



## 2008 KISA DEĞERLENDİRME VE 2009 BEKLENTİLERİ

### Yüksek Mimar T. Sinan Fındıkoğlu – YKS Tesis Yönetim Hizmetleri

2008 yılında daha önceki yıllarda gördüğümüz yatırım eğilimlerine paralel bir seyir izledik. Birçok yeni proje yaşama geçti, ticari gayrimenkul tarafında AVM artışı yatırımların başında geliyor, kısa zaman içinde bu yatırımların bilinçli yapılmış olanları pazarda tutunarak, ekonomiye ve istihdama önemli katma de erler sağlayacaklar.

- AVM’lerde büyük artışlar olacağını düşünmüyorum. Hatta yatırımlar yerinde sayacaktır. Belli bölgelerde, birbirine çok yakın olan ve sayıca fazla olan AVM’lerde daralmalar görülebilir. Bu durum kira gelirlerinin düşmesine dolayısıyla AVM yatırımcılarının 2009’u düşük karlılıkla geçirmelerine sebep olacaktır. Nakit akış kontrolünü gerçekleştiremeyen AVM’lerin ise kapatılıp; hastane, depo, okul gibi farklı işlevlerde değerlendirilebileceğini söylemek mümkün.
- Konut projelerinde de ise; olası yeni taleplerin, konut kredisi faiz oranlarının düşmesi beklentisi sebebiyle erteleneceğini; ekonominin genel durumuna bağlı olarak arz – talepte oluşacak yeni dengelere göre talebin özellikle A sınıfında bir miktar düşeceğini tahmin ediyorum. Ancak 2010’da konutta da iştahın artacağını tahmin etmekteyim.
- Ofis yatırımlarındaki tabloya baktığımızda ise; özellikle İstanbul’daki yeni ve mevcut ofislerle ilgili 2006’dan bugüne, gelişerek artan yatırım iştahının 2009’da biraz ertelenip 2010’da tekrar eski hızına kavuşacağını düşünmekteyim.
- Otellere baktığımızda ise en iyimser manzarayı burada görmekteyiz. İstanbul’da, özellikle Anadolu yakasında ve Avrupa yakasının bazı bölgelerindeki otel arzındaki eksiklik, önümüzdeki yıllarda daha belirginleşecektir. İnşaası süren ya da başlamak üzere olan yatırımlar krize ve etkilerine rağmen devam edecektir.