

## **Bankacılığımızda Tekâmül ve Emlak ve Eytam Bankası\***

\*İbrahim Fazıl [Pelin], "Bankacılığımızda Tekâmül ve Emlak ve Eytam Bankası", *Hayat Mecmuası*, Ankara, 2 Kânunuevvel 1926, Cilt I, Sayı 1, ss. 7-8 ve 13'ün transkripsiyonudur.

### **Kenan GÖÇER**

*Yrd. Doç. Dr., Sakarya Üniversitesi, Kaynarca Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu, Uluslararası Ticaret ve Lojistik Bölümü, [kenangocer@sakarya.edu.tr](mailto:kenangocer@sakarya.edu.tr)*

(7) İtibar, istihsâlin ve umrânın bir manivelası hükmündedir. Manivela nasıl ki küçük bir kuvvet sarfıyla bi'l-nisbe büyük bir iş yapmak imkân ve iktidarını bahşediyorsa, öylece itibar da küçük sermayelerle ticaret, sanat ve mamuriyet sahasında büyük büyük faaliyetler tevliğine sebep olmaktadır. 19. asrın büyük müessesât-ı ticârîye ve sînâiyesi, muazzam faaliyet-i umrânîyesi hep bu vasıta sayesinde mümkün olmuş, küçük tasarruf ve ihtiyat akçeleri büyük sermayeler halinde birleşmiş ve bu sermayelerin müteşebbislere ikrâzı sayesinde bunların kâbiliyet-i istihsâlieleri fevkalade bir nispette artmıştır.

İtibarın tevessüünün vasıtaları bankalardır. Erbâb-ı tasarruf para biriktirir, bunu mazhar-ı itimad olan bankaya tevdi eder; banka, paraları kendi mesuliyeti tahtında olarak irbah eyler. Bu suretle banka aynı zamanda bir mutavassıt ve bir te'minci (...) ifa ederek küçük erbâb-ı tasarrufa, onun tanyamayacağı müteşebbisleri bulur ve bununla kalmayarak mesuliyeti deruhte ederek onlara lazım olan teminatı bahşeyler. Bu sayede bir taraftan tasarrufu teşvik, diğer taraftan bu tasarrufların bir sermaye kuvveti haline gelmesine bâdi olur. 19. asrı a'sâr-ı sâlife ile gayr-ı kâbil kıyas bir sanayi, ticaret ve umrân asrı yapmak hususunda bankaların ehemmiyeti pek büyüktür.

Bizde bankaların ehemmiyeti Tanzimat'tan sonra anlaşılmaya başlamış ve Garp sisteminde büyük bankalar memleketimizde ilk defa Kırım Muharebesi'nden sonra tesis etmiştir. Lakin ilk bankalar doğrudan sebep-i iktisadî olmaktan ziyade mâlî idi. Bununla ilk bankaların memleketimizde, ahvâl-i iktisâdiye ilcââtından fazla ticaretin muhtaç olduğu krediyi ita ederek kesb-i menfaat etmeye çalışmaktan ziyade devlet ihtiyâcâtı taht-ı tesirinde teşekkül ettiğini ifade etmek istiyoruz. Memleketimizde Garp usûlünde ilk muntazam banka addedilebilen İstanbul Bankası 1850 tarihinde teşekkül etmiş ve devletten tahsisat olarak o zaman kâğıt para buhranından dolayı bugünkü gibi gayr-i müstakar bir halde olan kambiyouyu istikrar tahtında tutmak istemişti. Bu banka, ticaret bankası olmaktan ziyade bir spekülasyon ve ajotaj bankası idi. Osmanlı Bankası, memlekete 1856 tarihinde ibtida gayrı resmi bir müessese olarak girmiş ve bilahare 1863'te imtiyazlı bir banka haline tahavvül etmiştir. Lakin bu banka da ihtiyâcât-ı iktisâdiyeden ziyade, o zaman devletin giriştiği muazzam istikrâzât badiresinde büyük istifadeler temini imkânından dolayı tesis etmiş ve yirmi sene müddet başlıca faaliyeti hazine mumelat-ı nakdiyesinden ve istikrâzâttan büyük kârlar temin etmek olmuştur. Osmanlı Bankası'nı takiben memlekete gelen bütün büyük bankaların 1855-1875 tarihleri arasında en büyük rolü istikraz suretiyle Avrupa'dan akan büyük sermaye cereyanından istifade etmeye münhasır kalmıştır.

Bu ilk buhranlı devre geçtikten, İdare-i Aziziye'deki istikraz-ı hamâsî zâil olduktan sonra memleketimizde yerleşen bütün ecnebi bankalar veçhelerini daha ziyade ticari itibar sahasına doğru çevirmişler ve son otuz kırk sene zarfında bu sahayı oldukça tevsi' etmişlerdir.

Memlekette teessüs etmiş olan bütün bankalar memleketlerinden buraya pek az sermaye getirmiş veya hiç getirmemişler bütün gayretleri memleketin tevdiatını toplayarak bunu yine memleket ticaretine ve bazen hârice ikraz ederek semerelendirmekten ibaret kalmıştır. Bu bankalar, hep bizim cahili bulunduğumuz kredi tekniğinden istifade suretiyle tabî olarak kendi kârlarını temine çalışmışlar, fakat aynı zamanda memlekette o zamana kadar pek az malum olan itibar-ı ticâriyeyi tesis hususunda pek büyük hizmetler temin etmişlerdir.

Lakin bu bankaların, bugünkü halde bile en büyük saha-i faaliyetleri yine itibar-ı ticâriyeden ibarettir. Küçük tasarrufları toplamak, bunları erbab-ı ticâriyeye ikraz etmek, ticaretin bir mütemmimi olan nakl-i nukûd ve kambiyo muamelatına tevessül eylemek, hülâsa yalnız tüccarlar ile erbab-ı tasarrufât arasında mütevasıtlık rolünü ifa etmek... İşte bu bankaların en büyük saha-i faaliyeti bu olmuştur.

Bu saha, çok müfid bir faaliyet olmakla beraber memleket için gayr-ı kâfi idi. Bunun yanında ziraî, sınaî, rehnî ve kooperatif itibarlarına da ihtiyaç vardı. Mevzubahis olan bankalar, bu sahaların hiç birine girmemişlerdir.

Ziraî itibar büsbütün hususî bir kredi tarzı olduğu için ecnebi mutavassıtların bunu sarf-ı ziraat bankasının dâiş-ı hamiyetine bırakmasına bir şey denemezse de sınaî itibar, yani memlekette müessesat, sınaie, fabrika, imalathane ve saireler ihdasına müteveccih olacak itibar, bu mahiyette değildir. Lakin itibarın bu sahasının tensîki, ne itibar-ı ticarî kadar sehîl ve ne de onun kadar kârlıdır. Bilakis, kâr mukabilinde oldukça tehlikesi de vardır. Ecnebi müesseseler bu cihete pek çok yanaşmak istemezler. Hatta Osmanlı Bankası bile statüsünde mevcut kuyûdât ve müsâdâta rağmen bir iş bankası rolünü almak, dâhili ve sarf-ı sınaî mahiyette bir teşebbüsü finanse etmek hususunda hiçbir gayret göstermiş değildir. Bu yolda müteşekkil, hiç olmazsa bunu vadeden ilk bankalar, Cumhuriyet'in eser-i feyzi olan İş Bankası, Sanayi Ticaret, Sanayi ve Maden Bankalarıdır. Bu bankaların ilk ikisi ticaret bankası rolü ile beraber sanayi bankası vazifesini ifa etmek maksadı ile müteşekkildir. Gerçi bunların da bugün en büyük rolleri ticaret sahasında ise de birçok alamet, memlekette teessüs etmek isteyen birçok teşebbüsât hususundaki tavassutları, bunları finanse etmek hususundaki temayülleri veçhelerini âtiyen daha ziyade bu hususa tevcih edeceklerini göstermektedir.

Üçüncü bankanın hedefi ise müstakilen memlekette teşebbüsât-ı sanayi ihdası ve mevcut devlet teşebbüsât-ı sınaîyesinin terakkisine çalışmaktır. Bu banka bugünkü haliyle sermayesi pek mahdûd hemânde? sarf-ı devlet sermayesinden, onun bankaya devrettiği müessesât-ı sınaîyeden müteşekkil bir müessese olmakla beraber âtiyen buna teşebbüs-i şahsiyeyi teşrik etmek olduğu takdirde, memleketin en mühim bir müessesesi olmaya namzettir.

Fakat memleketimizde şimdiye kadar en ziyade ihmal edilmiş olan saha rehnî itibar veya emlak itibarı sahasıdır. Rehnî itibar şehirlerde emlak ve inşaat-ı cedîde üzerine ikrâzâtta bulunmak maksadını istihdaf eder. Bundan evvelki bankalar, sanayi ve ticaret bankası demekse, bu banka umrân bankası demektir. Şehirlerin mamuriyeti, inşaatın tevessüü, mebâni-i sınaie ve bilhassa (8) meskenlerin artması küçük irâda mâlik ailelerin bir yurt, bir ocak sahibi olarak refah-ı umumi seviyesinin yükselmesi ancak rehin bankalarının tavassutuna vâbeste bir şeydir.

Bizde rehnî itibar şimdiye kadar sarf-ı şahsî itibar şeklinde kalmıştır. Ziraat Bankası, Evkaf ve Eytam Emniyet Sandığı gibi birkaç müessesemizin yaptığı cüz'î ikrâzât bu ihtiyacı hiçbir sûretle izâleye kâfi gelmediği için, erbâb-ı zaruret bu hususta birtakım murabaha kârlara müracaat ızdırarında kalmışlar, evlerini barklarını rehin ederek asgarî % 20'den, azamî % 30 ve belki daha fazlaya kadar giden faizlerle para tedarikine alışmışlardır. Bir mülkün irâdı hiçbir zaman bu kadar yüksek nispette bir irad temin edemeyince, bu derece basiretsizlik göstermek gafletinde bulunanlar az çok bir zaman sonra mülklerinin, haraç mezat satılarak, ellerinden çıktığını görmüşlerdir. En şâyân-ı teessüf olanı, bu akıbete uğrayanların en ziyade halis Türk unsurundan olmasıdır. Emlâkta itibar-ı şahsî hiçbir suretle te'mîn-i maksada kâfi gelemez. Bir iki kişiyi kurtarırsa birçoklarını mahv ve berbat eder. Bir iktisatçının dediği gibi "vâzıf-ı kânun bu nev-i itibarı teşvik değil, bilakis takyîd etmek mecburiyetindedir. Hele bu kadar müthiş faizlerle para tedarik ederek bunu inşaat-ı cedîdeye hasr ve tahsis etmenin imkânı yoktur. %

20 faiz veren bir adam, elde ettiği sermayeyi umumiyetle % 10 irad getirecek bir işe hasredecek olursa bunun neticesi elbette hüsrandan başka hiçbir şey olamaz.

İşte bunun içindir ki, mütemeddin memleketler itibâr-ı şahsiyenin yapmadığı şeyi yapabilmek, hem ferdî ıztırâbâtı azaltmak, hem refâh-ı umumiye seviyesini yükseltmek ve hem de memleketin umrânına vesile olarak menfaat-i umumiyeye istikmâl etmek için kredi ipotekâr [hypothécaires] yahut kredi fonsiye [foncier], emlak veya rehin bankaları namı verilen müessesât ihdasına tevessül etmişlerdir. Bu nevi müesseseler memleketine göre başka başka şekiller alır. Almanya, Müttehide-i Amerika, İngiltere gibi teşebbüs kuvvetinin yüksek, sermayenin mebzul olduğu memleketlerde bu hususta müteaddit bankalar teşekkül etmiştir. Mesela Almanya'nın on kadar İpoteken Bank'ı mevcuttur. Müttehide-i Amerika'da sayısız *mortgage bank* vardır. İngiltere'de bu husus için esasta bir takım kooperatifler, bâlâda birtakım emlak bankaları tesis edilmiştir. Burada *Building societies* namı alan inşaat şirketleri evvela işe küçük tasarruflarla başlamakta ve sonra bu müesseseler, büyük rehin evlerinin muavenetine mazhar olarak icraat sahalarını tevsî' etmektedirler.

Fransa'da kabul olunan şekil imtiyazlı emlak bankası şeklindedir. İtibar-ı emlak muamelesinin nezaket ve ehemmiyeti teşebbüs-i şahsî sahasında evvelkiler derecesinde yüksek olmayan bu memleketi, bir inhisar-ı mutlaka mâlik olmamakla beraber, vâsî imtiyâzât ve muâfiyâta mâlik, devletin taht-ı murâkabesinde bir emlak bankasına doğru sevk etmiştir. İşte birçok memleketler tarafından taklit ve kabul edilmiş olan bu sistem bu defa bizim memleketimize de intikal etmektedir. 22 Mayıs 1926 tarihli bir Emlak ve Eytam Bankası ihdasına dair olan kanun, memleketin esaslı bir ihtiyacına tekabül etmek itibariyle bilhassa şâyân-ı ehemmiyettir. Bunun için bu bankanın tarz-ı teşkili memlekette tevliye müstaid bulunduğu menafi ve kabiliyet-i maliyesi üzerinde ayrıca tevakkuf etmek isteriz.

Emlak ve Eytam Bankası 22 Mayıs 1926 tarihli kanuna tavrîkan binalar ve üzerine bina inşa olunacak arsalar üzerine ikrâzâtta bulunmak üzere teşekkül etmiş bir müessesedir. Bu banka elyevm bu hususta hâiz-i inhisar olmamakla beraber devletin vâsî imtiyâzât ve muafiyetine maliktir. Ezcümle posta ücretinden, evrak ve senedât harç ve resimlerinden, birçok pul rüsûmundan muaf olduğu gibi bankaya müteallik dava ve muameleler mehâkim ve devâirce mevâd-ı müsta'celeden maduddur. Senede müstenit matlubatı için mehâkime müracaat mecburi olmayıp bu matlûbât doğrudan doğruya icrâen tahsil olunur. Ayrıca Umum Türkiyâ Emlak Bankası imtiyaz ve inhisarını almak için beş sene zarfında hakk-ı hıyâra mâlik bu şirketin sermayesi 20 milyon liradır. Hisse senedâtı (A) ve (B) tertibi olmak üzere iki tertib almıştır. (A) tertibi Maliye Vekaleti'nin apor olarak getireceği 10 milyon liralık emlak mukabilinde Maliye'ye verilecektir. Ve bu kısım nâ kâbil-i terk ve ferağdır. Bu emlak banka tarafından peyderpey satılarak nakde tahvil edilecek ve bu suretle bankanın muamelâtı tevsî' edilecektir. (B) kısmını teşkil eden 10 milyon lira ise doğrudan doğruya mevki-i tedavüle çıkabilecek olan tahvilattan ibarettir. Bu suretle sermaye 20 milyon liraya baliğ olacaktır.

Bu sermayeden mâada Emlak ve Eytam Bankası, eytam kelimesinin de delalet ettiği veçhile, Eytam Sandığı'nda müterâkim veya terâkum edecek olan mebalîğden de istifade edilecektir. Fakat bu para şirkete sermaye suretiyle verilecek ve her nevi masârıfa tercihan kendilerine 7,5 faiz verilecektir. Bu suretle eytamın mukaddes hukuku velev binde bir bile olsun hiçbir tehlikeye tabi tutulmaksızın onlara ezhercihet emin bir irad temini cihetine gidilmekte kendileri şerik değil, aynı zamanda devletin kefaletine mazhar olarak, mukriz mevkiinde bırakılmaktadır. Eytamın sinn-i rüşde vüsûlünde bankadaki alacakları der-a'kab tevdiât-ı âdiye mahiyetini iktisab edecektir.

Banka esham ihracı Eytam İdaresi ve sair taraflardan vaki olacak tevdiâtın mâada 10 milyon lira kadar tahvilat ihracına mezu olup bundan fazlası için hükümetin müsaadesini almak lazımdır. Bu tahvilat, ikramiyeli veya ikramiyesiz olabilir. Obligasyon-ı fonsiyer mahiyetinde olacak olan bu tahvilattan dolayı ashab-ı matlub şirketin bilcümle matlûbat ve mevcudatı üzerinde rüçhamı haizdirler.

Banka umur-ı idaresinde tamamiyle bir anonim şirket mahiyetini haiz olup 10 kişilik bir meclis tarafından idare olunur. Ancak bu âzânın dördü Adliye ve ikisi Maliye Vekâleti tarafından nasb, diğerleri heyet-i umumiye tarafından intihâb olunurlar. Maliye Vekâleti'nin ayrıca tayin eyleyeceği bir komiser bankayı teftiş ve murakaba edeceği gibi Maliye Müfettişlerinin de hak teftişi vardır.

Temettüât-ı sâfiyenin taksiminde evvel emirde % 5 ihtiyat akçesi ayırdıktan ve tahvilata birinci hisse-i temettü olarak % 6 verilecek, bankanın % 5'i eytam mevduatına, % 5'i meclis-i idareye, % 3'ü memurîne tevzi edildikten, münasip miktarı fevkalade ihtiyata ayrıldıktan sonra mütebakisi ikinci hisse-i temettü olarak hissedarına verilecektir.

Hutût-ı esâsiyesini bu suretle icmale çalıştığımız yeni bankanın memlekette tevlîdine müstaid olduğu hizmetleri şu suretle telhis edebiliriz:

1-Bir kere bu banka sayesinde şimdiye kadar layıkıyla icar ve idare ve muhafaza edilmesine muvaffakiyet elvermeyen emlak, devletten mühim bir kısmının, daha ziyade hüsn-i idaresine daha iyi bir surette icarına ve değer bahasıyla satılmasına imkân hâsıl olacaktır. Devlet, emlak ve akarlarının idaresi son derece mühim bir meseledir. Maliye Nezareti'nin birçok formalitelerine, hayat-ı resmîyede mevcudiyet-i zarurî olan batâete bütçe ve usûl-ı muhasebe kanunlarının dar metinlerine binaen emlak ve akârât, devletin idaresinde yalnız biz değil, bizden çok metruk memleketlerde bile muvaffakiyet edilememiştir. Devlet elinde emlak, maalesef çok zaman harabeye maruzdur. Ekseriya getirmeye müstaid olduğu iradı getirmiyor. Bir Maliye Vekili bize İstanbul'da devlet elinde bulunan en mühim hanlardan birinin getirdiği irad-ı safinin, kıymetine nazaran % 2'yi bulmadığından ve hâlbuki yalnız vergisinin bu kıymetin % 3-4'üne bâliğ olduğundan bahsediyordu. Bundan çıkan netice şudur ki; devlet bu emlakı meccanen bile vermiş olsa vergi suretiyle alacağı meblağ icar suretiyle alacağı meblağı tecavüz edecek ve devletin maliyesi bu bâbda hiçbir zarara maruz olmadıktan maada umrân nokta-i nazarından memleket bundan pek çok şey kazanacaktır. Tamamen sînâî ve ticarî bir mahiyette idare edilecek olan bu banka elinde şüphesiz emlâk-ı devlet, Maliye Vekâlet'inin idaresi ile kâbil-i kıyas olmayacak bir intizam kesb edecek, bankanın açacağı kredi sayesinde bu emlâkın kolaylıkla ferdîleşmesi mümkün olabilecektir. Bu, bankanın ilk mühim faydasıdır. **(13)**

2-Saniyen, emvâl-i eytam bu bankadan pek büyük istifadeler temin eyleyecektir. İrâde-i sâbikanın miras seyyiâtı olarak eytam idaresinde bugün mevcut olan tezebzüb herkesin malumudur. Eytam sermayesini gayya kuyusundan kurtarıp asrî bir banka vasıtasıyla azamî bir emniyet dairesinde işletmenin vakti gelmiş ve geçmiştir bile. Bu teşebbüs ile evveleminde emvâl-i eytâmın âtisi tamamiyle ayrılarak mazinin mülevvesâtına karıştırılmamış olacak ve mazi de yavaş yavaş tasfiye olunarak birer banka intizamına tabi tutulmuş olacaktır. Bu suretle hem bu emval hüsn-i muhafaza edilmiş olacak, hem de bundan memleketin imarı gibi büyük bir menfaat-i ictimâiye tahsil etmiş olacaktır.

3-Üçüncü derecede böyle bir bankanın memlekette refah-ı umumî seviyesinin yükselmesi, ferdî surette istirahatın daha iyi taht-ı temine alınmasında pek büyük bir amil olacağını nazarı dikkate almak icap eder. Bugün birçok şehirlerimizde ezcümle Ankara, İstanbul, İzmir gibi yerlerde mesâkin ihtiyaç derecesinde olmaktan çok uzaktır. Birçoklarımız mesken bulmakta dûçar-ı müşkülât olmakta veya şerâit-i sıhhiye ve istirahat itibarıyla ictimâî vaziyetimizle hiç de mütenasip olmayan evlere iltica etmekte ve bunun için de büyük büyük icareler tesviye eylemekteyiz. Bugün Türkiye'nin bazı yerlerinde mesken icaresi pek az memleketlerde görülen bir terfi' manzarası irâe etmektedir. Bilnazariye mesken icaresi umum kazancın 6-8'de birine müsavi olmak lazım gelirken kazancının dörtte ve hatta üçte birini mesken icaresi diye verenlerin adedi az değildir. Hâlbuki emlak bankası birçok kimseleri, bundan daha çok az bir taksit-i senevî ödemek suretiyle doğrudan doğruya bir mülk sahibi yapabilecektir. Bir ev yaptırmak için lazım gelen paranın üçte, dörtte birini tedarik etmiş olan bir aile evvela arsasını, badehu serian vücuda getireceği inşaatı bankaya rehin etmek suretiyle bu bankadan lazım gelen parayı tedarik edecek, senevî vereceği % 10-12 faiz ve cüzî bir amortisman yekunu her

halde her sene ödemekte olduğu icareden fazla olmayacaktır. Bu sayede bu muameleye tevessül eden kimse 10-15 sene nihayetinde borçtan azade bir mülke sahip olabilecektir.

4- Nihayet bütün bu inşaatın memleketin umrânı üzerinde vâki' olacak tesirini düşünmek iktiza eder. Bugün Ankara, Cumhuriyet'e layık bir merkez-i hükümet haline gelmek için oldukça vâsi' imarete muhtaçtır. Yalnız hükümet teşebbüsâtıyla vâki olan inşaat bu bâbda kifayet edemez. Ferdî inşaatı tevsî' ve ta'mîm etmek lazımdır. İstanbul'un yangın yerleri bugün bir mamure haline gelmek için böyle bir müessesenin teşekkülünü beklemektedir. Düşman istilası altında kalmış olan vilayet-i garbiyemiz eski derece-i mamuriyetini bulmak için Yunan'ın yakıp yıktığı bütün emlakı ihya etmeye mecburdur. Diğer vilayetlerimizde de imar sahasında aynı ihtiyaç görülmektedir. Bunun için tesis edecek kudretli bir emlak bankası ibtida en büyük şehirlerimizde başlamak tedricen saha-i faaliyetini gerideki şehirleri doğru tevsî' etmek üzere bütün memleketin ihyasında pek büyük bir kuvvet olacaktır. Şüphesiz bu kuvvetin asıl menbaı ferdî teşebbüsâttır. Lakin onları teşvik ve terkip etmek ve mazhar-ı muâvenet kılmak iktiza eder. Bu vazifeyi ifa edecek böyle bir bankanın tesisinden sonra vücud bulacak olan inşaat şirketleri doğrudan doğruya banka ile emlak ve arsa sahipleri arasında tavassut ederek maksada daha serî bir surette vâsıl olmaya çalışacaklardır.

İşte emlak ve eytam bankasının memlekete ifa etmeğe müstaid olduğu hidemâtın hutût-ı esâsiyesini bu suretle icmal eyleyebiliriz. Bu bankanın tesisi mamuriyet sahasında başlı başına bir merhale teşekkül edeceği için buna "Umran Bankası" namını vermek de câizdir.

Fakat bankanın bugünkü şekilde tesisiyle bu gayelerin hemen birdenbire hâsıl olamayacağını da söylemek mecburiyetindeyiz. Bunun için bankanın esaslı surette memlekete yerleşmesini bilhassa sermaye itibariyle takviye edilmesini beklemek iktiza edecektir.

Banka işe başlarken büyük bir sermaye-i nakdiyeye malik olmayacak, yalnız devletin kendisine verdiği 10 milyon liralık emlak ile emval-ı eytamın, emre hazır ve gayrimeşgul nukûduna sahip olacaktır. Bu ise ihtiyaca nazaran denize dökülen bir bardak su kabilindedir. Bundan dolayı banka mebd-i teşekkülünde biraz emlak-ı devlet idaresine mâmur bir daire gibi bir mahiyet iktisab edecek, daha ziyade yukarıda telhis ettiğimiz fevâidin birinci ve ikincisini tahsil ettirecektir.

Üçüncü ve dördüncü faydaların husule gelmesi için emlâk-ı devletin satılmasını ve bilhassa asıl (B) tertibi suretiyle ihraç edilecek olan tahvilatın piyasaya çıkmasını beklemek, bu sermayeyi toplamak iktiza edecektir. Hatta yalnız bu da kifayet etmez, büyük emlak bankalarında ikraz sermayesinin kısm-ı klîsi obligasyon-ı fonsiye ihracıyla teşekkül eder. Mesela Paris Kredi Fonsiye Bankası'nın ihraç ettiği tahvilât miktarı sermayesinin 25 mislidir. Memleketin hâlihazırının tasarruf kuvvetine (B) tertibindeki 10 milyonu, ne de onu müteakip çıkarılacak olan tahvilâtı bilâ kâfi gelmez. Birkaç sene zarfında erbâb-ı tasarruf ve sermaye nezdine 20 milyon lira miktarında esham ve tahvilât yerleştirmek, bu miktarda bir sermaye-i nakdiye toplamak imkânını biz pek göremiyoruz. Binaenaleyh bütün sermaye harekâtında olduğu gibi bunda da ecnebi sermayesinin müdahalesine muhtacız. İş esas itibariyle kârlı bir iştir. Çünkü imar sahasında kalmış olan bilcümle memleketlerde olduğu gibi bizde de bu teşebbüste fayda ve kâr nispeti Avrupa memleketlerinde oldukça yüksektir. Teşebbüs yalnız kârlı değil, aynı zamanda rehin gibi maddi bir karşılığa malik olduğundan dolayı son derece emindir de. Harb-i umumi, her memlekette sermayeye olan ihtiyacı arttırmakla beraber bazı memleketlerdeki malı tazyîkât buradaki sermayedarları kendi sermayeleri için diğer memleketlerde bir melce aramağa sevk etmektedir. Türkiye bu sermayeyi hüsn-i kabul edecek olan memleketlerden biridir. Bunun sermayedar memleketlerle aramızda mevcut kuponlar meselesi namı altındaki ihtilaf halledilecek olursa Garp sermayesinin memlekete gelmesi imkânı daha ziyade artacaktır. İşte o zaman bankaya ecnebi sermayesi aşılacak suretiyle bunun saha faaliyetini tevsî' etmek mümkün olacaktır. Bankanın malik olduğu imtiyazât ve muafiyât ecnebi sermaye gruplarını bu işe talip kılmak hususunda pek büyük bir kıymeti hâizdir. Bunun için bu bankadan beklenen en mühim menâfi ancak bu müesseseyi ecnebi müessesât müteşebbisleri ile ittisâl ettirmek sayesinde mümkün olacaktır. Bu gaye, bankanın zimamdârları için hiçbir zaman nazar-ı dikkatten dûr tutulmayacak bir hedef olmalıdır.