



TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNDE TESİS YÖNETİMİ

Ahmet Kaplan – YKS Mali ve İdari İşler Müdürü

Tesis Yönetimi Hizmetleri, konut sitelerindeki ortak yaşama ilişkin her türlü faaliyetlerin yönetim ve koordinasyonunu sağlamak üzere hizmet vermektedir. Özellikle ülkemizde sayıları hızla artan konut sitelerinde genel yönetim, muhasebe, teknik, temizlik, güvenlik, peyzaj, sosyal alanların işletilmesi vb. hizmetlerin profesyonel firmalar tarafından verilmesi sıkça talep edilen bir hizmet haline gelmiştir. Özellikle yatırım aşamasında geliştirici firmalar profesyonel yönetimi bir pazarlama aracı olarak da sunmaya başlamışlardır. Bildiğimiz klasik apartmanlarda yöneticilik yapmak genellikle hiçbirimizin almak istemediğimiz bir sorumluluktur. 150-200 ve daha yüksek sayıda dairenin bir arada olduğu ve bahçe, yollar, spor tesisleri, havuz vb. ortak alanlara sahip sitelerde yönetim faaliyeti daha da zor, karmaşık ve tam zamanlı bir iş haline gelmektedir. Özellikle parasal anlamda ortalama bir sitenin yıllık bütçesi 700.000 ila 2.000.000 TL arasındadır.

Bu bütçenin harcama ve raporlama sorumluluğunun yönetim kurulu tarafından profesyonel bir firmayla Kat Malikleri Kurulunun uygun göreceği bir formatta paylaşılmasına sıkça rastlanmaktadır.

Tesis Yönetim şirketinin sağlayabileceği hizmetler yatırım aşamasında danışmanlıkla başlamaktadır. Yatırımcı şirkete özellikle yönetim planının hazırlanması, ortak alan giderlerinin paylaşım esasları, ortak alan tanımları, eklentiler, tahsisli alanlar vb konularda danışmanlık hizmeti verilerek yönetim planı gibi sonradan değiştirilmesi çok zor olabilecek bir dokümanda projenin özelliklerine uygun yapının kurulması amaçlanmaktadır. İşletme projesi hazırlığı ise özellikle satış aşamasında potansiyel alıcıların sorduğu ve sağlıklı bilgi verilmediği durumlarda teslim aşamasından sonra geliştirici ile kat malikleri arasında anlaşmazlıklara neden olabilmektedir. İşletme projesi de geliştiricinin taahhüt ettiği hizmetlere ve alıcıların beklentilerine göre şekillendirilmeli ve sunulmalıdır.

Günümüz dünyasında herkesin en öncelikli gündemi enerji giderlerinin ve karbon salınımlarının düşürülmesi ve çevreye zarar vermeden sürdürülebilirliğin sağlanmasıdır. Tesis yönetim şirketlerinin de ilk gündem maddesi enerjidir. Konut sitelerinin tasarım aşamasında belli ölçütler dikkate alınarak inşa edilmesi sadece işletme verimliliği açısından değil geliştiricinin pazarlaması açısından da önemli katma değerler sağlamaktadır. Bu aşamada özellikle proje müellifleri ile beraber çalışarak projeye önemli katma değerler sağlanabilmektedir.

Profesyonel bir tesis yönetim firmasının işletme aşamasında projeye katacağı önemli unsurlardan biri de personel verimliliğinin sağlanmasıdır. Özellikle periyodik eğitim ve kapsamlı denetimler sonucu personelin performansı, motivasyonu ve hizmet verdiği konudaki uyanıklığı önemli derecede artırılabilir.

Tesis yönetim firmaları bir çok projede aynı anda hizmet verdiği için zaman içinde büyük bir tedarik ve satın alma ölçeği oluştururlar. Bu ölçek üzerinden pazarlık edildiğinde tek bir projede sağlanabileceğinde çok daha büyük tasarrufların satın alma aşamasında sağlanması mümkün hale gelmektedir. Bu tasarruflar sonucu işletme giderlerinde %30'a kadar varan tasarruflar sağlanabilmektedir.



Rekabetin ve özellikle ürün ayrıştırılmasının zorlaştığı günümüzde firmalar tarafından müşterilerine verilen hizmetlerin ölçülebilir performanslara bağlanması önemli hale gelmektedir. Herhangi bir sektörde faaliyet gösteren tüm firmaların “ben de yaparım” dediği bir ortamda hizmeti teklif aşamasında tanımlamak ve ölçülebilir olarak taahhüt etmek ciddi bir rekabet avantajı yaratmaktadır. YKS’ de kullandığımız Hizmet Seviyesi Anlaşması (SLA) ve Ana Performans Göstergeleri (KPI) sayesinde müşterilerimize taahhüt ettiğimiz hizmetleri aylık olarak ölçümleyerek internet üzerinden raporlamakta ve performansa bağlı olarak alacağımız ücretin bir kısmından hatta tamamından vazgeçme riskini üzerimize alabiliyoruz. Performans sözleşmesinin gerektirdiği yazılım ve veri tabanı altyapısına sahip olmaktan çok daha önemli olan kurum kültürünü yerleştirmek uzun yıllar almakta ve bu zaman süresince firmanın önemli miktarlarda para cezasına maruz kalması mümkün olabilmekte ama ilerleyen yıllarda ciddi bir rekabet avantajı yaratılması söz konusu olmaktadır.

Yukarıda da açıklandığı gibi profesyonel tesis yönetimi ile yapılan harcamalar üzerinde ciddi tasarruflarda bulunmak mümkün olmaktadır. Türkiye’de küçük ya da büyük, birçok tesis yönetim şirketi faaliyet göstermektedir. Türkiye’de tesis yönetimi sektörü yakın zamanda gelişmekte olan bir sektördür. Kişi kendi binasını işlettiğinde, sadece tek bir bina hakkında deneyimi olur, fakat onlarca ve hatta yüzlerce bina işlettiğinde o zaman oldukça geniş bir deneyim birikimine sahip olur ve böylece de sorunları çözümlenmede hızlı ve etkilidir. Tesis yönetiminin de esas niteliği budur.

Türkiye’de tesis yönetimi hizmetlerinin çok yeni olduğu açıktır. Ancak, özellikle son zamanlarda yoğun konut birimlerinin, alışveriş merkezlerinin ve ofis binalarının üretimi ile hem yabancı hem de yurtiçi üreticilerinin ilgisinin artmakta olduğu görülmektedir. YKS Tesis Yönetim Hizmetleri, uygulamalarıyla dünyada paralellik arz eden modern, bilimsel iş yöntemleri olan bir firmadır. Artan rekabet ve azalan kâr marjları sebebiyle satış-sonrası hizmetlerin, ticari yatırımlarla ilgili maliyet-etkin çalışmalarının önem kazandığı bu ortamda YKS, profesyonel hizmet anlayışıyla ihtiyacı karşılamaktadır.

Genel bir bakış açısıyla, Türkiye’de nüfustaki artış ve şehirlerin yenilenmesi gerekliliği sebebiyle sektörün büyümesi beklenmektedir. Buna göre, konut sektörünün gelişimini destekleyen ve standartları geliştiren tesis yönetimi hizmetlerinin daha yaygın hale gelmesi kaçınılmazdır.