

Ömer Faruk Çelik yeni şirketiyle yapacağı ilk gayrimenkul projesinde 'sağlam zemine' basıyor. İstanbul'un deprem konusunda en sağlam zeminlerinden olan Kayabaşı bölgesini seçen Çelik ve ekibi, Kurban Bayramı sonrası 1500 konutluk bir projenin lansmanına hazırlanıyor.

RÖPORTAJ: SELMA ŞENOL

ÖMER FARUK ÇELİK

KAYABAŞI'NDA ORTA GELİR GRUBUNA 1500 KONUTLUK PROJE YAPACAK

Gayrimenkul sektörünün yakından tanıdığı ve güvendiği bir isimdir Ömer Faruk Çelik. Uzun yıllar Sinpaş GYO çatısı altında sektöre önemli yatırımlar kazandırdı, KONUTDER'in (Konut Üreticileri Derneği) kurucuları arasında yerini aldı.

Ömer Faruk Çelik, 2013 yılı sonunda en son İcra Kurulu Başkanlığı görevini yaptığı Sinpaş GYO'dan ayrıldı ve yakın zamanda da Emlak Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme şirketini kurdu. Birkaç ay önce şirketinin kuruluşuyla ilgili haberi basın mensupları ile paylaşan Ömer Faruk Çelik, bu toplantıda aynı zamanda gayrimenkule yatırım yapmak isteyen yatırımcıları bir araya toplayarak, onların gücünü piyasaya kazandıracak, SPK lisanslı bir gayrimenkul yatırım fonu kuracağı bilgisini de vermişti.

Aradan geçen zamanı kısa zamanı verimli değerlendiren Ömer Faruk Çelik ve ekibi şimdi

bizlere yeni bir sürpriz hazırlıyor. İstanbul'un deprem konusunda zemini en sağlam bölgelerinden kabul edilen Kayabaşı'nda 1500 konutluk bir projenin hazırlıkları tüm hızıyla sürüyor. Ömer Faruk Çelik ile kısıtlı zamanda önemli pek çok konu başlığına değinmeye çalıştık. Ama tabii ki sohbetimizin ana konusu, yeni projenin lokasyonu Kayabaşı bölgesi oldu. Ömer Faruk Çelik geleceğine inandığı Kayabaşı bölgesinin İstanbul'un Avrupa yakasındaki Ataşehir'i olacağına altını çiziyor. Ancak Çelik'in anlattıkları elbette projesi ile sınırlı değil, sektörü, konutta balon iddialarını da bizler için değerlendiriyor. İşte Ömer Faruk Çelik ile sohbetimizin konu başlıklarından sizler için hazırladığımız kısa özetler...

Hedef Orta Gelir Grubu

"KONUTDER rakamlarına göre, İstanbul'da

her yıl 120 bin konut ihtiyacı var. Bunun 70 binini sosyal konutlar, 30 binin C ve B segmentindeki orta gelir grubuna hitap eden konutlar, 20 bin adedini de orta üstü ve üst gelir grubunu hedefleyen konutlar oluşturması gerekiyor. Türkiye'de mevcut durumda orta üstü ve üst gelir grubunu hedefleyen birçok firma var, hepsi de işlerini gayet iyi yapıyorlar. Ama alt gelir grubuna hemen hemen hiç kimse çalışmıyor. Biz yeni şirketimizi kurarken, orta üst segmente çıkmayalım ve geriye kalan 30 binlik orta gelir grubunu hedefleyelim diye düşündük. Orta gelir grubuna kaliteli, beklentilerin üzerinde, ulaşılabilir fiyatlarla konut projeleri üretmek üzere markamızı konumlandık."

Orta Gelirliye Şehir İçinde Proje Yapılmıyor

"Orta gelir grubuna konut yapmak için en büyük maliyet, araziler. Şehir içinde bu mali-

Muradımız şu: Yeni marka oluşturalım, yeni konsept oluşturalım, kaliteli ürün geliştirerek orta segmente ulaşalım.

yetlerle böyle bir proje yapılamıyor. O zaman şehir kenarlarına çıkacaksınız. O noktada bizim önümüze Kayabaşı fırsatı geldi. Emlak Konut'un, Toki'nin Kıptaş'ın pek çok proje geliştirdiği bir bölge Kayabaşı. Yapılması planlanan konut sayısı 65 bin adet. Yani Yeni İstanbul burası... Emlak Konut'un bir projesi burada ihaleyle alındığında, ben de Sinpaş'tan yeni ayrılmıştım. Nasip ayağımıza geldi, projeyi birlikte yapalım dediler. Biz de anlaştık."

Kurban Bayramı Sonrası Lansman Var

"1500 konut ve 20 bin metrekare ticari alandan oluşan bir proje olacak. Lansmanı Kurban Bayramı sonrası, Ekim başı gibi yapmayı planlıyoruz. Şantiye kurulum aşaması devam ediyor. Hedefimiz 3 yılda bu projeyi tamamlayıp bitirerek sonrasında yeni alanlarla ilgilenmek. Bu proje için orta gelir grubunda ev sahibi olamayanlara şunu rahatlıkla söyleyebilirim, kaçınılmış gibi gördükleri fırsatları bu projede yeniden bulacaklar."

Yeni Marka ve Yeni Konsept Oluşturmak Hedefimiz

"Muradımız şu: Yeni marka oluşturalım, yeni konsept oluşturalım, kaliteli ürün geliştirerek orta segmente ulaşalım. Bütün bunların temelini sağlam atalım, başardığımızı, bunu yürüttüğümüzü ortaya koyalım."

Kayabaşı'nın 3. Köprüye Bağlantısı Olacak

"Kayabaşı bunun için ayrıcalıklı ve avantajlı bir bölge. Bizim aramızda, TOKİ Kayabaşı Konutları ve Kayabaşı AVM'nin yanında. Bölge, deprem riski açısından 3. derecede. Yani İstanbul'un en sağlam zemin kuşağında. 3. Havalimanı, 3. Köprü, Kanal İstanbul, Kuzey Marmara Otoyol projesi ve raylı sistemlerin gelişim akışı üzerinde bulunan bir lokasyon. Kayabaşı, Bioistanbul, Sağlıkkent, Magnet City gibi dünya ölçeğinde dev projelere yakın ve hızla gelişen bir bölge. Büyükşehir Belediyesi Kayabaşı'na 2,3 milyar dolar yatırım yapmayı planlıyor. 3. Köprü için Arnavutköy bağlantısı üzerinden Kayabaşı'na bağlantı

sağlanacak. TOKİ bugüne kadar 1 milyar dolar yatırım yapmış. İnşaatı devam eden projeler tamamlandığında bölgenin nüfusu 50 bin kişi artacak. Kayabaşı 2016 yılına kadar 10 milyar liralık yatırımı çekecek."

Avrupa Yakasının Ataşehir'i Olacak

"Kısaca Kayabaşı İstanbul'un gelişen bir alanı. Bir bölgenin gelişimi için tabii ki önce yolları bitmeliydi. Metro geleceğe inşaatı başlamalı ve toplu taşıma araçları belirlenmeliydi. Markalı konut üreten firmalar burada olmalıydı. Şimdi bunlar gerçekleşmekte. Artık bizim gibi markalı konut projeleri bölgede yaşam bulacak ve Kayabaşı bundan sonra Avrupa yakasının Ataşehir'i olacak."

Satılmayan Konut Stoku Yüzde 5'i Geçmez

"Konut balonu tartışmaları yine gündemde. Konut balonu denildiğinde neyi anladığımız önemli. ABD, İngiltere ve Avrupa'da balon denildiğinde anlamamız gereken şudur: Konut fiyatları satın alma potansiyelinin üzerine çıktı, kar marjları yükseldi, fiyatlar şişti. Kriz olursa bu fiyatlar aşağıya hızla düşecek. Ancak Türkiye'de konut balonu diye tabir ettiğimiz durum bu ise, hayır, Türkiye'de balon bu anlamda yok. Ama Türkiye'de konut balonu diyerek anlatılan durum şudur: İhtiyaçın üzerinde konut yapıldı, adetsel olarak konut sayısı fazla. Avrupalıların baktığı gözle bakarsak, Türkiye'de konut fiyatları aşırı arttı diyemeyiz. Tersine fiyatlar artmıyor. Maliyetler artıyor, enflasyon artıyor, kurlar artıyor, fiyatların da artması gerek. Eğer konut adedinde fazlalık varsa ve biz buna balon diyorsak, evet stok var ama bu bitmiş, oturulur hale gelmiş ve boş duran konut stoku değil. Projesi başlamış, inşaatı ve satışı devam eden konut stoku var, bunun payı yüzde 30 seviyesinde. Bu da sektör için tehdit oluşturmaz. Daha inşaatı devam ediyor ve satılacak. Satılmamış, oturulur haldeki konut stokunun payı ise yüzde 5'i geçmez."

TOKİ GAYRİMENKUL BANKASI HALİNE GETİRİLMELİ

"Konut sektörünün ana hammaddesi arazi. Eğer arazi geliştiremiyorsanız, ne kadar beceri olursa olsun, üretilecek alan yok. Bize göre her segmente yönelik proje için o segmente uygun arazi üretmek lazım. TOKİ bunu yapabilecek durumda. Kanunlar arazi geliştirebilmesi için TOKİ'ye çeşitli yetkiler sunuyor. Bu nedenle TOKİ gayrimenkul bankası haline getirilmeli ve kentsel dönüşüm alanlarında bölgeyi temizleyerek arazi üretmeli ve sektör oyuncularına bunları bir şekilde satmalı. Belediyeler de burada sanayi gelişecek deyip sanayi projeleri, turizm gelişecek deyip turizm projeleri geliştirmeli. Her bölgenin kendi yaşam döngüsünü kendi içinde kurmalıyız."

