



GYODER 14. GAYRİMENKUL ZİRVESİ
“Sermaye Piyasalarında Değişimin Ayak Sesleri”

3 ARALIK 2014
İSTANBUL

DR. VAHDETTİN ERTAŞ
SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANI

KONUŞMA METNİ

Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları derneğinin değerli yöneticileri, sermaye piyasalarımızın ve basınımızın kıymetli temsilcileri,

Konuşmama başlarken sizleri saygıyla sevgiyle selamlıyorum.

Bugün bizleri bir araya getiren GYODER yetkililerine teşekkür ediyorum.

Değerli konuklar,

Bugün "Sermaye Piyasalarında Değişimin Ayak Sesleri" başlığı altında düşüncelerimi kısaca sizlerle paylaşacağım.

Son 6-7 yıldır küresel krizle yattık, küresel krizle kalktık. Gerçekten çoğuna göre yüzyılın en büyük ekonomik krizini yaşadık. Yavaş yavaş krizden çıkış konusunda sinyaller alınsa da aslında krizi doğuran nedenlerin ortadan kalkmadığını, hatta bazı ülkelerde sorunun daha da arttığını görüyoruz.

Her ne kadar krizin nedeni olarak ABD'deki mortgage kredileri ve gayrimenkul sektöründeki (bubble) balon gösterilse de, gelişmiş ülkeleri krize götüren pek çok neden vardı. Bunlardan en önemlisi Amerika, Avrupa ve Japonya başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerde hem bireylerin, hem bankalar dahil şirketlerin, hem de devletlerin aşırı borçlanması idi.

Krizin çıktığı ekonomilerde krizden bu yana ne yapıldı diye baktığımızda ise, FED, Avrupa Merkez Bankası ve Japonya Merkez Bankası başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerde düşük faiz ve niceliksel genişleme politikalarının yoğun bir şekilde uygulandığını görüyoruz.

Uygulanan bu politikalarla birlikte, ABD ve İngiltere ekonomileri olumlu olarak ayrıştı, bu ülkeler belli bir büyüme temposu yakaladı. Buna karşın Avrupa'nın diğer bölgeleri ve Japonya beklenen ivmeyi henüz yakalayamadı. Ancak niceliksel genişleme politikalarını dozajını artırarak uygulamaya devam ediyorlar.

Değerli konuklar,

Kriz geride iki büyük sorunu bize bıraktı.

1. Dünyada büyümemeye ya da düşük oranlı büyüme dönemi başladı. Başta BRIC ülkeleri olmak üzere AB, Japonya ve gelişen ülke ekonomilerinin büyümelerinde yavaşlama çok belirginleşti. Buna paralel olarak IMF, Dünya Bankası, OECD gibi kuruluşlar önümüzdeki yıllara ilişkin büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize ediyorlar.
2. Gelişmiş ekonomilerde sorunun kaynağı olan aşırı borçlanmayı azaltmaya yönelik kalıcı adımlar atılmadı ya da atılamadı. Uygulanan düşük faiz ve bol likidite politikası borçla finansmanı cazip kıldı, şirketler öz kaynakla finansman yerine banka kredisi, tahvil ve bono ihraçları ile finansmana yöneldi. Bunun sonucu olarak da daha büyük bir borç yükü küresel ekonominin en büyük sorunu olarak önümüzde duruyor.

Ancak burada bitmedi. Bu sorunlar yeni bir sorunun daha doğumuna neden oldu. Başta Çin olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki banka aktiflerinin kalitesine yönelik kuşku arttı. Çin'de sorunlu krediler son çeyrekte % 10 oranında artış göstererek 2005'den bu yana en büyük yükselişi kaydetti. Ekim ayında 70 önemli şehrin 67'sinde konut fiyatları geriledi, konut satışları bir yıl önceye göre % 10 oranında düştü.

Çin Merkez Bankası bu duruma tepkisiz kalmadı, diğer merkez bankalarına ayak uydurdu, Temmuz 2012'den bu yana ilk kez gösterge faiz oranlarını düşürdü. Artık Çin geçmiş 10 yılda olduğu gibi yıllık % 10 büyüemeyecek. Bu veriler ışığında da büyümeyi artırıcı politika arayışları önümüzdeki günlerin en önemli konusu olacak.

Dünyanın 2. büyük ekonomisinde bu gelişmeler yaşanırken 1. büyük ekonomisinde işler nispeten daha iyi gidiyor. FED Ekim ayında yaptığı toplantı ile tahvil alımlarını sona erdirdi. Artık piyasalar faiz oranlarına ilişkin alacağı kararları 2015'in hangi ayında açıklayacağını bekliyor.

3. büyük ekonomi Japonya'da ise Başbakan Shinzo Abe, ülkeyi gelecek ay erken seçime götürmek için parlamentonun alt kanadını 21 Kasım'da feshetti. Ülke son iki dönemde artarda eksi büyüyerek tekrar resesyona girdi. Büyüme, istihdam ve enflasyonda beklenen sonuçlar elde edilemiyor.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Başkanı Mario Draghi son yaptığı konuşmada Euro bölgesinde ekonomik büyümenin ivmesinin zayıf olduğunu, enflasyon beklentilerine dair kısa vadeli göstergelerin aşırı düşük seviyelerde olduğunu, alınan önlemlerin sonuçlarına bağlı olarak varlık alımlarının tutar, hız ve dağılımını değiştirmeye hazır olduklarını, bu kapsamda yapılması gereken her şeyi en hızlı biçimde yapacaklarını açıkladı. Yani işler burada da beklendiği gibi gitmiyor.

Rusya ise petrol fiyatlarındaki düşüş ve ambargoyla birlikte 140 milyar dolar zarar etti. Parası % 30 değer kaybetti. Ciddi sorunları var.

Böyle bir tablo içerisinde ülkemizde enflasyon son aylarda düşüş eğilimine girdi, dış ticaret ve cari açığa petrol fiyatındaki düşüşün de katkısı ile tahminlerin üzerinde bir başarı yakalandı. Faizler hızlı bir şekilde düşüyor. Borsa endeksi yeniden tarihi değerlere ulaştı.

Açıklanan ve devamı önümüzdeki günlerde açıklanacak toplam 25 "Öncelikli Dönüşüm Programı"nın ekonomimizde sağlayacağı yapısal değişimler, 1 Aralık'tan itibaren üstlendiğimiz G-20 başkanlığının getireceği moral motivasyon ve liderlik, petrolde düşük fiyatlamanın bir süre daha devam edeceği yönünde kuvvetli beklentiler, önümüzdeki günlerde Türkiye'nin küresel ekonominin yeniden parlayan yıldızı olarak görülmesini sağlayacak ve yakın zamanda artık yeni bir not artışı da gündeme gelecektir.

Başta gayrimenkul sektörü olmak üzere iş dünyamızın yeni döneme hazırlıklı girmesi, küresel ölçekte müşteri ihtiyaçlarını dikkate alan yeni projeler üretmesi, pazar çeşitlenmesine gitmesi, mali yapılarını güçlendirmesi, birleşme ve satın almalar yoluyla bölgesel güç olması, imaj, algı ve kalitelerini yükselterek küresel marka olma yolunda hızlı adımlar atması gereken bir döneme giriyoruz.

Bu kapsamda, gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler için öz kaynak yoluyla finansman yöntemlerinin yaygınlaştırılmasını, geleneksel gayrimenkul yatırım ortaklıkları yanında yeni Sermaye Piyasası Kanunu'yla düzenlemesi yapılan alt yapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kira sertifikaları, gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul yatırım fonları gibi yeni araç ve kurumların kullanılmasını bir ihtiyaç hatta bir zorunluluk olarak görüyoruz.

Ülkemizdeki milyarlarca dolarlık büyük gayrimenkul yatırımlarının menkul kıymetleştirilmeden (securitization) stok olarak tutulmasını anlamak da zorlanıyorum. Her yatırım için yeni kaynak bulacak kadar zengin bir ülke değiliz. Bu nedenle gelişmiş piyasalarda yaygın şekilde kullanıldığı üzere, büyük gayrimenkul yatırımlarının seküritizasyona tabi tutulmasını, likidite edilmesini, yeni kaynak temininde bunlardan yararlanılması zorunluluk olarak görüyoruz.

Gelişmiş ülkelerin ve şirketlerin aşırı borçluluk oranlarından bahsettim. Bizim de bu yaşananlardan ders almamız gerekli. Şirketlerimizin pasiflerini çeşitlendirmesi, kaynak vadelerini uzatmaları, taahhütlerini aksatmadan ve müşteri memnuniyetini de ön planda tutarak yerine getirmeleri, ülkemizin geleceği ve refahı için son derece önemlidir.

Bunu yaparken borçla finansmanı teşvik eden vergi düzenlemelerimizin gözden geçirilmesini, öz kaynakla finansmanın desteklenmesini, halka açılan ve açılmayı planlayan şirketlerin vergisel teşviklerle desteklenmesini kaçınılmaz bir ihtiyaç olarak değerlendiriyoruz.

Türkiye 2023 yılına kadar küresel bir finans merkez olacak diye iddialı bir hedef belirledik. Hamdolsun, bu yolda emin adımlarla ilerliyoruz. Geçen yıl 47. olan sıramız bu yıl 42. sıraya yükseldi. Ancak bunu yeterli görmüyoruz, 2018'e kadar ilk 25'de olmak sonra da ilk 10'u zorlamak istiyoruz.

Bunun hukuki alt yapısını hazırladık, son olarak İstanbul'da bir tahkim merkezi kurulması konusundaki Kanun geçen hafta Resmi Gazete'de yayınlandı. Yine geçen Cuma 6 milyar dolarlık İslam Kalkınma Bankası'nın sukuklarının BİST'de işlem görmesini başlattık. Bunun devamı da gelecek. Yakın zamanda başka uluslararası kuruluşlar, hatta devletler ve bölge ülkelerinden şirketler de Türkiye'de halka açılacak ya da borçlanma senedi ihraç edecekler.

Değerli konuklar,

Artık dünya ile entegre, küresel güç, bölgesel lider bir ülkemiz, bir sermaye piyasamız var. Bize düşen görev daha çok çalışmak ve ülkemizin refahına her alanda katkı sağlamaktır.

Ben bugünkü buluşmamıza ev sahipliği yapan GYODER yönetimine ve tüm katılımcılara teşekkür ediyor, ülkemiz için hayırlı sonuçlara vesile olmasını diliyorum.