



MANÇO MİMARLIK

ALİ
MANÇO

Yönetici Ortak - Mimar

“Ülkemizde büyük çaplı doğal afet, terör saldırıları, siyasi çalkantılar gibi olumsuzluklar olmadığı müddetçe 2020 yılında gayrimenkule talepte ve yeni projelere yatırım eğiliminde yavaş da olsa artış olacağını düşünüyoruz.”

2019 yılı doğal olarak 2018 yazında yaşanan kur krizinin etkisi altında geçti. Yılın özellikle ilk yarısında yurtiçinde yeni proje yatırımlarına başlama konusunda tedirginliğin sürdüğünü, sonbahardan itibaren ise, kurun belli bir dengeye oturması ve faizlerin kademeli olarak düşmesiyle inşaat sektörünün hareketlenmeye başladığını gözlemledik. Ofisimiz de kaçınılmaz biçimde sektördeki genel durumdan etkilendi. Gündemimize gelen yeni işlerin adedi 2014 yılında 34, 2018'de 26 iken 2019'da bu sayı 16'ya düştü. Bazı projelerimizde ruhsatların onaylanmasına rağmen yapım aşamasına geçilemedi, bazılarında ise başlamış olan inşaat süreci finansman koşulları düzelene dek durduruldu. Tüm bu olumsuzluklara karşın devam eden işlerimiz ve kriz öncesi kontrolsüz büyümemiş olmamız sayesinde kadromuzu korumayı başardık. Mayıs 2019 itibarıyla kazandığımız büyük ölçekli bir uçak bakım hangarı ihalesi sonrasında da yeniden ekibimizi büyütmeye başladık.

2019'DA YAŞANAN DURGUNLUĞUN 2020'DE SÜRME OLANAĞI YOK

Yapı stokunun büyük oranının niteliksiz olduğu, deprem riskinin ülkenin hemen her köşesini tehdit ettiği Türk inşaat sektöründe, hele ki ekonomi ve istihdamdaki rolü göz önüne alındığında, 2019'da yaşanan durgunluğun 2020'de de sürme olanağı yok. En kötünün geride kaldığına inanıyor, 2020 yılında ülkemizde büyük çaplı doğal afet, terör saldırıları, siyasi çalkantılar gibi olumsuzluklar olmadığı müddetçe gayrimenkule talepte ve yeni projelere yatırım eğiliminde yavaş da

olsa artış olacağını düşünüyoruz. Ancak öngörümüz; satış ve kiralamaya yönelik konut ve ofis projelerinde eldeki yapımı tamamlanmış stokun belli oranda erimesine dek büyük bir hareketlilik yaşanmayacağı. Perakende sektöründeki durgunluk zaten birçok kentte doygunluk noktasına gelmiş AVM'lerin de sayısının eskisi kadar artmayacağına işaret ediyor. Devletin ödeme gücündeki zayıflamaya bağlı olarak kamu yapıları ve şehir hastaneleri gibi işlerin de kriz öncesi ivmeye ulaşması 2020 içinde olanaklı görünmüyor. 2020'de kurumların kendi operasyonları için gereksinim duydukları tesisleri kriz ile kızışan rekabetçi ortamda en uygun rakamlara ihale edip yaptırmaya başlayacağını düşünüyoruz. An itibarıyla böyle bir projenin mimari tasarımını yürütmekte, benzer başka işler için farklı yatırımcılarla görüşmelerimizi sürdürmekteyiz. 2016'da dibe vuran turizm sektörü toparlanma sürecinde, dolayısıyla durmuş otel projelerimizin 2020'de yeniden hareketleneceğini tahmin ediyoruz. En kötü krizlerde bile tamamen durmayan parsel bazında kentsel dönüşüm projeleri bu dönemde de devam ediyor. Deneyim sahibi olduğumuz ve sürekli yeni projelerin gündemimize geldiği bu konuda da küçük ölçekli, keyifli işler yapmayı planlıyoruz. Bunun dışında Sahraaltı Afrika ve Orta Asya ülkelerinde çeşitli konu ve ölçeklerde projeler için çalışmalar yapmaktayız; bunlardan da en azından birinin 2020 içinde başlamasını bekliyoruz. Umarız ülkemizde en kısa zamanda daha yüksek katma değerli sektörler lokomotif olarak inşaatın yerini alır, biz de bunlara yönelik nitelikli ve sürdürülebilir yapılar tasarlarız.