



## KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FİNANSAL ALTERNATİFLER

Niyazi ERDOĞAN\*

### ÖZ

Gelişmiş Ülkeler güçlü Sermaye Piyasaları sayesinde, tüm diğer uzun vadeli fon ihtiyacı olan kişi ve kuruluşlar gibi, konut sahibi olmak isteyen bireylerle konut üreten kesimin finansman ihtiyacını bu konudaki uzman finansal kurumlar aracılığı ile çözmüşlerdir.

Özelliği itibariyle konut finansmanının uzun vadeli, maliyetleri diğer kredilerden daha düşük ve sürdürülebilir bir kaynak olması gerekir. Bu tür kaynaklar ise etkin sermaye piyasaları aracılığı ile sağlanabilir. Ülkemizin mevcut finansal sistemi ve finans piyasalarındaki etkileşim ve kırılganlıklar nedeniyle gerek Devlet yönetimi ve gerekse konut sektörünün etkin firmaları hane halklarının konut sahibi olmalarını sağlayacak finansman modelleri üzerinde çalışmaktadırlar. Kentsel Dönüşüm ise sadece kentte oturan hane halklarının daha çağdaş ve daha güvenli konutlarda yaşamalarını sağlamak yanında, ülke ekonomik büyümesinde önemli paya sahip inşaat sektörüne iş olanakları sağlamayı da kapsayan Cumhuriyet tarihimizin en büyük projelerinden biridir. Projenin başarısı, konut finansmanını olabildiğince tabana yayılmasını sağlayacak ve yerli-yabancı tasarruf sahiplerinin ilgi duyacağı İkincil Piyasaların kurulması ve etkin çalışmasına bağlıdır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, konut finansmanı, ikincil piyasalar, ipoteğe dayalı krediler ve Devlet destekli krediler.

## FINANCIAL ALTERNATIVES IN URBAN RENEWAL

### ABSTRACT

Developed countries had solved the financial requirements of the individuals that demand for house and the constructors like all other corporations that require long term funds thanks to the strong Capital Markets.

Mortgage loans must be paid in long run, have less interest and must be sustainable. Those kinds of funds can be provided by effective capital markets. Due to the interaction and fragile environment of our Country's financial structure both Government and important companies in house construction sector are searching for financial models that will lead for the individuals to own houses. Urban renewal will provide household to live in modern and more secure houses, besides it is one of the biggest projects in Republic history that will enable new job opportunities. The success of the project depends on the establishment and effective operation of Secondary Markets that will enable house finance to spread to the base.

**Key words:** Urban renewal, house finance, secondary markets, mortgages, Government supported loans.

## 1. GİRİŞ

Mali piyasaların işlevi, fon sahiplerinin birikimlerini mali sistemin aracılığı (Bankalar, Sermaye Piyasaları, Aracı kurumlar v.b.) vasıtasıyla fon talebinde bulunan kesime (bireysel, kurumsal, kamu kuruluşları v.b.) hukuki ve idari bir düzen içinde aktarmaktır.

Mali piyasaların bu işlevlerini başarıyla sürdürmeleri, global piyasalar yanında ulusal piyasaların kırılma olmaması, örneğin enflasyon ve faiz oranlarının makul seviyelerde

\*Yrd.Doç.Dr. T.C. Ufuk Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, Dr. Rıdvan Ege Kampüsü, İncek, Ankara,  
[niyazierdogan@ufuk.edu.tr](mailto:niyazierdogan@ufuk.edu.tr)

bulunması, yatırımcıların getiri beklentileri için öngörülebilir verilere sahip bulunması ve kendisini güven içinde hissetmesi gerekir.

Küresel finansal piyasalardaki gelişmelere paralel olarak artan kırılma güçleri ve dalgalanmalar fon sahiplerinin uzun vadeli yatırım arzularını olumsuz etkilenmekte, sermaye piyasalarının yeterli derinliği ulaşmasını engellenmektedir.

Ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde, gerek organize piyasaların etkin olmaması gerekse gerek kaynağın vadesi ve maliyeti açısından teşvik unsurları taşıması gerekliliği nedenleriyle konut finansmanı sadece mevduat bankaları tarafından yapılabilmektedir. Bankalar kaynaklarının çok küçük bir kısmını Konut Kredisi olarak Bireysel Bankacılık ürünü olarak kullanılmaktadır. Örneğin Avrupa Birliği'nin 25 ülkesi ortalama Konut Kredilerinin GSMH'ına oranı yüzde 45'ler, Konut Kredilerini toplam Kredilere oranı yüzde 35'ler seviyesinde, Estonya, Yunanistan, Çek Cumhuriyeti, İrlanda, Letonya gibi ülkelerde bu oranlar Türkiye ile kıyaslanmayacak kadar yüksek iken, ülkemizde her iki yüzde 10'ların çok altındadır.

Son yıllarda devletimizin “Kentsel Dönüşüm” politikası çerçevesinde gerçekleştirilen büyük konut projeleri ve yeni şehirleşme planları ile gayrimenkul finansmanı için alternatifler yaratılması çalışmaları hız kazanmış olmakla birlikte, uzun vadeli ve düşük faizli/maliyetli fon piyasalarının oluşturulması, bu piyasaların yatırımcılar için cazip hale getirilmesi genel ekonomik konjonktürün stabilitesine bağlı olduğu için o kadar kolay olmayacaktır. Ancak sebat ve cesaretle ikincil sermaye piyasalarının oluşturulması için gerek kamu ve gerekse özel sektör olarak çabalarını sürdürmelidirler.

## 2. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE ÖZELLİKLERİ

Konut sorunu çözümü açısından, potansiyel konut talebinin ödeme gücü yaratılarak efektif talebe dönüştürülmesi önem kazanmaktadır. Hane halklarına konut satın almak amacıyla ihtiyaç duydukları kaynakların temin edilmesi “Konut Finansman Sistemleri” aracılığıyla gerçekleşir. Sistem ile, ülkedeki konut finansman ihtiyacının en etkin şekilde karşılanması amaçlanmaktadır.

Konut finansman sistemi, fon kaynakları, aracı kurumlar ve kaynağı kullananlar olmak üzere üç ana unsurdan oluşur.

Kaynakların en önemlisi bireysel tasarruflar olup, bu tasarrufların sisteme çekilmesini sağlayanlar, başta bankalar olmak üzere konut finansmanlarına uzmanlaşan kuruluşlar, kooperatifler, mukavele esasına göre çalışan kurumlar ve diğer kamu kuruluşlarıdır.

Dünya’da uygulanmakta olan konut finansman sistemi Birincil Piyasada kredi verenler ile bu kredilerin mevduat ya da menkul kıymetleştirerek ipoteye dayalı veya ipotek teminatlı menkul kıymetler yoluyla sermaye piyasalarından fonladığı ikincil piyasaları kapsamaktadır. “İpoteğe dayalı menkul kıymetler” ABD’de gelişmiş ve dünyaya yayılmıştır. İpotek teminatlı menkul kıymetler” ise kıta Avrupasında yaygın olarak kullanılan bir araçtır.

Etkin işleyen bir konut finansman sistemi, kişilerin konut sahibi olmaları için uzun vadeli ve düşük maliyetlerle fon yaratan kurumlar, araçlar ve süreçlerden oluşmaktadır. Böyle bir sistem ancak formel bir yapıya sahip olunmakla gerçekleşebilir. Bu ekonomik ve finansal şartların sağlanmasından sonra, kredi verenler, mevduat yanında ipoteye dayalı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler ile kaynak yapılarını çeşitlendirmekte ve yeni kaynaklara ulaşmaktadırlar. Ülkemizde ise uzun yıllar süren ekonomik istikrarsızlık yüksek enflasyon ve bunun sonucu olan yüksek faizler nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olamaması nedeniyle sağlıklı bir konut finansmanı gelişmemiştir. Son yıllarda istikrar kazanan ekonomik yapı ve gerekse sosyal koşulların gelişmesiyle konut sektöründe arz ve talebin yükselmesi kişilerin konut edinimi için gereken kaynakları finansal sistemden sağlamalarının yolunu açmış ve konut finansmanına ilişkin bir dizi düzenleme yapılmıştır.

Gelişmiş bir “Konut finansman sistemi, bir taraftan konut ihtiyacı bulunan hane halkının bu ihtiyaca kavuşmasını sağlarken, bunun yanında konutların kiralanmasını inşa ve islahını kolaylaştırması ve ekonomik katma değer yaratma işlevi de bulunmaktadır. Bunlar özetle;

- Öncelikle hane halkının tasarruflarının konut finansman sistemine kazandırılması,
  - Mali tasarrufların teşviki,
  - Kaynakların konut sektörü ile diğer sektörleri arasındaki uygun dağılımının kontrolü,
  - Konut yanında sosyal tesis taleplerinin etkin bir şekilde yönlendirilmesi, Toplu konut yatırımlarının planlanması ve inşasında etkin yöntemler geliştirilmesi,
  - Projelerin mali ve ticari açıdan değerlendirilmesinde yeni yöntemlerin bulunması,
  - Mali kaynaklarının öncelikle düşük gelirli olmak üzere tüm kesimlere yayılması
  - Fonların etkin ve planlı bir şekilde yeniden dağıtılması,
  - Gerek ülke içi ve gerekse de yabancı kaynakların ekonomik ve sosyal önceliği olan alanlara yönlendirilmesi,
- işlevleridir.

### **3. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMANI**

Kentsel dönüşüm, bir taraftan Devlet eliyle (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ) gerçekleştirilirken son finansal krizin yarattığı parasal genişleme programları ile gelen yabancı kaynaklar ile özel kesimce de önemli projelerin gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Konut finansmanı uzun vadeli kaynaklara dayalı olduğundan mali piyasalardaki finansal enstrümanların çeşitlenmesi, piyasaların etkin çalışması ve her şeyden önce gerek global gerek ulusal ekonominin stabilitesine bağlıdır. Unutulmamalıdır ki 2007 yılında ABD ekonomisinde baş gösteren finansal kriz, bankaların yüksek getiri amacıyla, bankacılık kuralları ve risk koşulları dikkate alınmadan verilen “Subprime” (eşik altı) mortgage kredileri & konut alım kredileri) nin hane halklarının borç taksitlerini ödeyememelerinden kaynaklanmıştır. Kriz sadece çok sayıda ABD bankasının batmasına neden olmakla kalmamış, gerek ABD ekonomisini gerekse Globalleşme’nin getirdiği sirayet etkisiyle tüm ülkelerin ekonomilerini olumsuz etkilemiş, aradan uzun süre geçmesine rağmen krizin etkileri halen devam etmektedir.

Özetle, bir taraftan uzun vadeli kaynak ve kullandırım özelliğine sahip konut finansmanı, ekonomik şartlar çerçevesinde oluşan kırılma ve dalgalanmalara karşı hassasiyetli, öte yandan krediyi kullanan kesimin gelirlerinin ve harcamalarının etkileyecek ekonomik ve (enflasyon, piyasa, likidite, döviz kuru riski, vb.) diğer riskler (doğal afet vb.) bulunması sistemin etkin çalışmasını zorlaştırmaktadır.

Bir taraftan yatırımcı (fon sahipleri) çok yakın geçmişte yaşadığı ekonomik olumsuzlukların yarattığı güvensizliğin etkisiyle fonlarını “likit” veya likit’e yakın araçlarda tutmayı tercih etmekte diğer yandan başta bankalar olmak üzere araçlara gelen fonların ortalama vadesi de çok kısa olmaktadır.

Bu husus, zaten tasarruf oranı yüzde 12’lere düşmüş ülkemizde bankalarımızın kullandığı konut kredileri bilançolarının çok küçük bir kısmını oluşturmaktadır. O nedenle de kentsel dönüşüm için yabancı sermayeye ihtiyacı olduğu açıktır.

Son finansal krizin ABD ve AB ülkelerindeki Gayrimenkul pazarlarında olumsuz etkileri hissedildiği halde Türk Bankacılık Sisteminin güçlü olması, ipotekli konut kredisi sistemi, Dünya Çapında adını duyurmuş güçlü inşaat şirketlerinin varlığı, hükümetin kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili finansal çözümler konusundaki düzenlemeler ile ilgili çalışmaları, geçmişe oranla öngörülebilir enflasyon oranları ve tutarlı fiyatlar sonucunda kurumsallaşmış ve küreselleşme yolunda olan, gayrimenkul sektörü, deprem gibi doğal afetlerin getirdiği kalite standartlarının yerleştirilme kararları, bu sektörün diğer alt sektörlerle birlikte istihdam ve büyüme konusunda yüksek değer yaratması, ülkemizde Gayrimenkul Piyasası ve buna dayalı finansal alternatifler konusunda önemli fırsatlar yaratacağına inanıyorum.

#### **4. SERMAYE PİYASASI YASASINDA KONUT FİNANSMANI İLE İLGİLİ MEVZUAT**

##### **4.1. Sermaye Piyasası Yasası**

- Türkiye Büyük Millet Meclisi’nce 06.12.2012 tarihinde kabul edilen 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun “Beşinci Bölümü’nde, Konut ve varlık finansmanı için gerekli finansmanın sağlanmasına yönelik gayrimenkule dayalı piyasalarla ilgili olarak Konut ve Varlık Finansmanı ile İpotek Finansmanı Kuruluşları başlığında;
- Konut ve Varlık Finansmanı (Md. 57)
- Konut ve Varlık Finansmanı Fonları (Md. 58)
- İpotek ve Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler (Md. 59)
- İpotek Finansman Kuruluşları (Md. 60)
- Kira Sertifikası ve Varlık Kiralama Şirketleri (Md. 61)

gibi konu ve kurumların mahiyetleri ve çalışmaları hakkında açıklamalar bulunmakta olduğundan burada daha detay verilmemiştir.

##### **4.2. Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği**

30.12.2012 tarih 28573 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile getirilen yenilikler, gayrimenkul sertifikalarının hukuki altyapısının günümüz şartlarına uygun hale getirilmesi de piyasaların şeffaf, etkin, güvenilir ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amacıyla, gayrimenkul sertifikalarına ve bunların ihracına ilişkin usul ve esasları, Sermaye Piyasası Kurulunun

VII-128,2 sayılı “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği” ile yeniden düzenlenmiş, 05.07.2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu Tebliğle özetle;

- Gayrimenkul sertifikalarının halka arz veya halka arz edilmesinin nitelikli yatırımlara satılmak suretiyle ihraç edilebileceği ve her iki durumda da bu sertifikaların Borsa’da işlem görmesinin zorunlu olduğu,
- Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü,
- İhraççılara arsa sahibi olma şartı,
- Gayrimenkul Sertifikaları halka arzda asli ve tali edimlerinin yerine getirilmesi için banka garantisinin şart olması (TOKİ ve İller Bankası A.Ş. ve bağlı ortaklıklarınca, ihraç edilecek olanlar hariç)
- Sertifikaların ihracında elde edilen fonların inşaat ilerleme raporunda belirlenen projesi tamamlanma oranına kadar ihraççıya ödeneceği, şartları getirilmiştir.

## **5. KONUT FİNANSMANINDA SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI**

### **5.1. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları**

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler, İpoteğe dayalı Menkul Kıymetler, İpotek Finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminat altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır.

İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihracatçıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıkların karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleri olup, bankalar ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilmektedir.

### **5.2. Kira Sertifikası**

“Varlık Kiralama Şirketi “ olarak tanımlanan ve aracı kurumlar, bankalar ve diğer anonim şirketler tarafından, kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulmuş bir anonim şirketin, satın almak veya kiralamak suretiyle devraldığı varlıkların finansmanını sağlamak amacıyla düzenlediği ve sahiplerinin bu varlıklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymettir. Kira sukuk’u olarak da tanımlanabilir. (SPK, Seri IV, No. 43 Nolu Tebliğ)

### **5.3. Alternatif Bir Finansman Aracı Olarak Sukuk**

- İslami bono ya da kira sertifikası olarak bilinen “sukuk” genellikle gayrimenkul kira gelirleri karşılığında çıkarılır ve vadesinin sonunda da senedin nominal bedeli üzerinden geri alınacağı garanti edilir.
- Tahvil belli bir “faizi “ garanti ederken, Sukuk tanımlanmış Gayrimenkul geliri olan “kira” yı garanti eder. Aralarındaki önemli fark Sukuk’la tanımlanmış bir kira geliri olduğu için tahvile göre riski azdır. Çünkü tahvil’de belirli bir varlık karşılığında taahhüt söz konusu değildir.

- Faiz almak istemeyen duyarlı bir yatırımcı için Sukuk “ Alternatif “ bir yatırım aracı olarak değerlendirilmektedir.
- Batılı banka ve finans kuruluşlarınca (Citibank, HSBC, Deutsche Bank, Standart Chartered vb) yaklaşık otuz yıldır sukuk ihraç işlemleri yapmaktadırlar.

Ülkemizde de Hazine Müsteşarlığı 18 Eylül 2012 tarihinde Citigroup, HSBC ve Liquity House kuruluşlarına yetki vererek 2018 vadeli 1,5 milyon dolarlık yıllık yüzde 2,8 kira getirili sukuk satışına çıkarmış ve yaklaşık beş kat talep almıştır. Hazine yaklaşık aynı vadeli dolar tahvilini yüzde 6,25’lik bir faizle borçlanmıştır.

Tasarruf oranının gittikçe düştüğü ülkemizde, halkın tasarrufunun kentsel dönüşümüne, dolayısıyla da ekonomiye katma değer yaratılması açısından faiz’e duyarlı kesimin fonlarını değerlendirebilecekleri “Sukuk” önemli bir finans alternatifi olarak görülmektedir.

## **6. ALTERNATİF BİR FİNANSMAN MODELİ OLARAK GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI**

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 05/07/2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “ Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği” (tebliğ) yeniden düzenlenmiştir.

Gayrimenkul Sertifikası, belirli bir gayrimenkul projesini gerçekleştirmeyi üstlenenler tarafından inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen menkul kıymetlerdir

- Tebliğ’de Gayrimenkul sertifikalarının halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunlu hale getirilmiştir. Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.
- Gayrimenkul sertifikaları TOKİ ve İller Bankası ve bağlı ortaklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek projelerin finansmanı dışındaki sertifikalar için banka garantisi zorunluluğu getirilmiştir.
- Banka garantisinin kapsamı, itfa bedeli olarak adlandırılan proje bitiş tarihindeki ortalama alan birim satış fiyatının yatırımcılara ödenmesini içermektedir. Ancak bu bedel her durumda gayrimenkul sertifikasının ihraç değerinin altında olmayacaktır.
- Gayrimenkul sertifikaları ihracından elde edilen fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır.

Gayrimenkul piyasasındaki yetkililerin büyük çoğunluğu, Gayrimenkul sertifikalarının, şeffaf, güvenilir ve kurumsal temellere sahip olmaları dolayısıyla, yurtdışı gayrimenkul ve türevlerine yatırım yapan fonların ilgisini çekeceğini ve ülkemize ciddi finansman akışını sağlayacağını belirtmektedirler.

Gerçekten de ülkemizde sadece bankacılık kesimince finanse edilen gayrimenkul projelerinin, menkul kıymetleştirme (seküritizasyon) yoluyla Sermaye Piyasası imkanlarından

yararlanması bu piyasanın derinlik kazanmasının konut finansmanı için önemli bir alternatif finansman kaynağı haline gelmesi çok önemlidir.

## **7. BELEDİYELERE FİNANSMAN ALTERNATİFİ OLARAK DIŞ KAYNAKLI PROJE KREDİLERİ**

- Finansman kaynağı yaratılması gereken projenin ölçeği büyüdükçe ülke içindeki alternatiflerin yetersiz kalması halinde Dünya Bankası ve Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD), Uluslar arası Finans Kurumu(IFC) gibi uluslar üstü kuruluşlara başvurulabilmektedir.
- Dünya Bankası'nın kentsel yenileme ve gelişim projelerini, yoksulluk, sosyal koruma, çevresel yönetim, belediye hizmetleri, afet önleme ve yönetimi başlıkları altında şimdiye kadar desteklediği projeler bulunmaktadır. Örneğin 2009 yılında İstanbul Belediyesi Altyapı Projesi ile imzalanan İstanbul Belediyesi Altyapı projesi anlaşmasında 2010-2014 yılları arasında sağlanmak üzere 336 milyon dolarlık bir kredi sağlanmıştır. Bu proje kentsel dönüşüm programı fizibilite çalışmaları ve microzonation için finansman desteği de bulunmaktadır.
- İzmir Belediyesi ve 2012 yılında Uluslar Arası Finans Kurumu (IFC)'den Kentsel altyapı dönüşümü için 59 milyon dolarlık kredi temin etmiştir.
- Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) Türkiye'deki faaliyetlerine 2009 yılında başlamış, Enerji'de bağımlılığın ortadan kaldırılması, özel sektörün altyapıya dahil edilmesi ve ekonominin dayanak noktası olan küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin finansmana erişimlerini kolaylaştırmasına yardımcı olmak üzere gelmiştir.
- Avrupa Yatırım Bankası (EIB), kentsel gelişim ve yenilemeyi ilgilendiren konularla ilgilenmektedir. Örneğin 2012 Aralık ayında onaylanan 300 milyon Avro'luk krediyi İstanbul'daki depreme dayanıksız binaların yenilenmesi için devletimize verilmiştir.

## **SONUÇ**

Ülkemizde konut finansmanının gelişmemesinin tek nedeni bu finansman için gerekli uzun vadeli ve konut sahibi olmak isteyen bireylerin uzun yıllar ödeyebileceği tutar ve maliyetli fonlara ulaşamaması, bunun için gelişmiş ülkelerin sahip olduğu sermaye piyasalarının gelişmemesidir.

Tasarruf oranı bir hayli düşük olan ülkemizde, faizlerin de hızla düşmesiyle bireysel yatırımcılar tercihini ya tüketimden ya da döviz ve altın gibi ekonomik katma değer yaratmayan varlıklara kullanmaktadırlar.

2007 yılında başlayan Global Finansal Kriz sonrası, ABD ve AB ve Japonya'da uygulanan parasal genişleme programları ve o ülkelerdeki faizlerin sıfır'lara gerilemesi ile fonlar bizim de dahil olduğumuz gelişmekte olan ülkelere kısa vadeli portföy yatırımı şeklinde gelmiş ve konut yapımcıları da bu döviz girişlerinden yararlanarak projeler geliştirmişlerdir.

Özellikle ülkemize konut yatırımı yapma arzusunda bulunan, büyük kısmı Körfez Ülkelerine ait bu yabancı fonların konut finansmanı ile ilgili sistemlerin oluşmasına katkısı sınırlıdır.

“Kentsel Dönüşümün Finansmanı” denince, Devletin riskli yapı sahiplerine ve bu yapılarda oturan kiracılara sunduğu finansal destekler anlaşılmaktadır. Devlet bu uygulamalarda

Konut yapım kredisinden yıkım kredisine, riskli yapı kredisinden kira yardımına kadar beş farklı alanda finansal destek sağlamakla kalmayıp, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bankalarla yaptığı anlaşmalarla, Kentsel Dönüşüm Kredisi kullanacak vatandaşlara konutta yüzde 4, işyerinde ise yüzde 3 faiz desteği sağlamakta, Konut Kredilerinde 120, İşyeri Kredilerinde ise 84 aya kadar uzun vadeli geri ödeme imkanı sağlamaktadır.

Bakanlıkla anlaşma yapan Bankalarımızın Web sayfalarında konu ile detaylı açıklamaları bulunmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın resmi sitesinde Kentsel Dönüşümle ilgili mevzuat ve kredi kullanım için gereken hususları detaylı olarak verilmektedir. Dahası, Bakanlıkça “Riskli Yapı Tespiti Lisans Belgesi” verilmiş kurumlar da internet sitelerinden konu ile ilgili gerekli bilgiler vermektedirler.

Bankaların kredi politikalarının Merkez Bankası para politikalarından plasman açısından olumsuz etkilendiği dönemlerde ise konut yapım firmaları stoklarını eritmek ve likiditelerini arttırmak maksadıyla konut sahibi olmak isteyenlere özellikle faiz, vade ve teslim şartlarıyla ilgili alternatifler sunmakta bir anlamda finansmanı kendileri sağlamaktadırlar.

Konut finansmanlarında çözüm, gelişmiş ülkelerde yıllardır denenen ve temelde gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin ikincil piyasalarda çok geniş tabanlı yatırımcı kitlesiyle buluşturan bir Sermaye Piyasalarının oluşmasına bağlıdır.

## KAYNAKÇA

Akçay, B., Altyapı Yatırımlar Finansmanında Kamu Sektörü, Sunum, SPK. 7. Arama Konferansı ,2006

Berberoğlu M.G , Teker S., Konut Finansman ve Türkiye’ye Uygun Model Önerisi, İTÜ İşletme Dergisi Cilt 2, Sayı 1 Aralık 2005

Ertuğrul E., Genç Ö., Netyapı Yatırımlarının Finansmanı, T. Kalkınma Bankası, Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü, 2007

Hepsen A., Garyri Menkul Piyasaları, Literatür Yayınları, 2010

Oy, O. Türkiye’de Mortgage Uygulaması, Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatlarıyla Gayrimenkul Mevzuatı, Beta Yayınları, Haziran 2007, İstanbul

Topaloğlu M, Önal Y.B., İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku,Mortgage (Tutsat) 2007

[www.tmb.org.tr](http://www.tmb.org.tr)

[www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman-destegi.html](http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman-destegi.html)

[www.borsaistanbul.com](http://www.borsaistanbul.com)

[www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr)

[www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr)