcama yaparlar.

Bugünkü ihtiyacınızı sıkıntıdan, güvensizlikten almıyorsanız o zaman da stokların şişmesine neden olacak.

AVM'ler dönüşmeye başlayacak. Ev mobilyaları konsepti devreye girdi. Kentleşme eğer planlı yapılırsa, şehir plancıları işin içine katılırsa sadece belediyelere rant kapısı gibi algılanmasa o zaman daha iyi

AVM'ler ortaya çıkacak. Türkiye'de bazı bölgelerde yan yana çok AVM yapıldı. Türkiye nasıl organize sanayi bölgeleri oluşturabiliyorsa organize perakende bölgelerini geliştirebiliriz. Bununla organize iş alanları yaratılabilir.

2018 bizim şirketimiz açısından da iyi bir sene olmadı. İç pazardaki sıkışıklığı aşmak için yakın coğrafyadan iş almaya çalışıyoruz.

Dünya Kadınlar Gününüz Kutlu Olsun!

[Dünya Kadınlar Gününe Özel %50'ye Varan İndirim Flo'da!](#)

İlginizi Çekebilir



Öztürk, Akar'ı suçladı: Beni görevlendirdi



8 Mart 2019'da en iç yakan gerçek...



11 aylık bebeğin korkunç ölümü: Akrabası üzerine düştü



Kadın haklarında bir ileri, hoop üç geri



MHP'de Mansur Yavaş istifası



Yeni parti kuracağını iddia eden Gül'e çağrı



Davutoğlu'ndan 'yeni parti' lideri gibi 28 Şubat mesajı



Hüda Kaya'dan Süleyman Soylu'ya hodri meydan!



Odasını AKP'lilerin bastığı savcı Kazım Özsoy görevi bıraktı

UYGULAMALAR

| | |
|-------------------|--------------------------|
| E-Gazete | iPhone / iPad / Android |
| Cumhuriyet Arşivi | Günlük Gazete Manşetleri |
| Reklam | Şans Oyunları |
| Künye | Milli Piyango |
| İletişim | Kaydettiklerim |
| Yayın İlkeleri | Manşetleri Sitene Ekle |
| RSS | Hava Durumu |
| | Seçimler |

GALERİLER

- Video Galeri
- Foto Galeri
- + Haber
- + Yaşam
- + Kültür-Sanat
- + Çevre
- + Gezi

**İlhan Selçuk'un Yazıları**

21 Haziran 2010 tarihinde yitirdiğimiz Cumhuriyet Gazetesi Başyazarı İlhan Selçuk'un yazılarından seçmeleri okurlarımızla buluşturuyoruz. Bu köşede aydınlanmanın bilgesi Selçuk'un günümüze ışık tutan yazılarını bulabileceksiniz.

BÖLÜMLER

| | | | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|----------------|----------------|---------------|-----------|----------------------|---------|-------|-------|---------|
| Astroloji | Bilim ve Teknoloji | Çalışma Yaşamı | Çevre | Çizerler | Dünya | Eğitim | Ekonomi | Gezi | Kitap | |
| Konser | Kültür-Sanat | Otomobil | Pazar Yazıları | Piyasalar | Sağlık | Sinema | Siyaset | Sokak | Spor | Tiyatro |
| Türkiye | TV Rehberi | Uzay | Yaşam | Yazı Dizileri | * Şu Anda | Cumhuriyet Kitapları | | | | |

