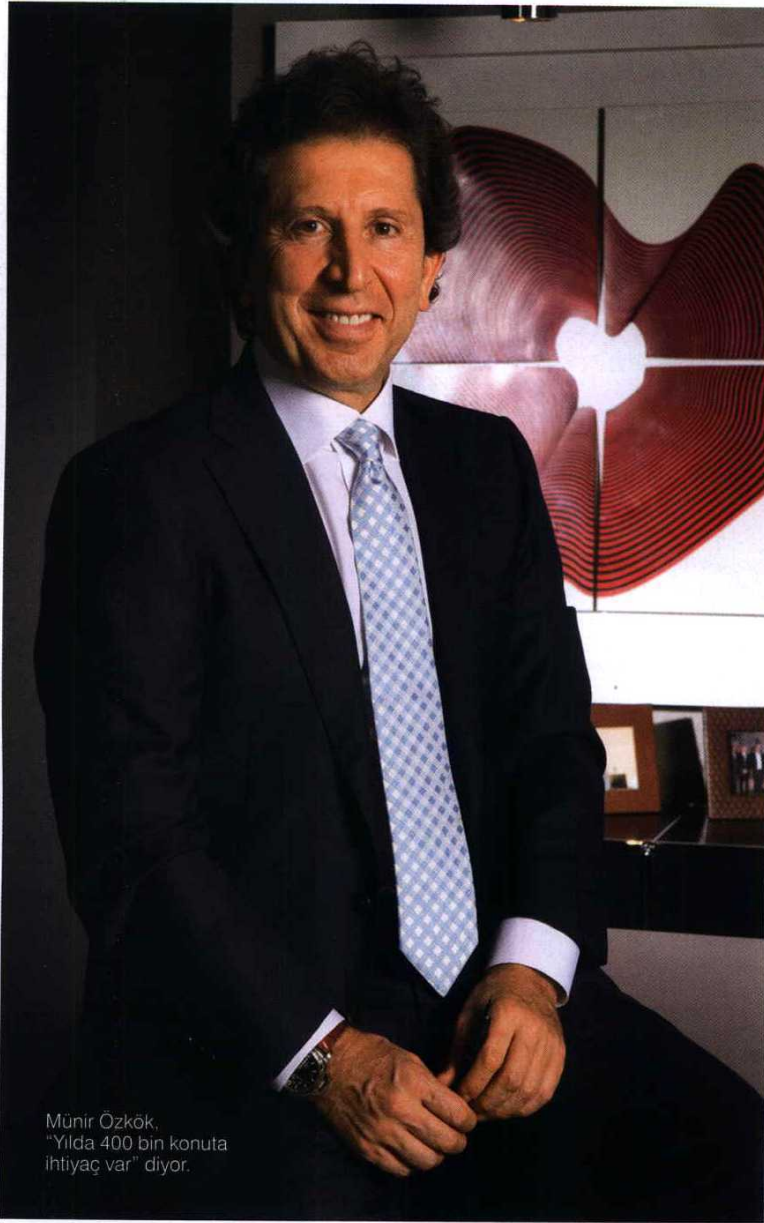


GAYRİMENKUL

# Beyaz yakalıyı ev sahibi yapacak

Şu ana kadar 2 bin kişiyi ev sahibi yapan **Mar Yapı**, çıtayı yükseltiyor. Ünlü tasarımcı Philippe Starck ile ortaklaşa gerçekleştirdikleri ve 2017'de bitmesi planlanan **G yoo Inspired by Starck** projesi ile beraber **Mar Yapı**'nın ciro beklentisi 100 milyon lira. **AYŞE GÜLSÜN ÖZATALAY**



Münir Özkök,  
"Yılda 400 bin konuta  
ihtiyaç var" diyor.

**MAR YAPI ÇOK BÜYÜK** bir gayrimenkul şirketi değil. Çok büyük devlet ihaleleri alıp, çok büyük işler de yapmıyor. Ama yenilikçi, genç, dinamik bir şirket olarak benzerlerinden ayrılıyor. Örneğin Türkiye'de köklü bir otelcilik geçmişi olan Divan ile ortaklık yaparak **G Plus**, **G Marin** Managed by Divan gibi iki projelerinde yer almasını sağladı. Körfez'in en büyük oteller zincirinden biri olan **Rotana Group'u** Türkiye'ye getirip **Tri G Rotana** projesinde ortak oldu. Böylelikle büyük grubun Türkiye'de işletmeci değil, aynı zamanda yatırımcı olmasını da sağladı. Ve son olarak dünyanın en büyük tasarımcılarından biri olan Fransız tasarımcı Philippe Starck'ı ikna edip, **G yoo Inspired by Starck** projesini hayata geçirdi. Türkiye'de yatırımcıların para ve yer kaybindan dolayı pek sevmediği üçgen tasarımlı binaları hayata geçirerek hem ikonik tasarımlar, hem de bu tasarım sayesinde rüzgarı kesmeyen, ekolojik bir bina yarattı.

Çabaları sonuçsuz kalmadı kuşkusuz. Cityscape, WAF, MIPIM Architectural Review gibi uluslararası yarışmalarda da ödül aldı. Bu tip ödüllerin doğru yolda olduklarına dair önemli göstergeler olduğunu belirten **Mar Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Münir Özkök**, şimdiye kadar 2 bin kişiyi ev sahibi yaptıklarını söylüyor. Biz de 2017 ilk çeyreğinde bitirilmesi planlan **G yoo Inspired by Starck** projesi vesilesiyle kendisiyle görüştük. Şirket için yılsonu ciro beklentisi 100 milyon



TL olan Münir Özkök'e projelerini, gayrimenkul sektörünü ve gelecek hedeflerini sorduk.

**Gayrimenkul sektöründe irili ufaklı pek çok şirket var. Görünen o ki projeler de neredeyse birbirinin aynı konseptte ve tek tip bir yaşam vaat ediyor. Siz tüm bunlardan ayrılmak için mi Philippe Starck ile çalışma kararı aldınız?**

Söylediğiniz bir bakıma doğru. Artık o kadar fazla şirket var ki, eğer yaptığınızın daha görünür olmasını istiyorsanız farklılaşmanız gerekiyor. Ama bu da tek başına yeterli değil. Projeniz gittiği yere değer katmalı. Yatırımcıya kazandırmalı ve tüm bunları yaparken belli bir kaliteyi barındırmalı. Yaptığımız projenin fonksiyonel olmasının yanında başka şeyler de barındırması gerekiyor. İşimiz biraz daha zor anlayacağınız.

**Philippe Starck ile buluşmanız da bu nedenle mi oldu?**

Kesinlikle. Çünkü kendisi de demokratik tasarıma inanan bir tasarımcı. Yani iyi ve kaliteli tasarımın toplumun hemen her kesimine inmesi gerektiğine inanıyor. O nedenle limon sıkacağı da tasarlıyor konut da.

**Nasıl bir araya geldiniz?**

Divan Residence'ı bitirdikten sonra her projemizde farklı bir konsept uygulamak istedik. Farklı bir tasarım aradık. Bu noktada "demokratik tasarım" söylemiyle Philippe Starck çıktı karşımıza. Kendisiyle katıldığımız bir fuarda randevu ayarladık. Projeyi gerçekleştirmek istediğimiz Güneşli bölgesi onun da ilgisini çekti. Çünkü eskiden sanayi bölgesi olan lokasyon, kentsel dönüşümle çehre değiştiriyordu. Akabinde bir yıllık süreç başladı. Biz Suyabatmaz Demirel Mimarlık Ofisi'nin yaptığı tasarımımızı kendisiyle paylaştık, o da bu güzel tasarıma sihirli değneğini dokundurdu. Bizim durumumuz ve onların yapmak istedikleri bu sayede buluştu. Böylelikle savunduğu gibi

lüksün çok pahalı olmadığını gösteren bir proje oldu G yoo Inspired by Starck; hatta kendisinin deyişiyle, "erişilebilir kalite" diyebiliriz.

**Ne kadar erişilebilir?**

G yoo Inspired by Starck'ta 47 metrekareden 113 metrekareye kadar 1+0, 1+1 ve 2+1 tiplerinde konutlar bulunacak. Metrekare fiyatları ise 4 bin 500 liradan başlayacak. Projeyi alıp belli bir segmentin doymuş olduğu Etiler, Levent'e koysanız 10 bin dolarlardan bahsedilebilir. Biz bunu aldık ve geliştirmek olan bir yerde yaptık. Starck bunun örneklerini de veriyor; hiç gelişmemiş bir bölgede açılan ünlü bir restoranın çevresini de nasıl etkilediği ve gelişimine hız kazandırdığını söylüyor. Paris'in ünlü

Ama bakıldığında lokasyon olarak mükemmel bir yer. Deniz kıyısında, Marmara'yla oluşacak bağlantı noktası olan Gebze hızlı trenin tam ortasında, Gebze Organize Sanayi Bölgesi, Çayırova, Dilovası'nın çok yakınında ama onlardan kopuk bir doğa harikası. Zaten biz de o çevreyle ilgileniyorduk. İki sene kadar araştırma yaptık, sonra banka tarafından batık bir proje olarak bize teklif edildi. Eski projede 350 konut-tan oluşan nitelikli bir proje olarak yola çıkılmak istenmiş ama nedense yarım kalmış proje ve mağdurlar oluşmuş. Projeyi görünce fizibilite-lerimizi yaptık, satın almaya karar verince de ciddi bir süreç başladı. Mağdurlarla tek tek görüştük. İki tip mağdur vardı; biri tapusunu almış

**"Rotana Group ilk kez Türkiye'de yaptığı bir projeye para aktardı ve 75 milyon dolarlık bir yatırım yaptı."**

kentsel dönüşüm projesi olan La Défense'a benzetilebilir aşlında. Bu projede yüksek binaların yaygınlaştırılması, geleneksel yol dokusunun ortadan kaldırılması, yaya ve otomobil akışının birbirinden ayrılması şeklinde üç temel ilkesi bulunuyordu. İlk yapıldığında lokasyon olarak tepkiler almıştık, kimsenin olmadığı yerde yaptığımıza dair ancak daha sonra satışlarımız hızla gerçekleşmeye başladı. Şu anda bu projelerde boş daire bulmak imkansız. Divan'ı bu bölgeye getirmek de bölgenin algısını bir anda değiştirdi. Çok başka oyuncular da gelmeye başladı ve biz şimdi çıtayı biraz daha yükseltmeye başladık.

**G-Marin projesi de alışılmadık bir noktada...**

Hakkınız... Bayramoğlu, Ege kıyıları keşfedilmeden önce İstanbul'un en önemli sayfiye merkeziydi. Ama yıllar içinde eski popülerliği kaybetti.

ama hiç bir şekilde içeri giremediği yarım kalmış projesi olan, parasını ödemiş ve tapusunu alamamış ve hiçbir hakları olmayanlar... Planlarımızı anlatınca "Sizden bir beklentimiz yok" dediler, ama inanmadıkları belliydi. Çünkü birkaç kez benzer şeyler yaşamış ve hayal kırıklığına uğramışlar. Biz projeyi yapacağımızı ve onlardan da bir kuruluş almadan sadece destek beklediğimizi söyledik. Tapusuzlara da bir model çalıştık. Bu insanları nasıl içeri alacağımızı düşündük ve buradan da nasıl bir sosyal sorumluluk projesi çıkartabiliriz diye bir bütçe çıkardık. Zamanında 3+1 dairelerin çok olduğu bir proje olarak çalışılmış ama artık bu tip daireler istenmiyor. Projeyi değiştirerek, ek bir kaynak yaratarak, o kaynağı da bu insanlara kullanarak ev sahibi yapabiliriz dedik. 900 milyon lira üzerinde kaynağı yok sayarak, sadece o insanların evlerine kavuşturduk. Bununla kalmayarak



GAYRİMENKUL

oraya Divan markasını getirdik. Metrekare fiyatlarını da 2 bin-2 bin 500 lira bandına çektik. Hem söylediğimizi yerine getirmiş olduk, hem de bölgeye nitelikli bir proje getirdik. O bölgede de dönüşüm olacağına inanıyoruz.

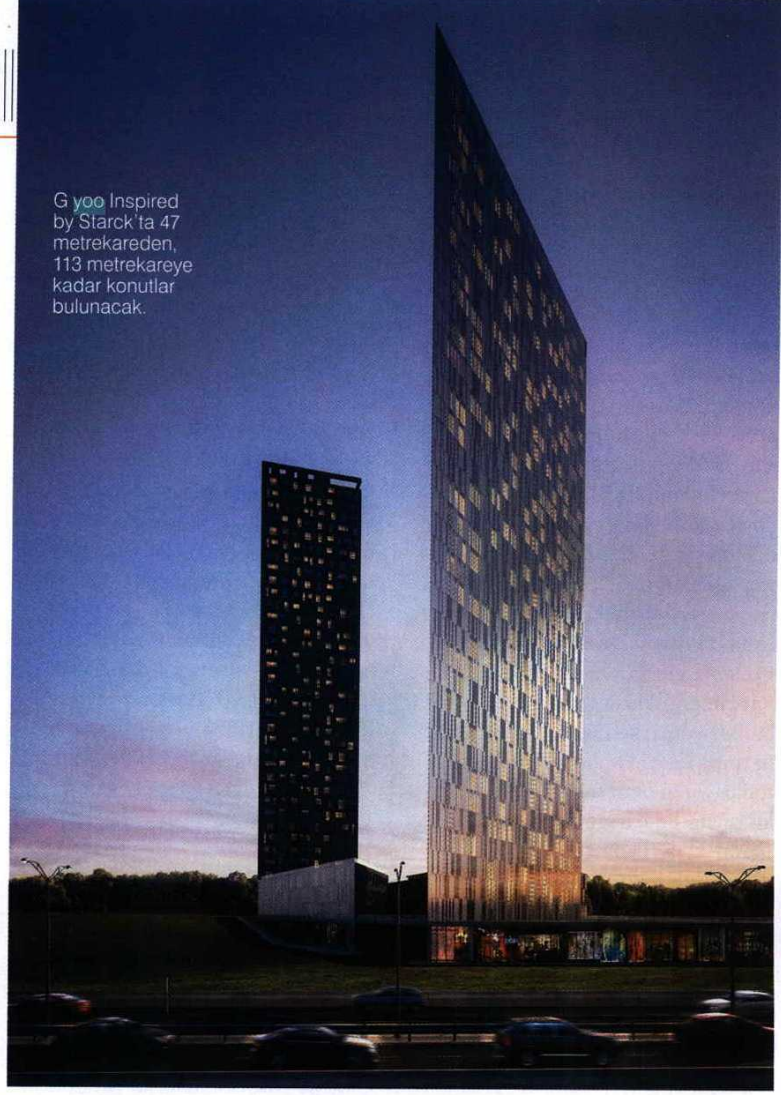
**Kısa süre önce Rotana Group ile de ortaklık yaptınız. Bu nasıl gerçekleşti? Ortaklık yapısı nasıl?**

İki seneyi geçen bir sürede bir anlaşma süresi geçirdik. Rotana agresif büyüme stratejisi olan bir grup; sadece Körfez'de değil Afrika, Avrupa'da da hızlı büyüyor ve İstanbul'u da Avrupa'da büyümek için geçiş noktası olarak görüyor. Bu noktadan bakıldığında Tri G-Rotana projesi de oldukça önemli aslında. Yüzde 60 Mar Yapı, yüzde 40 da Rotana ortaklığı var projede. Rotana Group ilk kez Türkiye'de yaptığı bir projeye para aktardı ve 75 milyon dolarlık bir yatırım yaptı.

**Gayrimenkul sektörü için sürekli bir balon söylentisi var. Siz bu konuda ne düşünüyorsunuz? Gerçekten bir balon var mı?**

Ben bir balon olduğunu düşünmüyorum. Özellikle İstanbul çok çabuk büyüyen bir şehir ve aynı zamanda deprem kuşağında. Konut stoğunun çok büyük bir bölümü yaşlı binalardan oluşuyor ve ne yazık ki büyük bir deprem bekleniyor. O nedenle öncelikle ve hızla bu yaşlı binaların gençleştirilmesi gerekiyor. Ayrıca yapılan istatistiklere göre senede 400 bin tane konuta ihtiyaç var. Çünkü yalnızca İstanbul'da yılda 160 bin evlenme, 60 bin boşanma yaşanıyor. Buna İstanbul dışından gelen öğrencileri, kentsel dönüşüm sırasında ihtiyaç duyulan konutları da eklediğinizde konut ihtiyacının ne boyutta olduğu ortaya çıkıyor. Belki küçük bir ölçekte lüks konut segmentinde sıkıntı olabilir. Ama tüm bu ihtiyacın gayrimenkul sektörüne büyük bir ivme kazandıracağına ve bu sayede daha nitelikli projeler çıkacağına

G yoo Inspired by Starck'ta 47 metrekareden, 113 metrekareye kadar konutlar bulunacak.



inanıyorum. Müşteriler artık daha dikkatli.

**Son zamanlarda B+ ve üstü projelerin sayısında artış var. Daha alt kademe projelerin sayısı azaldı. Satışlarınız bundan etkileniyor mu?**

Piramit çizersek bizim segmentimiz daha altlardaki segmentler aslında. En çok beyaz yakalı, beyaz yakalıdan daha üst geliri olanlar, şehir dışında otelde kalmak istemeyip evde kalmak isteyenler bizim müşteri profilimiz. Dolayısıyla bizim segmentimizde ulaşılabilir lüksü satın almak zor değil. Bu noktada satışlarımızın etkilenmediğini söyleyebilirim.

**Yüzde 18'lik KDV artırımını gayrimenkul sektöründe sıkıntı yarattı. Sizde durum nedir?**

Yüzde 18 KDV özellikle 150 metrekare ve üzerindeki evler için geçerli. Bizim konutlarımız bu sınırlamanın altında metrekarelerde olduğu için yüzde 1'lik KDV dilimine giriyor. O nedenle sıkıntı yaşadığımızı söyleyemem.

**Kentsel dönüşüm projelerinde yer almayı düşünüyor musunuz?**

Şu ana kadar yaptığımız birçok proje kentsel dönüşüm projesi aslında. Çünkü onlar da sanayi bölgelerinin dönüşümü. Ama sizin sorduğunuz anlamda, evet böyle bir çalışmamız var. Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından bu amaçla kurulmuş GOPAŞ'la anlaştık. Bize bölgede 40 dönümlük bir arazi tahsis ettiler. Biz de bu noktada çalışmalarımıza devam ediyoruz. ■