

Gayrimenkul sektöründe büyüme odaklandı

Başkentte bugüne kadar birçok inşaat projesi gerçekleştiren Yunus Ayhan Grup, gayrimenkul geliştirme ve inşaat alanlarında büyümesini sürdürüyor. Yunus Ayhan Grup Yönetim Kurulu Üyesi Alperen Orhan Ayhan, dayanıklı, uzun ömürlü ve estetik yapılar inşa etmeye devam edeceklerini vurguluyor...

TİCARİ faaliyetlerine 1989 yılında perakende sektörüyle adım atan Yunus Ayhan Grup, 2018 yılında bu alandan çekilerek, gayrimenkul geliştirme, inşaat ve savunma sanayinde büyüme kararı aldı. Gayrimenkul sektöründe hızlı bir büyüme yakalayan grup, Ankara'da çeşitli projelerin inşaatını sürdürüyor. Yunus Ayhan Grup Yönetim Kurulu Üyesi Alperen Orhan Ayhan, Çankaya'da butik bir rezidans projesinin bitme aşamasında olduğunu belirterek, Gölbaşı'ndaki butik villa inşaatının ise devam ettiğini söylüyor. Bunun yanında bu ay inşaatına başlamayı planladıkları altı adet malikane ve bir sosyal tesisten oluşan projenin, bölgesinde fark yaratacağını vurgulayan Ayhan, yine Gölbaşı'nda kiralama öncelikli olmak kaydıyla 2500 metrekare kapalı alanı olan bir depolama tesisinin de inşaatının devam ettiğini ifade ediyor. Ayhan ile grubun faaliyetlerini ve yeni projelerini konuştuk...

Şirketinizin kuruluş öyküsünü anlatır mısınız?

Kurucumuz ve babam Yunus Ayhan'ın ticari faaliyetleri uzun yıllar öncesine dayanmaktadır. Kurumsal olarak Ankara'da 1989'da perakende sektöründe yerel bir zincir market işletmesi kurucu ortaklığı ile başlayan faaliyetlerimiz, 2018 yılına kadar bu sektörde sürdü. 2018 yılında perakende sektörden ayrılma kararı alarak, ana işimiz olan gayrimenkul geliştirme ve inşaat sektörüne odaklandık. Geçmişte, Ankara'nın en yüksek ve mühendislik gerektiren konut ve ticari karma projesini hayata geçirmiştik. Aynı zamanda, Anadolu'nun farklı şehirlerinde AVM projelerinin inşaatlarını da tamamlamıştık. Burada edinilen tüm tecrübelerden istifade ederek 2018 yılında gayrimenkul geliştirme şirketimizi, 2021 yılında da inşaat şirketimizi yeni bir kimlikle kurduk. Bugün gayrimenkul geliştirme, inşaat ve savunma sanayinde faaliyet gösteren bir şirketler grubuyuz.



Şirketinizin kuruluşundan bu yana önemli dönüm noktaları nelerdir?

Grup olarak en büyük dönüm noktalarımızdan birisi, perakende tarafında yürüttüğümüz operasyonlarımızı geride bırakarak, ana işimiz olan gayrimenkul geliştirme alanına odaklanmamız oldu. Özellikle, pandemi döneminde grubumuzun bünyesine kattığımız arsalarımız, bugün inşaat grubumuzun büyümesi için önemli bir imkan sunuyor.

2024 yılında şirketiniz ve sektörünüz için beklentileriniz ve hedefleriniz nelerdir?

2023 yılında dolar bazında hedeflediğimiz büyümeyi yakaladık. Gayrimenkul ve inşaat sektöründeki daralma sinyallerini biz de hissetmiştik. Ancak bu süreci doğru okumayı bildik. İnşaat ve gayrimenkul geliştirme operasyonlarımızın aksamaması ve bu daralan koridorda grubumuzu en efektif şekilde yönetmek için operasyonel ve finansal hazırlıklarımızı yaptık. Operasyonlarımızın tamamı özsermaye ile hayata geçmekte olup, şuanki mevcut faiz hadlerinden dolayı yabancı kaynak kullanımına



mesafeliyiz. İlerleyen dönemlerde, finansal maliyetlerin düşmesi ile yabancı kaynağı bir çıpa olarak kullanmayı düşünebiliriz. Günü sonunda, 2024'ü de planladığımız gibi koordine ediyoruz. 2024'ün gayrimenkul sektöründe sakin geçeceğini öngörüyoruz. Büyümenin çok zor olacağı bir yıl malesef. Ancak biz 2024 yılına da dolar bazında ve enflasyonun üzerinde büyüme hedefi ile başladık. Bu hedef doğrultusunda inşaat, gayrimenkul geliştirme ve sanayi alanındaki faaliyetlerimizi sıkı bir şekilde takip ediyoruz. Yeni projelerimizi hayata geçiriyoruz. Kiralanabilir alanlarımızı arttırma hedefimiz var. Portföyümüzde yer alan arsalarımızda iş ortaklıkları için müzakerelerimiz devam ediyor.

Hali hazırda devam eden projelerinizden bahsedermisiniz? Gündeminizde yeni projeler var mı?

Yunus Ayhan Grup olarak, Ankara İli Çankaya Ahlatlıbel Mahallesi'nde butik bir rezidans projemiz bitme safhasında. Ankara Gölbaşı Karşıyaka Mahallesi'nde butik villa projesi, yine aynı ilçede Kızılcaşar Mahallesi'nde butik villa projesi de inşaat aşamasında. Ek olarak, bu ay başlamasını planladığımız, altı adet malikane ve bir sosyal tesisten oluşan bir başka projemiz daha var. Yine bölgesinde fark yaratmasını umduğumuz, İncek Mahallesi'nde bulunan konsept projemize de başlamayı planlıyoruz. Villa ve konut projelerimizin yanında, Ankara Gölbaşı Oğulbey Sanayi Bölgesi'nde, kiralama öncelikli olmak kaydıyla 2500 metrekare kapalı alanı olan bir depolama alanının da inşaatı devam ediyor. Gündemimizde yer alan ve müzakereleri devam eden, tek parçada 30.000 metrekare imalat içeren toplu konut projemizi de yıl içerisinde hayata geçirmek istiyoruz. İnşaat operasyonlarımızın yanı sıra, kurucumuz Yunus Ayhan'ın şahsen takip ettiği arazi geliştirme çalışmaları da sadece Ankara ile sınırlı kalmamak kaydıyla, özel destinasyonlarda devam ediyor.

Konut ve iş yeri projelerinizde Yunus Ayhan Grubu'nun farkı nedir?

Yunus Ayhan Grup olarak, imalatını yaptığımız projelerde veya kat karşılığı tahsis ettiğimiz projelerimizdeki operasyonlarımızda önceliğimizi dayanıklılık ve estetik üzerine kurguladık. Sadece finansal olarak karlılığı ön plana koyup, imalat tarafında standart bir çizgimiz olsun demiyoruz. Ortalamanın üzerinde malzemeler ve gelen müşteri adaylarının mutlaka beğenebileceği, trendlere ve beklentilere hitap eden üretim olmasına özen gösteriyoruz. Doğru lokasyonda olsun da, nasıl olursa olsun şekilde hareket etmediğimiz gibi, mimariden boya renge ve diğer ayrıntılara kadar dayanıklı, uzun ömürlü ve estetik yapılar olmasına dikkat ediyoruz. Uzun vadede bu tercihlerimizin finansal getirilerinin de olacağını bilincindeyiz.

Konut ve iş yeri projelerinizde karar alma, projelendirme süreci nasıl işliyor?

Grubumuzun tüm gayrimenkul operasyonlarına konu olan projelerin hammaddesini arsa oluşturuyor. Arsanın şekli, imar ve imalat imkanı, konumu, gelişimi ve altyapısı gibi onlarca faktörü göz önünde bulundurarak, hedeflenen bölgelerde alımlarını yapıyoruz. Arsalarımız, zaman içerisinde konjonktürel şartlar dahilinde hayata geçiriliyor. Hareket noktamız, mutlaka bu böl-

Yunus Ayhan Grup
Yönetim Kurulu Üyesi
Alperen Orhan Ayhan



gede bulunmalıyız şeklinde değil. Hedef bölgelerde, arsa fırsatlarına odaklanıp, daha sonra inşaat projesini geliştirmek şeklinde ilerliyoruz. Tüm projelerimizde baştan sona tüm süreçlerde karlılık ve ilk maliyetler bizim için çok önemli. Bu iki temel kriterden kesinlikle vazgeçmiyoruz.

Şirketinizin uzun vadeli operasyonel, finansal ve stratejik hedefleri nelerdir?

Yunus Ayhan Grup olarak, uzun vadeli hedeflerimiz arasında, gayrimenkul geliştirme tarafında karlılık ve ilk maliyetleri göz önünde bulundurarak arazi tedarikinde doğru adımları atmaya devam edeceğiz. İnşaat operasyonlarımızı özelinde, tedarik ettiğimiz arazileri, ekonomik şartlar ve tüketici talepleri doğrultusunda karlı inşaat projelerine dönüştürmek istiyoruz. Burada zamanlama ve trendler çok önemli olacak. Aynı zamanda, kiralanabilir alanlarımızı da arttırmak bizim için çok önemli, dengeli bir nakit akışının önemine inanıyoruz. Genel bilançomuzda ise aktiflerimizi kaliteli bir yapıyla ve sağlıklı bir şekilde büyüterek, finans, imalat ve tedarik üçgeninde sürdürülebilir bir döngü sağlamak gayreti içerisinde olacağız.

