

T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
PARA BANKA PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Gökhan ÇIKILI

Danışman

Doç.Dr. İsmail MAZGİT

2010

YÜKSEK LİSANS
TEZ/ PROJE ONAY SAYFASI

2001800033

Üniversite : Dokuz Eylül Üniversitesi
Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü
Adı ve Soyadı : Gökhan ÇIKILI
Tez Başlığı : Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Savunma Tarihi : 10.08.2010
Danışmanı : Doç.Dr.İsmail MAZGİT

JÜRİ ÜYELERİ

Ünvanı, Adı, Soyadı

Üniversitesi

İmza

Doç.Dr.İsmail MAZGİT

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ

Prof.Dr.Yaşar UYSAL

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ

Yrd.Doç.Dr.Metin MERİÇ

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ

Oybirliği ☒

Oy Çokluğu ()

Gökhan ÇIKILI tarafından hazırlanmış ve sunulmuş "Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları" başlıklı Tez / Projesi () kabul edilmiştir.

Prof.Dr. Utku UTKULU
Enstitü Müdürü

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “**Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**” adlı çalışmanın, tarafımdan, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Tarih

18/06/2010

Gökhan ÇIKILI

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gökhan ÇIKILI

Dokuz Eylül Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

İktisat Anabilim Dalı

Para Banka Programı

Ülkemiz, hızla artan nüfusu sebebiyle sürekli konut sıkıntısı yaşamakta, değişen ekonomik yapısına bağlı olarak hızla artan şehirleşme sebebiyle de gecekondulaşma sorunu yaşamaktadır. Bu sorunun oluşmasında yeterli bir gayrimenkulün finansman sisteminin olmamasının da payı büyüktür. Ortaya çıkan bu problemin çözümü konusunda yıllar boyu birçok yöntem denenmesine rağmen kalıcı bir sonuç elde edilememiştir. Denenen bu çözüm yolları altında başka sorunların oluşmasına sebep olmuştur.

Gayrimenkul sektöründeki bu sorunların kalıcı olarak çözülmesi için bu sorunların çözüme kavuşturulduğu gelişmiş ülkelerdeki örnekler içerisinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sisteminin bir adıma öne çıktığını görmekteyiz.

Çalışmada bu sistemin ülkemiz için uygulanabilirliği ve sorunun çözümüne ne derece katkı sağlayacağı hususu incelenmiştir.

Anahtar kelimeler: Gayrimenkul, Gayrimenkul Finansmanı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

ABSTRACT

Graduate Thesis

Real Estate Sector in Turkey and Real Estate Investment Trust in Turkey

Gökhan ÇIKILI

**Dokuz Eylül University
Institute of Social Sciences
Department Economics
Money Bankig Program**

Turkey is now experiencing residential problems because of rapidly increasing population and also a squattering problem via increasing urbanization. Lack of a sufficient real estate finance system have role on this problem. Although a variety of methods had been used for solving this problem a permanent resolution could not be achieved. Indeed, this methods of which being tested caused some other problems to occur.

One could see that Real Estate Investment Corporation System distinguished among campcls of developed countries. These real estate sector's problems had been solved permanently in such countries.

In this study, we examined this system's applicability and extent of contributions that this system provide.

Key words: real estate, real estate finance, real estate investment corporation.

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI.....	İİ
YEMİN METNİ.....	İİ
ÖZET.....	İV
ABSTRACT.....	V
İÇİNDEKİLER	VI
TABLolar LİSTESİ.....	Xİİ
ŞEKİLLER LİSTESİ	Xİİİ
EKLER LİSTESİ	XİV
KISALTMALAR	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PİYASASIYLA İLGİLİ

KAVRAMLAR

1.1	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MEVZUATTAKİ YERİ.....	3
1.2	GAYRİMENKUL YATIRIMLARIYLA İLGİLİ KAVRAMLAR.....	4
1.2.1	Gayrimenkul Yatırımcılarının Sınıflandırılması.....	4
1.2.1.1	Aktif yatırımcı	5
1.2.1.2	Pasif Yatırımcı	5
1.2.2	Gayrimenkul Pazarı ile İlgili Kavramlar	5
1.2.2.1	Arz.....	5
1.2.2.2	Talep.....	6
1.2.3	Gayrimenkul Değerleri ile İlgili Kavramlar	8
1.2.3.1	Alım-Satım Fiyatı	8
1.2.3.2	Olabilirliği En Yüksek Satış Fiyatı	8
1.2.3.3	Pazar Değeri	8
1.2.3.4	Yatırım Değeri	8
1.2.3.5	Denge Fiyatı	9

1.3 GAYRİMENKUL PİYASASININ VE GAYRİMENKUL YATIRIMININ	
ÖZELLİKLERİ	9
1.3.1 Gayrimenkul Piyasasının Karakteristik Özellikleri	9
1.3.1.1 İkame Edilebilirlik	10
1.3.1.2 Alıcı-Satıcı Sayısı	10
1.3.1.3 Ekonomik Göstergelere Karşı Duyarlılık.....	11
1.3.1.4 Fiyat	11
1.3.1.5 Yasal Kısıtlamalara Bağımlılık.....	11
1.3.1.6 Arz – Talep Dengesi.....	12
1.3.1.7 Arzın Pazara Girme Hızı.....	12
1.3.1.8 Alıcı ve Satıcının Ön Bilgiye Sahip Olmaları.....	12
1.3.1.9 Organize Pazar Mekanizması.....	13
1.3.1.10 Tüketim Hızı	13
1.3.2 Gayrimenkul Piyasalarının Sınıflandırılması.....	14
1.3.3 Gayrimenkul Piyasalarının Avantajları	15
1.3.3.1 Gayrimenkulün Gerçek Değerinin Artması	16
1.3.3.2 Enflasyona Karşı Koruma.....	17
1.3.3.3 Nakit Getiri.....	17
1.3.3.4 Azalan Gelir Belirsizliği/Değişkenliği	18
1.3.3.5 Sistematik Riskin Azaltılması.....	18
1.3.3.6 Finansal Kaldıraç.....	18
1.3.3.7 Vergi Avantajları.....	19
1.3.3.8 Amortisman.....	19
1.3.3.9 Sermaye Kazançları.....	19
1.3.4 Gayrimenkul Yatırımları İle İlgili Riskler	19
1.3.4.1 Likidite	19
1.3.4.2 Anapara Kaybı.....	20
1.4 GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ FİNANSMANI	20
1.4.1 Gayrimenkul Finansmanı İle İlgili Kredi ve Sermaye Piyasası	
Kurumları	23
1.4.1.1 Tasarruf Bankaları.....	23
1.4.1.2 İpotek Bankaları	23

1.4.1.3 Hayat Sigortası Şirketleri	23
1.4.1.4 Ticari Bankalar	23
1.4.1.5 Yatırım Bankaları	24
1.4.2 Finansman Yönteminin Seçimini Etkileyen Önemli Faktörler.....	24
1.4.2.1 Gayrimenkulün Büyüklüğü	24
1.4.2.2 Mülkiyetin Arazi Kullanım ve İnşaat Hakları.....	25
1.4.2.3 Mülkiyet Üzerinde Yönetim Hakkı ve Nakit Akımları	25
1.4.2.4 Vergi Etkileri.....	25
1.4.2.5 Finansal Yönetim	25
1.4.2.6 Gayrimenkul Sahiplerinin İhtiyaçlarına Göre Planlama ve İnşaat.....	26
1.4.2.7 Nakit Dönüşleri ve Karlılık	26
1.4.2.8 Finansman Maliyeti.....	27
1.4.3 Türkiye’de Gayrimenkul Finansmanını Sağlayan Sermaye Piyasası	
Kurumları ve Araçları.....	28
1.4.3.1 İpotekli Borç Senetleri	28
1.4.3.1.1 Taşınmaz Karşılıklı Senetler	29
1.4.3.1.2 İpotekli Borç Senedi İhracı.....	29
1.4.3.1.3 Rehinli Tahvilat	30
1.4.3.2 Yatırım Fonları	30
1.4.3.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı.....	30
1.4.3.4 Gayrimenkul Sertifikaları	31
1.4.3.5 Varlığa Dayalı Menkul Kıymet.....	32

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE

ÖZELİKLERİ

2.1 TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL VE İNSAN İLİŞKİSİ.....	33
2.2 KONUT.....	39
2.2.1 Tarihçe	41
2.2.1.1 1923 Öncesi Dönem.....	41

2.2.1.2 1923-1950 Dönemi	42
2.2.1.2.1 Sorunlar	42
2.2.1.2.2 Politikalar	44
2.2.1.2.3 Kurumsallaşmalar	45
2.2.1.3 1950-1965 Dönemi	46
2.2.1.3.1 Sorunlar	46
2.2.1.3.2 Politikalar	48
2.2.1.3.3 Kurumsallaşmalar	49
2.2.1.4 1965 Sonrası Dönemi	50
2.2.1.4.1 Sorunlar	50
2.2.1.4.2 Politikalar	52
2.2.1.4.3 Kurumsallaşmalar	55
2.2.2 Konut Edinme Yöntemleri	56
2.2.2.1 Kurumsal Olmayan Sektör	56
2.2.2.1.1 Konut Müteahhitleri (Yapsatçılar)	57
2.2.2.1.2 Konut Yapı Kooperatifleri	58
2.2.2.1.3 Kişilerin Kendi Konutlarını Kendi İmkanlarıyla İnşa Etmesi veya Ettirmesi	61
2.2.2.2 Kurumsal Sektör	63
2.2.2.2.1 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	65
2.2.2.2.2 Bankalar	71
2.2.2.2.3 Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları	73
2.2.3 Konut İhtiyacı	73
2.3 ALIŞ VERİŞ MERKEZLERİ (AVM)	76
2.4 TARIM ARAZİLERİ	79
2.5 TURİZM TESİSLERİ	82
2.6 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEYEN KURUMLAR	85
2.6.1 Belediyeler	85
2.6.2 Maliye Hazinesi	89
2.7 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEYEN SORUNLAR	94

2.7.1 Gecekondulaşma.....	94
2.7.2 Orman Vasfını Yitirmiş Araziler	97
2.8 GAYRİMENKULDE YABANCI YATIRIMLAR	98
2.9 GLOBAL KRİZİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ	103
2.10 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN İNŞAAT SEKTÖRÜ İLE İLİŞKİSİ	107

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

3.1 GYO’NUN TANIMI.....	110
3.2 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI.....	110
3.3 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ ORTAYA ÇIKIŞ NEDENLERİ	111
3.3.1.Hukuki Düzenlemeler	112
3.3.2 Gayrimenkul Finansmanında Yaşanılan Sıkıntılar	112
3.3.3 Menkul Kıymetleştirmenin Amaçlanması	113
3.3.4 Yatırım Alternatifi Arayışları	115
3.3.6 Sermaye Piyasasının Geliştirilmesi	116
3.4 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ SAĞLADIĞI AVANTAJLAR	117
3.5 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ DEZAVANTAJLARI	119
3.6 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINI NİTELENDİREN ÇEŞİTLİ KESİMLER.....	120
3.6.1 Yatırımcılar	121
3.6.2 Finansman Kaynağı İhtiyacı Olanlar	122
3.6.3 Finans Kesimi	122
3.6.4 Hükümetler	123
3.7 AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ’NDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI.....	123
3.7.1 Tarihsel Gelişimi.....	124
3.7.2 ABD’DE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI TÜRLERİ	126

3.7.2.1 Gayrimenkulün Mülkiyete Sahip Olup Olmadıklarına Göre.....	127
3.7.2.1.1 Öz Varlığa Dayalı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Equity REITs)	127
3.7.2.1.2 İpotekli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Mortgage REITs)	128
3.7.2.1.3 Karma Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Hybrid REIT's).....	128
3.7.2.2 Örgütlenme Biçimlerine Göre	129
3.7.2.2.1 Klasik GYO'lar	130
3.7.2.2.2 Tam Şemsiye GYO'lar (UPREIT)	130
3.7.2.2.3 Eksik Şemsiye GYO'lar (DOWNREIT).....	131
3.8 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI.....	132
3.8.1 Tarihsel Gelişimi	133
3.8.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarıyla İlgili Bazı Terimler.....	136
3.8.3 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ KURULUŞ TÜRLERİ VE ŞEKİLLERİ	137
3.8.3.1 Ani Usulde Kuruluş	139
3.8.3.2 Dönüşüm.....	140
3.8.4 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ FAALİYET ALANLARI	141
3.8.4.1 Yatırım Faaliyetleri.....	141
3.8.4.2 Diğer Faaliyetler	145
3.8.5 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA DEĞERLEME VE DENETİM.....	148
3.8.6 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINDA VERGİLENDİRME.....	151
3.8.7 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI TÜZEL KİŞİLİK KAZANDIKTAN SONRA YAPILACAK İŞLEMLER	153
3.8.7.1 Portföy Oluşturma.....	153
3.8.7.2 Hisse Senetlerinin Kayda Alınması	154
3.8.7.3 Hisse Senetlerinin Satışı	156
3.8.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Mevcut Durumu.....	157
SONUÇ	165
KAYNAKÇA	173

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1 : İktisadi Piyasaların Gayrimenkul Piyasası İle Karşılaştırılması.....	14
Tablo 2: 31.05.2009 Tarihi İtibariyle Faal Konut ve İşyeri Yapı Kooperatifleri.....	59
Tablo 3: Avrupa AVM Çeşitlerinin Uluslararası Standartları	77
Tablo 4: Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyinin Alışveriş Merkezi Sınıflandırması	78
Tablo 5: Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyine Göre Ülkemizde Mevcut AVM'lerin Çeşitleri	79
Tablo 6: Hazineye Ait Tescilli Taşınmazlar (20.12.2009 tarihi itibariyle, adet bazında)	90
Tablo 7: Gayrimenkul Alanında Yatırım yapanlar İçin Risk Unsurları.....	120
Tablo 8: ABD'de GYO'ların Türlerine Göre Dağılımları	129
Tablo 9: GYO'ların Güncel Büyüklükleri	159
Tablo 10: Net Aktif Değerlerin Rakamsal Olarak Yıllara Göre Değişimi.....	160
Tablo 11: GYO'ların Portföy Dağılımı.....	161
Tablo 12: GYO'ların Mevcut Gayrimenkul Yatırımları (30.09.2009 tarihli portföy tablolarına göre).....	162
Tablo 13: GYO'ların Mevcut Projeleri (30.09.2009 tarihli portföy tablolarına göre).....	163

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Kooperatif Sayısı	59
Şekil 2: Bankalarca Verilen Konut Kredileri (Milyon TL).....	72
Şekil 3: OYAK Konut Edindirme Yardımları	73
Şekil 4: Ülkemizde Tarım Alanlarının Büyüklüğündeki Değişmeler (Bin hektar) ...	80
Şekil 5: Tarımsal İşletmelerin Faaliyet Alanları	81
Şekil 6: Tesislerin Bölgelere Göre Dağılımı	83
Şekil 7: Turizm Tesislerinin Gelişimi (2008 yılı başı itibariyle)	84
Şekil 8: Hazineye Ait Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (Adet Bazında).....	91
Şekil 9: Hazineye Ait Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (Yüzölçüm Bazında)	92
Şekil 10: Kamu Konut Sayıları	93
Şekil 11: Gecekonuda Yaşayan Nüfusun Ülke Nüfusuna Oranı (%)	96
Şekil 12: Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları	100
Şekil 13: Gayrimenkule Doğrudan ve Dolaylı Yatırım yapan Uluslararası Firmalar	101
Şekil 14: Gayrimenkul Satışı İşlem Sayıları	106
Şekil 15: Yapılan Gayrimenkul İpoteği Sayıları	106
Şekil 16: Geleneksel GYO Yapısı.....	129
Şekil 17: UPREIT Modeli	131
Şekil 18: GYO'ları Net Aktif Değerlerinin Zaman İçindeki Değişimi.....	160

EKLER LİSTESİ

Ek 1: 1923-1950 Dönemi Türkiye'de Kentleşmenin Gelişimi.....	182
Ek 2: 1923-1950 Kentlerin Nüfus Yoğunlukları.....	182
Ek 3:1923-1950 Dönemi Konut Yapımı Tahminleri	183
Ek 4: 1950-1965 Dönemi Türkiye'de Kentleşmenin Gelişimi.....	184
Ek 5: 1950-1965 Dönemi Kentlerde Konut Gereksinimi ve Sunumu	185
Ek 6: 1950-1965 Dönemi Türkiye Emlak Kredi Bankası'na Açılan Krediler	186
Ek 7: 1950–1965 Dönemi Kredi Kurumlarına Göre Kooperatiflerce Konut Sunumu (OYAK Ordu Yardımlaşma Kurumu, SSK, Türkiye Emlak Kredi Bankası)...	187
Ek 8: 1950-1965 Dönemi Türkiye'de Yapı İzinlerine Göre Kooperatiflerin Konut Arzı	188
Ek 9: Planlı Dönemde Sektörler İtibari İle Yatırım Yüzdeleri	189

KISALTMALAR

A.B.D.:	Amerika Birleşik Devletleri
DİE:	Devlet İstatistik Kurumu
DPT:	Devlet Planlama Teşkilatı
GYO:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
GYODER:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği
İMKB:	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
NAREIT:	National Association of Real Estate Investment Trust
SPK:	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn:	Sermaye Piyasası Kanunu
REIT :	Real Estate Investment Trust
TCMB:	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TKGM:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TTK:	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK:	Türkiye İstatistik Kurumu

GİRİŞ

20.yy başında büyük bir coğrafyaya hükmeden Osmanlı İmparatorluğu 1.Dünya Savaşı'ndan yenik ayrılmış ve arkasında yıkık bir ülke bırakarak yerini genç Türkiye Cumhuriyeti'ne bırakmıştır. Maddi imkânlarının büyük kısmını savaşlarda harcayan, genç nüfusunu savaşlarda kaybeden ülke ekonomik dinamiklerden yoksun olarak doğmuştur.

Cumhuriyetin ilk yılları daha ziyade yıkık bu kentlerin imarı çalışmaları ile geçmiştir. Fakat bu çalışmalar genellikle kamu binalarının yapımı ve mevcutların onarımı şeklinde olmuştur. Halkın konut talepleri bireysel gayretleriyle, sağlıklı yapılaşmalar şeklinde olmuştur.

İlerleyen yıllarda savaşın etkisinden kurtulmaya başlayan ülke aletli tarım, sanayileşme, nüfus artışı ile birlikte ekonomik çarklarını çalıştırmaya başlamıştır. Fabrikalarda çalışmak üzere, cumhuriyetin ilk yıllarında ağırlıklı olarak kırsalda yaşayan, halk şehre göç etmeye başlamıştır. Bu göç maalesef kentlerin plansız büyümesine, alt yapıdan yoksun kenar mahallelerinin oluşmasına sebep olmuştur. Böyle bir göçe hazırlıksız yakalanan ve yerleşimi düzenli hale getirmek için önlemler alamayan devlet bu duruma seyirci kalmış, hatta sorunu görmezlikten gelmiştir. Popülist politikalar sebebiyle nerdeyse her seçim döneminde çıkartılan imar aflarıyla da bu düzensizlik düzen haline getirilmiştir.

1980'li yıllardan sonra ekonomik düzeni tamamen kabuk değiştiren ülke gayrimenkuldeki bu düzensizliği çeşitli kurumlar tarafından çözmeye çalışmış, bu sorunu artık “ çözümleri gereken bir sorun” olarak görmüştür.

İkibinli yıllardan sonraysa, gayrimenkul sektörünün en büyük sorunlarından biri olan finansman sorunu uzun vadeli krediler veren ticari bankalar yoluyla halledilmeye çalışılmıştır. Kredi kanallarında yıllar boyu süren yüksek enflasyon ve yüksek faiz kısılacı kırılmıştır. Sektör 2002-2008 döneminde büyük bir sıçrama göstermiştir.

Üretilen konut, artan nüfus sebebiyle hiçbir dönemde ihtiyaca cevap verecek düzeyde olmamıştır. Bu durum sektörün her zaman canlı bir alan olarak kalmasını sağlamıştır.

Sektördeki bu düzensizliğin giderilmesi, sektörün belli başlı problemleri olan, finansman ve kurumsallaşmanın organize bir mekanizmayla giderilmesinde saklıdır.

Bu sorunu kendi içlerinde halletmiş olan ülkelerin temellerini bir asırdan uzun bir süre önce attıkları Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sisteminin dikkatlice incelenmesi gerekmektedir.

Bu yüksek lisans tez çalışmasının amacı ülkemizde gayrimenkul sektöründe yıllar boyu biriken sorunların ana sebeplerinin ne olduğunu açıkça ortaya koymak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sisteminin çıkış amacının ne olduğunu tespit etmek ve sistemin ülkemiz açısından uygulanıp uygulanamayacağının araştırılmasıdır.

Ayrıca bu çalışmada; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sisteminin uygulanması halinde ortaya çıkacak aksaklıkların ne şekilde giderilebileceği, sistemin ülke ekonomik sistemine ne şekilde adapte edileceği gibi sorulara yanıtlar aranmaktadır.

Çalışma üç ana bölümde ele alınmıştır;

Birinci bölümde; gayrimenkul kavramının genel çerçevesi çizilmiş, gayrimenkulle ilgili kavramlara açıklık getirilmiştir.

İkinci bölümde; ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişimi çeşitli alt gruplara ayırmak suretiyle incelenmiştir. Sorunun köklerini bulmak ve geçmişte yapılan hataların günümüzde ne gibi sorunlara yol açtığının irdelenmesi amaçlanmıştır.

Üçüncü bölümde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın tanımı, işleyişi ve çeşitleri incelenmiştir. Ayrıca sistemin doğuş yeri olan Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkışı, gelişimi ve günümüzdeki büyüklüğü anlatılmıştır. Ülkemizde sistemin ilk ortaya çıkışı, mevzuat altyapısı, günümüzde sektörün büyüklüğü, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların çözümüne olan katkıları, avantaj ve dezavantajları açıklanmıştır.

Sonuç bölümünde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sisteminin sektörün sorunlarına ne şekilde ve hangi oranda çare olacağı ele alınmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PİYASASIYLA İLGİLİ KAVRAMLAR

Gayrimenkul sektörünü incelemeye başlamadan önce konuyla ilgili bazı kavramları tanımlamak gerekmektedir.

1.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MEVZUATTAKİ YERİ

Eşyaya ilişkin hakların tesis ve sınırlandırmalarında evrensel hukuk menkul ve gayrimenkul ayrımı yapmaktadır.

Menkul mal kelime manasıyla taşınan mal anlamındadır. Bu tanıma göre menkul mallar, otomobil, kitap, bilgisayar gibi bir yerden bir yere nakli mümkün olan ve elektrik enerjisi, patent hakkı, hisse senedi gibi gayrimenkul mülkiyetinin kapsamı dışında bulunan tabi kuvvetler ve haklardır. Menkul malın mülkiyeti zilletliğine sahip olmalıdır.

Gayrimenkul mal ise yerinde sabit olan, bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan malları ifade etmektedir. Buna örnek olarak tarlalar, arsalar, evler gösterilebilir. Gayrimenkulle ilgili bazı haklarda gayrimenkulden sayılmaktadır. Bunlara örnek olarak geçit hakkı, üst hakkı, inşaat hakkı v.b. hakları sayabiliriz. Gayrimenkul malın mülkiyeti devletin sorumluluğunda ve ayni aleniyet ilkelerine göre tutulan Tapu Sicili ile belirlenir. ¹

Her türlü gayrimenkulün alt yapısını teşkil eden ve yapının yeryüzündeki izdüşümü olan arazi ve arsa kavramlarının bilinmesi gerekmektedir.

Arazi sözcüğünün Medeni Kanunda bir tanımı yoktur. Medeni Kanunun Tapu Sicili ile ilgili hükümlerinin uygulanmasına olanak sağlayan Tapu Sicil Tüzüğü 3. maddesinin 2. cümlesinde “*Arazi, hudutları tefrike kafi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilimüm sath-ı zemindir.*” şeklinde tanımlanmaktadır.

¹ Esin ERGEN, *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Uygulaması*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2001 s: 6

Gayrimenkulün üzerinde inşa edildiği en küçük arazi parçası olması ya da tek başına bir değer ifade etmesi sebebiyle parsel kavramını da açıklamak gerekir.

Parsel sınırları haritalarla belli edilmiş arazi parçasıdır. Bu harita; kadastro haritası ise kadastro parseli, imar haritası ise imar parseli adı verilmektedir.

Türk Medeni Kanunu'na göre tapu siciline müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar (inşaat hakkı, kaynak hakkı v.b.) aslında birer maddi varlık değildirler. Fakat yasal açıdan gayrimenkul sayılmaktadırlar.

Gayrimenkul kavramı ile adeta özdeş olan konut kavramı ise; bir veya daha fazla insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgâh olarak tanımlanmaktadır.

Diğer önemli bir kavram olan tarım arazileri ise; üzerinde ekim veya dikim yapılabilen bağ, bahçe, tarla, sera, otlak v.b. yerleri ifade eder.

1.2 GAYRİMENKUL YATIRIMLARIYLA İLGİLİ KAVRAMLAR

Gayrimenkul yatırım kararları konusu ile ilgili kavramlar içerikleri esas alınarak üç temel gruba ayrılmıştır.²

1.2.1 Gayrimenkul Yatırımcılarının Sınıflandırılması

Gayrimenkul yatırımları gelecekte dolaylı ve direkt olarak nakit akışları sağlar. Bu nakit akışları satış gelirleri, işletme gelirleri ve kira gelirleri olabilir. Gayrimenkul yatırımcıları işte bu gelecekte olması muhtemel nakit akımlarını satın alacaktır.

Gayrimenkule ödenen fiyat bu nakit akımları ile yakından ilgilidir. Yatırımcı bu nakit akımlarının ne zaman, nasıl ve olma olasılığının gerçekliliğine göre fiyatı belirleyecektir. Elbette ki; her yatırım gibi gayrimenkul yatırımları da bir risktir ve yatırımcının bu riski alma haddi ve bu yatırımı yaparken katlanacağı fırsat maliyetleri de önemli etkenlerdir.

Gayrimenkul yatırımları sadece bir yatırım değil aynı zamanda bir iş fırsatıdır. Menkul kıymet yatırımcıları menkul kıymete yatırım yaparken menkul

² ERGEN, s: 8

kıymeti alır ve genellikle vadesini bekler, fakat gayrimenkul yatırımcıları bizzat bu yatırımın inşasına ve işletmesine de dâhil olabilirler.

Gayrimenkul yatırımcısını eylemdeki nitelikleri açısından iki grupta değerlendirmek gerekir.

1.2.1.1 Aktif yatırımcı

Aktif yatırımcı yatırım konusunda karar veren kişidir. Verilen bu kararlar sonuca da etki etmektedir. Gayrimenkulün inşasını organize etmek, kiralamak, kira bedellerini tespit etmek, kontratları yapmak v.b. faaliyetler yatırımcının ilgi alanıdır.

1.2.1.2 Pasif Yatırımcı

Pasif yatırımcı gayrimenkul yatırımını profesyonel yatırım şirketlerine devreden kişidir. Yatırımcının gayrimenkul yatırımının sonucuna etkisi son derece azdır.

1.2.2 Gayrimenkul Pazarı ile İlgili Kavramlar

Mevcut gayrimenkulünü satmak veya kiralamak amacıyla gayrimenkul arz edenlerle, satın almak veya kiralamak amacıyla gayrimenkul talep edenlerin buluştuğu pazara gayrimenkul pazarı denir. Gayrimenkul pazarını da incelerken de arz ve talep kavramlarını ayrı ayrı değerlendirmek gerekir.

1.2.2.1 Arz

İktisadi manada arz; satıcıların mal ve hizmetleri hangi şartlar altında satmaya razı olacaklarını gösteren davranışlar³ olarak tanımlanırken gayrimenkul piyasaları için arz; piyasada belli bir süreliğine mevcut olan kullanım alanlarının toplam miktarıdır. ⁴ Arzın değişmesi gayrimenkule ödenen kira ve alım-satım fiyatlarında değişmeye sebep olacaktır. Arzın talepten fazla olması kira ve satış fiyatlarını düşürecek, tersi durum ise artıracaktır. Doğası gereği gayrimenkul piyasasında fon piyasasında olduğu gibi arz anlık olarak piyasaya girmez. Talepteki ani değişiklikler arzın gecikmeli olarak piyasaya sunulmasına sebep olacaktır.

³ İsmail BULMUŞ, , **Mikro İktisat**, Ankara,2003, Cantekin Matbaası, s: 11

⁴ ERGEN, s: 9

1.2.2.2 Talep

Satın alma gücü ile desteklenen isteğe talep denilmektedir.⁵ Barınma en önemli yaşamsal ihtiyaçlardan biridir. Bu sebeple; gayrimenkule olan talep diğer herhangi bir menkul kıymete olan talepten çok farklıdır. Artan nüfus talebi etkileyen en önemli faktördür. Ayrıca; nüfusun ülkenin belli bir bölgesinde toplanması, hane büyüklüğü, hane gelirinde meydana gelen değişiklikler, doğal afetlerden kaynaklanan konut ihtiyaçları talebi etkileyecektir.

Gayrimenkul talebini etkileyen parametreleri şu şekilde sıralamakta fayda vardır.⁶

- *Gelecekteki kiracı kullanıcıların sayı olarak çeşitliliği:* Genel olarak ülkede ama özel olarak belli bir bölgede nüfus yoğunluğunun artması ya da ekonominin o bölge için büyümesi gayrimenkul kiralamaya veya alımına yönelik talebi artıracaktır. Binalardan elde edilen net işletme gelirlerinin artması sektörü aktif bir hale getirecek ve yatırımların bu sektöre yönelmesine sebep olacaktır.

Elbette bunun tersi de mümkündür. Bir bölgeye olan yoğun talep diğer bir bölgeye olan talebin azalmasına sebep olabilir. Bu durumda o bölge için kiralama ve alıma yönelik talebi azaltacak ve gayrimenkul arz edenler için piyasadan bir çıkışa neden olacaktır.

- *İşletme giderlerinin seviyesinde meydana gelen değişiklikler:* Gayrimenkul işletme giderleri; gayrimenkulün bir kiracı veya ev sahibi tarafından kullanılması sırasında meydana gelecek ve gayrimenkulün varlığı sebebi ile yapılan harcamalardır. Bunlar; gayrimenkul emlak vergileri, sigortalar, elektrik ve su tesisatlarının kullanım sebebinden kaynaklanan bakım onarım masrafları, yönetim masrafları v.b. şeklinde olabilir.

⁵ Erdal ÜNSAL, **Mikro İktisat**, İmaj Yayıncılık, Ankara 2001, 4.baskı, s: 41

⁶ ERGEN, s: 10-15

İşletmeden kaynaklanan giderlerin elde edilecek kira gelirlerine oranı artmaya başladığı ve karlılığın diğer yatırım araçlarına nispeten daha da düştüğü durumlarda yatırımcının talebi azalacak ve bu piyasadan çekilecektir.

- *Gayrimenkul dışı diğer varlıklarda getiri oranları:* Yatırımcı elbette ki yatırımını yatırımın doğası gereği karlı alanlara yönlendirmek isteyecektir. Bu sebeple; gayrimenkul dışı diğer yatırım alanlarında meydana gelecek, gayrimenkul sektörüne nispeten daha fazla kar beklentisi talebin bu sektörden başka sektöre kaymasına sebep olacaktır.
- *Teknoloji:* Teknoloji yani makineleşme üretim maliyetlerini düşüren bir değişkendir. Teknoloji üretim maliyetlerini çalışma saatinin azalması sebebi ile düşürür. Bu karşın; teknoloji geniş mekânlara ihtiyaç duyar. Geniş mekânlara olan talep ise gayrimenkul sektörünün canlanmasına sebep olur. Bir diğer etkisi ise artık eskisi kadar fazla çalışmaya ihtiyaç duymayan işçi oluşacak zaman boşluğunda diğer sosyal faaliyetlere yönelir. Bu durumda bu faaliyetleri icra edeceği mekânlara ihtiyaç duymasına neden olur. Bu durumda gayrimenkul sektörünü teknoloji boyutu ile etkileyen bir durumdur.
- *Müşteri beğenisinin değişmesi:* Belli bir bölgede gayrimenkullerin kullanmasına yönelik tercihler gayrimenkule olan talepte de değişikliğe sebep olacaktır. Özellikle ülkemizde şehrin merkezi yerlerinde kalan fakat aslında işyeri olmayan konutlar zamanla işyeri olarak kullanılmaya başlanmaktadır. Örneğin mesken olarak yapılan bir bina merkezi bir bölgede doktor muayenehanesi olarak kullanılabilir. Bu mekânlar bulunduğu mevki itibariyle de hâlihazırda mesken olarak kullanmak isteyenler tarafından da zaten talep edilmektedir. Kullanıcı profilinde ve kullanım amacındaki bu değişme kira gelirlerini ve buna bağlı olarak da yatırımcı talebini etkilemektedir.

1.2.3 Gayrimenkul Değerleri ile İlgili Kavramlar

Gayrimenkul değerleri ile ilgili kavramlar aşağıda tanımlanmıştır.

1.2.3.1 Alım-Satım Fiyatı

Gayrimenkul alım-satımında fiyatlar pazarlıklar neticesinde oluşur. Gerçekleşmiş bir alım-satım işleminde oluşan fiyat piyasa koşullarında diğer bağımsız değişkenlerde oluşabilecek olağanüstü bir değişiklik olmadığı sürece aynı piyasada ve bölgede diğer alım-satım işlemlerine referans olacaktır.

1.2.3.2 Olabilirliği En Yüksek Satış Fiyatı

Bir gayrimenkulün hâlihazırdaki piyasa şartları içinde benzer mülklerin en yüksek satış değerlerine sahip olduğu bir dönemde pazara satılmak üzere sunulduğunda oluşacak satış fiyatının tahminidir. Gelecekte meydana gelecek bir alım-satım işlemi ve kısa vadeli kararlar için referans fiyattır.

1.2.3.3 Pazar Değeri

Serbest Pazar koşullarında alıcı ve satıcının istekli ve bilgili olduğu ve herhangi bir baskı olmaksızın belirlenmiş bir tarihte nakit olarak gerçekleştirilebilecek optimum satış fiyatıdır.⁷ Daha çok teknik bir kavramdır ve profesyonel değerlendirme uzmanları tarafından kullanılır. Piyasada meydana gelecek arz ve talepten kaynaklanan yüksek oranlı sapmalardan arındırılmış daha gerçekçi bir fiyattır.

1.2.3.4 Yatırım Değeri

Bir gayrimenkule ilişkin yatırım değeri mevcut veya gelecekteki maliki için mülkün kendi değeridir. Yatırımcının varsayımları ve söz konusu mülke sahip olduğunda beklenen gelecek faydaların tümüdür. Yatırımcının varsayımları, mülkün gelecekteki getirisi ve varlığı, elde tutma dönemi, satış fiyatı, vergisi, mevcut finansman durum ve beklenen net faydaları etkileyen diğer bütün faktörlerle ilgilidir. Bütün bu beklentiler ve varsayımlar her yatırımcı için farklı olacaktır. Bu durumda

⁷ BULMUŞ, s: 297

yatırımcı sayısı kadar farklı görüşe sebep olacak ve kişisel olmaktan ileri gidemeyecektir. Bu kişisellik piyasa için bir veri olamaz.

1.2.3.5 Denge Fiyatı

Bir ürün tüm müşteriler tarafından satın alınabilecek miktarda olacağı zamanki fiyatıdır. Bu durumda pazarda arz fazlasının olmadığı kabul edilmektedir. Gayrimenkulün sıfır boş kalma oranındaki kira değeri o gayrimenkulün denge fiyatıdır.

1.3 GAYRİMENKUL PİYASASININ VE GAYRİMENKUL YATIRIMININ ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkul pazarını diğer pazarlardan ayıran bazı özellikler vardır. Bunlar aşağıda açıklanmıştır.

1.3.1 Gayrimenkul Piyasasının Karakteristik Özellikleri

Gayrimenkul sektörünü incelerken gayrimenkul piyasasını da açıklamakta fayda vardır. Gayrimenkul piyasası genel bir ifade ile *“gayrimenkulleri para ve benzeri varlıklarla değiştirmek için bireylerin karşılıklı etkileşim içinde oldukları alan ve gayrimenkul işlemlerini tamamlamak için birbiri ile ilişki içinde olan bir grup kişi ya da firma”* olarak tanımlanabilmektedir. Bu piyasalarda gerçekleştirilen işlemlerin finansmanında kısa vadeli para araçlarının ticaretini yapan alıcı ve satıcıları bir araya getiren para piyasaları ile uzun ya da orta vadeli para araçlarının ticaretini yapan alıcı ve satıcıların karşılıklı etkileşim içinde bulundukları sermaye piyasalarına ve bu piyasaların araçlarına ihtiyaç duyulur. Para ve sermaye piyasaları fon ihtiyacı olan kesimlerin temin ettikleri fonların vadeleri açısından birbirinden farklılaşsa da her ikisi için de değişken şartlarda fon ticareti yaparak, içinde gayrimenkul sektörünün de olduğu çeşitli sektör ve ekonomik faaliyetlerin sermaye ihtiyacını karşılar.⁸

Ancak, gayrimenkul piyasalarında alım ve satımın yanında büyük ölçüde kiralama (renting) ve finansal kiralama (leasing) de yer almaktadır. Doğrudan

⁸ Appraisal Institute, **Gayrimenkul Değerlemesi**, 12.basım, Erbil Töre (Çeviren), İstanbul Üniversitesi Yayın No: 4487, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu No:2 s: 91-92

kiralama ve finansal kiralama diğer hizmetlerle birlikte gayrimenkul piyasasını büyük ölçüde biçimlendirir.⁹

Gayrimenkul piyasaları, çeşitli gayrimenkul tipleri ile ilgilenen piyasa katılımcılarına hitap eden kategorilere ayrılır. Gayrimenkul piyasaları, piyasa oyuncularının karşılıklı etkileşiminden, tutum ve motivasyonundan etkilenmesinin yanı sıra ekonomik, sosyal, kamusal ve çevresel faktörlere tabidir.¹⁰

1.3.1.1 İkame Edilebilirlik

Gayrimenkul piyasaları mahalli piyasalardır. Tüketim malları ya da hizmetleri birbirlerinin yerlerine ikame edilebilirken, gayrimenkul piyasasında bunu yapmak mümkün değildir. Gayrimenkul tanımı gereği bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan varlıklardır. Menkullerden bu özellikleri ile ayrılırlar. Fiziken gayrimenkullerin yakın ikamesi söz konusu olsa da coğrafi olarak ikame mümkün değildir.

Mobil olmayan bu piyasalar kendi içinde bağımsızdır ve aslında bir şehirde veya mahallede de bile birden fazla piyasa mevcuttur. Piyasaların mahalli olması o mahalde piyasayı etkileyen bir değişkenin diğer mahal için önemli bir değişikliğe neden olmamasını da beraberinde getirir. Örneğin bir doğal afet sonucu kullanılamaz hale gelen konutlar o bölgede konut açığına sebep olurken bu durum aynı ülkedeki uzak bir şehirde piyasaya herhangi bir etki etmez.

1.3.1.2 Alıcı-Satıcı Sayısı

Tam rekabet piyasalarında alıcı veya satıcılardan herhangi biri tek başına piyasayı etkileyemez. Gayrimenkul piyasasında ise sadece bir alıcı veya satıcı piyasanın gidişatını etkilemeye muktedirdir. Bu yönü ile bir monopol piyasa özelliği gösterir. Örneğin piyasada 1000 konut mevcut iken sadece bir yatırımcı piyasaya 500 konut arz ederse kira gelirlerinin iyice düşmesine sebep olacaktır. Bir bölgeye yapılacak bir tarım çiftliği için büyük miktarlarda tarım arazisi satın alınmaya başlayınca o mahaldeki tarım arazilerinin satış fiyatları son derece artacaktır.

⁹ Belgin AKÇAY, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**. Ankara: İşletme ve Finans yayınları Yayın No: 5. s: 3

¹⁰ Appraisal Institute, s: 97

1.3.1.3 Ekonomik Göstergelere Karşı Duyarlılık

Gayrimenkuller diğer yatırım araçlarına göre büyük satın alma gücü gerektirir. Piyasada çok sayıda sabit veya düşük gelirli alıcının olduğu bir ortamda ekonomik göstergelerde (işsizlik, hane halkı geliri, faiz oranları v.b.) olumsuz yönde yaşanacak bir değişiklik piyasayı olumsuz olarak etkileyecektir. Diğer taraftan yatırımcı için ise inşaat maliyetleri ve potansiyel kiracı veya alıcı gelir seviyesinde müşteri profilinde meydana gelecek olumsuz değişimler gibi genel ekonomik duruma bağlı negatif gelişmeler piyasayı olumsuz olarak etkileyecektir. Talebin fiyat elastikiyeti çok yüksektir. Olumsuz piyasa şartları sermaye piyasası araçlarına göre daha az likit olan gayrimenkul yatırımlarını, yatırımcılar için cazip olmaktan uzaklaştıracaktır.

1.3.1.4 Fiyat

Piyasada fiyat arz ve talebin denge noktasıdır ve gayrimenkul piyasasında da pazarlıklar sonucu belli olur. Gayrimenkul piyasasında fiyatlar göreceli olarak yüksektir ve bu sebeple alıcı ve satıcı sayısı azdır. İşlem hacmi büyük olmakla beraber işlem sayısı fazla değildir. Yatırımcılardan çok az miktarı yatırımlarını nakit olarak finanse eder. Diğerleri ise çeşitli finansman kaynaklarına ihtiyaç duyar. Eğer mülk alıcının yapısına ve tercihlerine uygun bir finansman yöntemine uygun değilse bu durum fiyatlarını da etkileyecektir.

1.3.1.5 Yasal Kısıtlamalara Bağlılık

Menkul piyasalarında menkulün oluşumu ve piyasadaki tedavüllerine ilişkin bazı kısıtlamalar varken, bir değer olarak gayrimenkulün gerek tedavülü, gerekse oluşumundan kaynaklanan hukuki kısıtlamaları vardır. Gayrimenkul mevzuatın ona verdiği vasıfla değer kazanır ya da kaybeder. Gayrimenkul piyasasında en büyük düzenleyici hükümet ve belediyedir. Gayrimenkulün sahipliliği ve gayrimenkule bağlı hakların transferleri ile alakalı haklar modern hukukta tapu sicili ile belirlenir. Gayrimenkulün kullanım esasları ve işlevleri ise belediyeler tarafından yapılan imar planları ile tespit edilir ve gayrimenkulün kıymetine etki eden en önemli faktörlerden biri imar durumudur.

1.3.1.6 Arz – Talep Dengesi

İdeal olan ve olması arzu edilen piyasa şartı olan tam rekabet piyasalarında arz ve talep eğimleri birbirlerine doğrudur. Bir yerle kesişirler ve denge noktası oluşur. Gayrimenkul piyasalarında ise bu bir piyasa olması sebebi ile teorik olarak mümkündür. Şöyle ki; herhangi bir piyasada tek tip bir mal vardır ve o mala olan arz ve talepten bahsedilebilir. Denge noktası buna göre tespit edilebilir. Fakat gayrimenkul piyasasında tek bir üründen bahsetmek mümkün olmayacağı için bu piyasayı çeşitli alt piyasalara ayırarak değerlendirmekte fayda vardır. Tüm gayrimenkul piyasasını tek çatıda değerlendirmektense konut(sosyal konut, lüks konut), işyeri, ofis, AVM v.b. alt piyasalara ayırmak yapılacak değerlendirmeler için daha sağlıklı olacaktır.

1.3.1.7 Arzın Pazara Girme Hızı

Gayrimenkul piyasalarını menkul piyasalarından ayıran belki de en önemli faktörlerden biri arzın pazara giriş hızıdır. Menkul piyasalarda talepte meydana gelecek ani bir değişikliğe hemen cevap vermek mümkünken, gayrimenkul piyasalarında ani talep artışına cevap vermek bu ihtiyacı karşılayacak gayrimenkulü inşa etme süresi aylar hatta yıllarla izah edilecek kadar uzundur. Gayrimenkul, rantından faydalanmak maksadıyla talep edilmesi durumunda gelecekte yapılacak projeler satın alınabilecek ve talep tatmin edilecek iken, ihtiyaç kaynaklı talepte temin süre alacaktır.

Bu durumda göstermektedir ki; arz ve talep arasında meydana gelen etkileşimler yavaş meydana gelmektedir. Fiyat bu etkileşimden önce belirlenir, arz gecikmeli olarak piyasaya girer.

1.3.1.8 Alıcı ve Satıcının Ön Bilgiye Sahip Olmaları

Olması arzu edilen bir pazarda alıcı ve satıcının pazar koşulları, diğerlerinin davranışları, geçmiş dönem aktiviteleri, ürün kalitesi ve ürünün ikame edilebilirliği hakkında tamamen bilgilendirilmiş oldukları kabul edilir. İşleme dair verilen teklifler ve gerçekleşen işlemler ile alakalı bilgiler hemen elde edilebilir.

Buna karşın gayrimenkul piyasası daha özel işlemlerin yapıldığı bir piyasadır. Birçok insan sıklıkla işlem yapmaz. İşlem adedi fazla değildir. Bu durumda herkesin bu piyasa hakkında bilgi sahibi olmaları da pek mümkün değildir. Bir diğer konuda mülkün gerçek değeri ve mülke verilen tekliflerini öğrenmek pek mümkün değildir. Satış fiyatları özeldir ve tamamen pazarlıklar sonucu oluşur. Halen ülkemizde uygulanan emlak beyan değerinden satış yapılması uygulaması devletin dahi bu satış fiyatını bilememesi sonucunu doğurmaktadır. Piyasanın bu özelliği bir mülke verilen teklif ve gerçekleşen satış fiyatına erişmeyi çok zor bir hale getirmektedir.

1.3.1.9 Organize Pazar Mekanizması

Satıcılar açısından pazara girmek veya pazardan çıkmak göreceli olarak kolaydır. Gayrimenkul piyasasında ise pazara girmek ya da çıkmak her ne kadar maddi olarak büyük birikimler gerektirse de kolaydır ve kısıtlama yoktur. Bu durum monopolcü rekabet piyasası şartlarına benzemektedir. Pazara girmek öncelikle zaman alacak bir durumdur. Çünkü arz edilen şey gayrimenkuldür ve gayrimenkulün inşası aylar hatta yıllar alan bir durumdur. Ayrıca nüfustaki ve talepteki ani değişiklikler piyasada arz fazlasına ve fiyatların düşmesine sebep olacaktır.

Gayrimenkul işlemlerinin büyük bir kısmı gayrimenkul işleminin hiçbir aşamasında olmayan bireysel alıcı veya satıcılar tarafından yapılmaktadır. Örneğin başka bir bölgeye taşınacak insanın evini bu bölgeye taşınan insana satması mümkündür. Bu satış işlemi bir aracı yoluyla yapılan satışı yapılan otomobil, mobilya gibi ürüne benzemez.

1.3.1.10 Tüketim Hızı

Teorik olarak ürünlerin kolaylıkla tüketilir, çabuk arza sunulur ve nakledilir. Gayrimenkul ise dayanıklı bir üründür. Satılabilirliği düşüktür çünkü alımında büyük paralara ihtiyaç vardır. Fiyatının yüksekliği finansmanın da daha zor olmasına neden olur. Arzı elastik değildir. Yerinde sabittir ve herhangi bir yere nakli ve başka pazarda sunulması mümkün değildir.

Pazarı genel olarak açıklamak gerekirse; ürün standardının zayıflığı ve yeni bir ürünü pazara sunmanın zaman alması sebebi ile davranışının da tahmin edilmesi

zordur. Aşağıdaki tabloda pazarın genel özellikleri karşılaştırmalı olarak anlatılmaktadır.

Tablo 1 : İktisadi Piyasaların Gayrimenkul Piyasası İle Karşılaştırılması

	Tam Rekabet	Monopol	Monopolcü Rekabet	Oligopol	Gayrimenkul Sektörü
İkame edilebilirlik	İkame edilebilir	Yakın ikame yok	Yakın ikame var	Var	Yakın ikame var
Alıcı sayısı	Çok	Çok	Çok	Çok	Çok
Satıcı Sayısı	Çok	Çok	Çok	Az	Çok
Rekabet	Var	Yok	Var	Karşılıklı bağımlılık	Var
Ön bilgiye Sahip olunma durumu	Tam	Yok	Var	Var	Var
Homojenlik	Var	Yok	Yok	Var	Yok
Pazara Giriş-Çıkış	Serbest	Mümkün değil	Serbest	Zor	Serbest

Kaynak: M.Erdal ÜNSAL, **Mikro İktisat**, İmaj Yayıncılık, Ankara 2001 4. Baskı, İsmail BULMUŞ, **Mikro İktisat**, Canteğin Matbaası, Ankara 2003, 5.Baskı

İktisadi piyasaların gayrimenkul piyasası ile karşılaştırılmasında gayrimenkul piyasasının monopolcü rekabet piyasası ile benzer özellikler gösterdiği görülecektir.

1.3.2 Gayrimenkul Piyasalarının Sınıflandırılması

Gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul piyasası kavramlarından söz ederken aslında gayrimenkulün yukarıdaki tanımından da anlaşılacağı üzere tek bir ürün gibi değerlendirilmesi mümkün değildir. Gayrimenkul piyasasını sınıflandırırken gayrimenkul tipine göre aşağıdaki gibi sınıflandırabiliriz ;¹¹

- İkamet amaçlı gayrimenkuller
- Ticari gayrimenkuller
- Endüstriyel gayrimenkuller
- Tarımsal gayrimenkuller
- Özel amaçlı gayrimenkuller

¹¹ Appraisal Institute, **The Appraisal of Real Estate**, Eleventh Edition, Chicago, 1996, s: 57-58

İkamet amaçlı gayrimenkuller; tek ailelik müstakil evler ve çok katlı apartmanlardan, ticari gayrimenkuller; ofis binaları hizmet endüstrisi ve profesyonel merkezler, perakende mağazaları, toptan satışların yapıldığı çarşılar, alışveriş merkezleri, oteller ve motellerden, endüstriyel gayrimenkuller; fabrika alanları, antrepolar, araştırma ve geliştirme binaları, tarımsal gayrimenkuller; mahsul ekilen araziler, bağlar, zeytinlikler, otlaklar, hayvancılık faaliyeti yapılan alanlar, ormanlık araziler, özel amaçlı gayrimenkuller; dizaynı ve inşaat özellikleri benzersiz olan okullar, kamu binaları, hava alanları, kongre tesisleri, lunapark ve golf sahalarını içerir. Sıralanan bu beş gayrimenkul tipine özel piyasalar, daha küçük ve özelleşmiş alt piyasalara ayrılır. Bu alt piyasalar da kentsel, kent çevresi ve kırsal olmak üzere üçe ayrıldığı gibi gayrimenkullerin fiyatlarına göre yüksek, orta ve düşük olarak sınıflandırılabilir. Büyük bir piyasayı alt piyasalara ayırma, piyasa bölümlendirilmesi (piyasa segmentasyonu) olarak adlandırılmaktadır. Bu bölümlendirme, gayrimenkulün potansiyel kullanıcılarından oluşan tüketiciler ve onların özelliklerine göre gerçekleştirilmektedir. Bölümlendirilmemiş piyasalardaki gayrimenkuller heterojen iken, alt piyasalardaki gayrimenkuller homojendir.¹²

1.3.3 Gayrimenkul Piyasalarının Avantajları

Gayrimenkulle ya da toprakla insanın duygusal bir bağı her zaman olmuştur. İnsanın yaşadığı mekân, yaşadığı topraklar insanoğlunun öncelikle hayatın devam ettiği yerler olarak bakılmış, bazı dinler ve kavimler için bazı bölgeler veya mekanlar dini bir amaç ve hedef olmuştur.

Diğer bir taraftan; gayrimenkul bir yatırım aracı olarak da cazip bir varlıktır. Şehir merkezlerinin gelişimi, artan ipotekli sermaye arzı, liberalleşen kredi politikaları ve cazip vergilendirme stratejileri ile ve 1950 ve 1960'larda pekiştirilen pek çok ekonomik neden ABD gibi ülkelerde gayrimenkulün aranan bir yatırım aracı olmasına neden olmuştur. Ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde ise gayrimenkule olan talebin en büyük sebeplerinden biri sermaye piyasalarında işlem gören yatırım araçlarının uzun dönem devam eden yüksek enflasyonlu ortam nedeni ile değişken

¹² Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, s: 58-59

olması ve insanların gayrimenkule sosyal bir güvence olarak bakması sebebi ile meydana gelen talep artışı gayrimenkulü cazip bir yatırım aracı haline getirmiştir.

Gayrimenkulün gerçek değerinin artması, enflasyona karşı koruma aracı olması, nakit getiri imkanı, getirilerin fazla değişken olamaması, vergi avantajları ve amortisman ayrımı yapılması gayrimenkulün bir yatırım aracı olarak başlıca avantajlarıdır.¹³

1.3.3.1 Gayrimenkulün Gerçek Değerinin Artması

Gayrimenkul piyasası üç alt bölüme ayrılabilir. Bunlar;

- Toprak,
- Kullanım varlıkları
- Yatırım varlıkları.

Tüm alt bölümler değerlerini reel olarak korumakla beraber zaman içinde değer kazancı veya kaybı elde edebilirler. İyi konumdaki bir arsanın sınırlı miktardaki arzına ve buna karşın piyasada oluşan talep baskısı; arsanın ve binanın zaman içinde değer kazanmasına neden olur. Kazanılan bu değer;

- Malın konumunun,
- Alış fiyatının,
- Alternatif kullanımlarının,
- Tüm bu kullanımlar içinde piyasanın genel talebinin, bir fonksiyonudur.

Bu değer artışı enflasyon oranını ne kadar aşarsa, malvarlığı gerçek anlamda o kadar değer kazanmış olur.

¹³ AKÇAY, s: 5,6,7

1.3.3.2 Enflasyona Karşı Koruma

Gayrimenkulün bir diğer avantajı da, öngörülemeyen enflasyona karşı koruma sağlamasıdır. Bu durum, yeni inşaat maliyetlerinin genelde genel fiyat endeksine eşit ya da ondan büyük olması ve yeni bina kiralarının yeni yapının maliyetine getiri fiyatlama mekanizması yolu ile bağlı olmasından kaynaklanır. Eğer piyasa sıkışık ise kiralar, yeni inşaat maliyetlerini aşabilir. Eğer piyasada arz fazla ise kiralar daha düşük olur. Ancak genellikle, yeni binalar üzerinden alınan kiralar, yeni maliyetlere orantılı olacak şekilde belirlenir. Eski binaların getirileri genellikle yeni binaların getirilerini izler. Ancak, bu eski bina kiralarının yeni binalar ile aynı olacağı anlamına gelmez. Her ne kadar bu durum bazı piyasalarda ortaya çıksa da daha ziyade eski ve yeni bina kiraları arasında genellikle zaman içinde sabit bir fark vardır.

Gayrimenkulün enflasyona karşı iyi bir koruma olmasının bir diğer nedeni de pek çok ticari kiralamanın belirlenmiş aralıklarla fiyat endeksleriyle ya da piyasayla ilişkilendirilmesidir. Ancak çok az sayıda kira, fiyat düşüşlerinin yaşandığı dönemlerde kiralarının düşmesi şartına bağlanmıştır. Bu da mal sahipleri açısından avantajlı bir durumdur. Gerçi piyasa fiyat belirleme mekanizması, özellikle gevşek piyasalarda kiraların düşmesine yol açabilir.

Son faktör ise; işletme giderlerinin kiracı tarafından karşılanmasıdır. Tüm bu unsurların birleşimi, gayrimenkulün fiyat düzeyindeki değişmelere adapte olmasını sağlar. Yeniden kiralama bir gecikmeye sebep olur ancak bu gözardı edilebilecek bir niteliktir. Gayrimenkulün enflasyona karşı koruma özellikleri mevcut olduğundan getirileri enflasyona karşı korumak için yatırımı satmak gerekmez.

1.3.3.3 Nakit Getiri

Üç alt piyasadan birisi olan yatırım malları gayrimenkulün gerçek değer artışı ve enflasyon korumasının yanı sıra nakit getiri sağlar. Gerçekten de yatırım gayrimenkulü yatırımcıya; aylık, üç aylık ya da yıllık nakit dönüşü sağlayan birkaç enflasyon koruma biçiminden birisidir.

Nakit getiri, mala eklendiğinde (değer kazanma), ya da çıkarıldığında (değer kaybetme) toplam getiriyi oluşturur. Gayrimenkulün elde tutulduğu dönemdeki enflasyon oranı çıkarılarak, yatırım üzerindeki gerçek toplam getiriyi belirlemek mümkündür.

1.3.3.4 Azalan Gelir Belirsizliği/Değişkenliği

Gayrimenkul yatırımları gelirlerinin menkul kıymet yatırımları gelirlerinden daha az değişken olduğu saptanmıştır. Pek çok yatırım malı, kâr payından önce kira ve tahvil faizi ödemek zorunda olan şirketlere kiralandığından, kira ödemeleri kaçınılmaz bir harcama türüdür. Bir şirket basit anlamıyla iş dünyasında kalabilmek için kira ödemelidir.

Kiracının kredisini değerlendirmek mümkün olduğundan ve kira dönemi boyunca ödemeler tahmin edilebilir olduğundan, gayrimenkul gelir akımının şirket kârından daha az değişken olması gerekir. Gelir getiren varlık genelde gelir akımları toplamı kadar bir fiyattan satılacağından piyasa fiyatının da daha az değişken olması beklenir.

1.3.3.5 Sistemik Riskin Azaltılması

Gayrimenkul fiyatlarının diğer menkul kıymet fiyatları ile ters yönde hareket ettiği şeklinde bir algı vardır. Bunun anlamı hisse senetlerinin değeri arttığında gayrimenkul fiyatlarının azalması veya tam tersi durumunda gayrimenkul fiyatlarının artmasıdır. Gayrimenkullerin hisse senetleri portföylerinde yer alması bu ters hareketleri azaltacak ve portföyün sistemik riskini azaltacaktır.

1.3.3.6 Finansal Kaldıraç

Gayrimenkullerin en önemli avantajları, yabancı kaynak kullanımı yoluyla finansmanının yapılabilmesi, yani kaldıraç yaratılabilmesidir. Kaldıraç yoluyla borç alınan fonlar yardımıyla özkaynak getirisi artabilecektir. Pozitif kaldıraç borçlanması yapılarak, borçlanma olmadan yapılan finansmana göre daha yüksek getiri sağlanması mümkündür. Kaldıracın büyüklüğü, borcun toplam içindeki oranına ve gayrimenkul projesinin getirisine bağlıdır. Genellikle kaldıracın büyüklüğü borç alınan kaynakların ve projenin senelik getirilerinin indirgenmesi yoluyla hesap edilir. Eğer borçlanma maliyeti gelirden daha düşük ise pozitif kaldıraç, yüksekse negatif kaldıraç söz konusudur,

1.3.3.7 Vergi Avantajları

Gayrimenkuller üzerinde diğer yatırım araçlarına göre daha çok vergi muafiyeti bulunmaktadır. Bu durumun doğal bir sonucu olarak projenin getirisi diğer yatırım araçlarına göre göreceli olarak artmaktadır.

1.3.3.8 Amortisman

Tüzel kişiler açısından bugün gayrimenkullerde en önemli vergi avantajı amortisman ayrımı nedeniyle oluşmaktadır. Cari yıl amortismanları harcamaları arttırıp vergi konusu geliri azaltmaktadır. Amortisman sadece bir muhasebe uygulaması olması nedeniyle herhangi bir nakit çıkışı gerektirmemektedir.

1.3.3.9 Sermaye Kazançları

Birçok ülkede gayrimenkulün değer artışlarının vergilendirilmemesi veya vergi oranlarının düşük olması gayrimenkulü diğer yatırım araçlarına göre daha cazip kılmaktadır

1.3.4 Gayrimenkul Yatırımları İle İlgili Riskler

Bütün yatırımlarda olduğu gibi gayrimenkul yatırımları da riskler içermektedir. Bu riskler kişisel varlıklarla veya gayrimenkul portföyleriyle ilgilidir. Kişisel gayrimenkul yatırımlarının analiz edilmeleri daha kolaydır, bu sebeple daha anlaşılabilir risklere sahiptir ve risklerinin yok edilmesi göreceli olarak daha kolaydır. Bazı durumlarda çeşitli sigortalarla riskler başka kuruluşlara aktarılabilmektedir. Birçok gayrimenkulün bulunduğu portföylerde yatırım çeşitlendirilmesi yoluyla toplam risk azaltılabilir.¹⁴ Ayrıca imar planı değişikliği, kamulaştırma, deprem v.b. doğal afetler mevzuat değişikliğine bağlı vergi v.b. artışlar gayrimenkul riski olarak değerlendirilmelidir.

1.3.4.1 Likidite

Likidite menkul kıymetlerle karşılaştırıldığında gayrimenkullerin en önemli dezavantajıdır. Gayrimenkulün elden çıkarılması zaman alıcı bir iş olup aynı zamanda belirli bir çaba ve ekspertiz istemektedir. Bunun yanında gayet planlı bir şekilde

¹⁴ AKÇAY, s: 7,8

piyasa koşulları dikkate alınarak ve gayrimenkulün yaşam devri gözönüne alınarak gayrimenkul elden çıkarılabilir.

1.3.4.2 Anapara Kaybı

Yatırılan sermaye gayrimenkulün tahrip olması, ekonomik koşullardaki değişiklik ve mülkiyet haklarının yitirilmesi gibi durumlarda kaybedilir

Yapılan tanımlardan ve gayrimenkulle alakalı yapılan açıklamalardan sonra şöyle bir sonuca varılabilecektir. Gayrimenkul piyasası bir bütün olarak değerlendirilemez. Çünkü konutun piyasası ile tarım arazisinin veya arazinin piyasası farklı kavramlardır. Genel bir gayrimenkul piyasasından söz edilebilir ama bu piyasalar aslında alt piyasalardan oluşmaktadır. Genel ekonomik şartlardan etkilenmekle beraber konut piyasasını etkileyen bir değişken tarım arazileri piyasasını etkileyecek bir değişken değildir.

1.4 GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ FİNANSMANI

Yatırımcılar gayrimenkulleri alıp-satarken veya inşa ederken paraya ihtiyaç duyarlar. Elinde yeteri kadar kaynak olan büyük yatırımcılar bu parayı özkaynaklarından öderken, yatırımcıların büyük bir kısmı ise bu kaynağı nakit olarak ödeyemez ve değişik finansman yöntemlerine ihtiyaç duyarlar. Gerekli finansal kaynak ise finansal piyasalardan sağlanmaktadır. Finansal piyasalar ise bireysel ve kurumsal fon arzlarını gerektirir.

ABD ve İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde ufak ve orta ölçekli gayrimenkul finansmanı fon piyasalarından sağlanan kaynaklarla çözülmesine karşın büyük çaplı yatırımlar için hala bazı sorunlar vardır. Bu çaplı büyük yatırımlarda ise sadece ülkenin kendi finansman kaynakları değil, dünya çapında finansal kaynaklara ihtiyaç vardır.

Türkiye’de ise gayrimenkul yatırımlarını finanse edecek fonlar son derece kısıtlıdır. Çünkü ülkemizde bireysel tasarruf eğilimi son derece düşüktür. İnsanlar gelirlerinin büyük bir kısmını cari harcamalarından kullanırken artı kalan gelirlerini öncelikli olarak ikamet edeceği konutu edinmeye kanalize eder. Bunu yaparken de tasarruflarını organize olmuş fon piyasalarına yönlendirmekten ziyade direkt hedefe,

yani konut edinmeye yönelir. Bu durum ülkemizin geçmiş dönemde yaşadığı yüksek enflasyonlu süreç ve sosyal güvenlik sistemine olan güvensizlikten kaynaklanan ve haksız sayılamayacak bir davranıştır.

Ülkemizde fon piyasaları yeterince derin değildir. Fakat gayrimenkul sektörünün daha kurumsal ve fon kaynaklarının daha düzenli olabilmesi için bireyler elinde bulundurulmuş bu fonların likit hale getirilmesi ve konut ediniminin daha kurumsal olan yapılardan sağlanması gerekmektedir. Ülkemizde son yıllarda enflasyonun ve faizin daha istikrarlı hale gelmesi bu piyasaların önünü açan bir gelişme olmuştur.

Gayrimenkul finansmanı için kaynakları bireysel tasarruflardan karşılamının haricinde kredi ve sermaye piyasalarından karşılamakta mümkündür

Kredi piyasaları gayrimenkul yatırımlarına finansman sağlayan en önemli kaynaktır. Bu piyasalar; finansman ihtiyacı olanlara hizmet etmek ve bireysel olan kredi taleplerini karşılamak üzere organize olmuş piyasalardır.

Verilen bu krediler finansmanı yapılacak gayrimenkule göre çeşitlilik göstermektedir. Konut için verilen krediler ile gelir getirici projeler için verilen krediler birbirlerinden değişik özellikler gösterir. Özellikle devletler sosyal konut ve genelde konut yapımını teşvik etmek üzere kredi piyasalarına büyük önem vermektedir.

Kredi veren kuruluşların bu faaliyetleri icra ederken bazı standartlar belirleyebilir hatta kanuni bazı sınırlamalar olabilir. Kredi veren kuruluşlar da bu sınırlamalar çerçevesinde ülkenin şartlarını da göz önüne alarak bazı kredi paketleri hazırlarlar ve ihtiyaç sahiplerine sunarlar.¹⁵ Ülkemizde konut finansmanı sağlamak amacıyla son yıllarda çok fazla rağbet edilen bir yöntemdir.

Kredi piyasalarında spesifik kredi talepleri açılan kredilerle karşılanmakta iken, sermaye piyasalarında talepler yatırımcılar tarafından gelmektedir. Sermaye piyasaları; özvarlık ve fonların sermaye piyasası araçları yolu ile elde edilmesi

¹⁵ Murat Bahadır TEKER, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırım**. Ankara-2000: Sermaye Piyasası Kurumu Yayın No: 43. s: 6

imkânı vermektedir. Sermaye piyasaları her çeşit kuruluşun finansman sağlamak amacıyla hisse senedi, tahvil ve bono ihracını gerektirir. Bu araçlardan bazıları ipotekler ve gayrimenkul teminatları ile garanti edilmesine karşın birçoğu böyle bir teminat içermez.

Büyük gayrimenkul yatırımları, yatırımlarını finanse etmek amacı ile çeşitli menkul yatırım araçları ihraç ederler. Bunu yaparken de menkul kıymet yatırımcısı için bazı avantajlar sunabilirler. Bu menkul kıymetlerin hangi şartları içereceği kanuni çerçevede ihraççı kuruluş ile proje sahibi arasında müzakere edilir ve yapılan gayrimenkul yatırımın özelliğine göre belirlenir.

Bu türlü bir finansman yöntemi küçük ve orta ölçekli gayrimenkul yatırımları için uygun bir finansman yöntemi değildir. Bunların daha ziyade kredi piyasalarına yönelmeleri daha rasyoneldir. Çünkü; borsada işlem görmek belirli bir maliyeti ve sorumluluğu vardır.

Günümüzde büyük yatırım bankaları dünyanın her yerinde karlı gördükleri menkul kıymet ihraçlarında yer almaktadırlar.¹⁶

İkinci el piyasaları likidite sağlama ve yeni finansman alternatifleri sağlama açısından son derece önemlidir.

Birinci el piyasalarda büyük miktarda kredi ve menkul kıymet yarattıktan sonra bu kuruluşlar tarafından ya elde tutulur ya da ikinci el piyasalara daha küçük yatırımcılara satılmaktadır. Bu durum kredi ve menkul kıymet ihraç kanallarının açık tutulmasını sağlar. Nihayetinde yatırımcının da kaynakları sınırsı değildir.

Bu tür piyasaların en iyi işlediği ülke ABD'dir. Burada bu tür piyasalar çeşitli kurumları da beraberinde getirmiştir ve devlet tarafından bu tür piyasalar desteklenmektedir.

¹⁶ TEKER, s: 6,7,8

1.4.1 Gayrimenkul Finansmanı İlgili Kredi ve Sermaye Piyasası Kurumları

Kredi ve sermaye piyasalarında faaliyet gösteren kurumları ise şu şekilde sıralamakta fayda vardır.¹⁷

1.4.1.1 Tasarruf Bankaları

Bu bankaların amacı ipotek sözleşmeleri portföyü oluşturmaktır. Açtıkları krediler uzun vadelidir ve tüketici kredi faizlerine göre daha düşük faizli kredi verirler. Bu durum onları bir faiz riski ile karşı karşıya getirir. Asli görevleri ipotek sözleşmeleri yapmak olmasına karşın çalışma koşulları piyasa ile rekabet açısından biraz gevşetilmiştir.

1.4.1.2 İpotek Bankaları

Bu bankaların amacı ipotek sözleşmeleri yapmak değildir. Ağırlıklı olarak ipotek kurmak ve bunu diğer bankalara satmakla uğraşmaktadırlar. Sigorta edilmiş ve garanti edilmiş ipotek sözleşmelerinin yaygınlık kazanması üzerine sigorta şirketleri tarafından bulundukları bölgelerin dışına çıkmak ve diğer bölgelerdeki ipotek sözleşmesine yatırım yapmak cazip bir hal almıştır. İpotek bankalarının amacı (Mortgage banks) bu işlemlerde aracılık ve satış sonrası işlemlerdir.

1.4.1.3 Hayat Sigortası Şirketleri

Hayat sigortası şirketleri fon piyasalarının önemli bir likidite kaynağıdır. Fakat son zamanlarda daha ziyade ticari gayrimenkul yatırımlarına yönelmişlerdir. Ülkemizde de sosyal güvenlik kurumları özellikle 1980 öncesinde gayrimenkul yatırımı yapmakta ve kira geliri elde etmekteydi.

1.4.1.4 Ticari Bankalar

Ticari bankalarında çok büyük ipotek sözleşmeleri vardır. ABD’de ipotek garantili tahviller ihraç ederler ve bu sırada oluşan ipotekleri ikincil piyasalara sunarlar. Buna karşın ülkemizde konut finansmanı büyük çapta ticari bankalar

¹⁷ TEKER, s: 9,10,11,12

tarafından karşılanmaktadır. Buda bu bankaların elinde çok büyük ipotek sözleşmesi stoku oluşturmaktadır.

1.4.1.5 Yatırım Bankaları

Yatırım bankaları esas itibariyle ipotek sözleşmelerinin ikinci el piyasalarını oluşturmakta ve aracılık yükleniminde bulunmaktadır.

1.4.2 Finansman Yönteminin Seçimini Etkileyen Önemli Faktörler

Gayrimenkullerin likit hale gelmesini sağlayacak çeşitli finansal araçlar ve yöntemler mevcuttur. Bunları belirlerken dikkat edilmesi gereken bazı faktörler vardır. Bunları sekiz başlık altında toplama mümkündür.¹⁸

1.4.2.1 Gayrimenkulün Büyüklüğü

Düşük değerli olan konut, dükkân v.b. gibi gayrimenkuller genellikle özvarlık veya borçlanma ile finanse edilir ve ülkemiz gibi orta gelir grubuna sahip ülkelerde de genellikle kullanılan yöntem budur. Ülkemizde son yıllarda faiz oranlarının önceki yıllara göre daha düşük olması ve kredi vadelerinin 20 yıla kadar uzaması sebebi ile bireysel tasarrufları yeterli olmayan alıcılar için konut kredileri cazip bir yöntem haline gelmiştir. Ayrıca ülkemizde diğer ülkelere nispeten daha kuvvetli olan akrabalık bağları ve bunlardan sağlanan kaynaklar borçlanma için hala cazip bir yöntemdir.

Orta büyüklükteki yatırımların finansmanı ise tek bir yatırımcı veya birden çok yatırımcının sağlayacağı fonlarla karşılanır. Bu yatırımcılarda genellikle öz sermayelerini bir araya getirmek sureti ile finansman sağlarlar.

Büyük yatırımlarda ise borç vermek üzere bankaların bir araya gelmesi yani sendikasyona veya büyük çaplı menkul kıymet ihracına gerek duyulmaktadır.

Konut ve toplu konut yapımı için her ülkenin kendine özgü finansman yöntemleri olmasına karşın büyük kaynak gerektiren gayrimenkul yatırımları genellikle özkaynak veya kısa ve orta vadeli krediler kanalı ile finanse edilmektedir

¹⁸ TEKER, s: 13

1.4.2.2 Mülkiyetin Arazi Kullanım ve İnşaat Hakları

Arazi üzerinde yapılacak yapılar çok değişik olabilir. Bu arazinin imar durumu ve imarda ne tür yapılaşmaya tahsis edildiğine göre değişir. Bu durum finansman yöntemini de etkileyen bir faktördür. Örneğin; arazi üzerinde 50 adet konut yapmak ile altında AVM olan 5 yıldızlı bir otel yapmak arasında finansman ihtiyacı açısından büyük farklar vardır.

1.4.2.3 Mülkiyet Üzerinde Yönetim Hakkı ve Nakit Akımları

Finansman türü yatırımcıların nasıl bir yönetim hakkı veya nakit akışı tercih ettiklerine göre değişecektir. Bazı yatırımcılar mülkiyetin tamamen kendilerine ait olmasını isterken, diğer bir kısım yatırımcılar ise gayrimenkul yatırımının nakit akışından ve karından pay almak isterler. Bu durum komandit şirket şeklinde bir ortaklıktır ve sınırsız sorumlu ortak gayrimenkulün kontrolünü elinde bulundururken, sınırlı sorumlu ortak gayrimenkulden gelecek nakit akımlarının sahibi olabilir.¹⁹

1.4.2.4 Vergi Etkileri

Yapılan yatırımlarda vergi yükü karlılığı ve maliyeti etkileyen en önemli kalemlerden biridir. Yatırımcı bu sebeple vergi yükünü en aza indiren buna karşın karlılığını en yüksek orana çıkaran yatırımlar yapar ve vergi kanunlarının müsaade ettiğini finansal yapılanmaya dahil olurlar. Örneğin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları vergisel avantajları sebebi ile diğer yapılanmalara göre daha avantajlıdırlar. Yapılan gayrimenkulün tipi ve büyüklükleri de vergisel avantajlar sağlar. Örneğin ülkemizde 150 m²'ye kadar olan konutlarda KDV oranı %1'dir. Bu büyüklükten sonrakilerde ise %18 KDV oranı uygulanır.

1.4.2.5 Finansal Yönetim

Gayrimenkulün finansmanı eğer menkul kıymetlerin ihracı ile sağlanıyorsa bu finansal araçların serbest piyasa koşullarında işlem görürken bir piyasa riski ile karşı karşıya kalacağı muhakkaktır. Menkul kıymetleri ihraç edenlerin gayrimenkulün inşası sırasında piyasa koşullarından kaynaklanan değer düşüklüklerine ve bu sebeple meydana gelecek nakit akışlarındaki aksamalara karşın

¹⁹ ERGEN, s: 15

etkin bir yönetim sergilemeli ve menkul kıymetin değerini sabit tutabilecek veya artıracak gerekli tepkisel kararları alabilmelidirler. Bütün bunları yapabilecek bir finansal yönetim sağlayamayan menkul ihraçlarının ve buna bağlı olarak yapılacak yatırımların büyük çaplı olabilmesi mümkün değildir.

1.4.2.6 Gayrimenkul Sahiplerinin İhtiyaçlarına Göre Planlama ve İnşaat

İhraç edilecek menkul kıymet yapılacak gayrimenkulün planlamasını, inşaatını ve işletmesini olumsuz yönde etkilememelidir. Menkul kıymet ihraçlarının iki tarafı vardır. Birincisi ihraççıdır ve amacı proje aşamasında değil proje bitiminde maksimum kar elde etmek ister. Buna karşın menkul kıymete yatırım yapan yatırımcı ise optimum bir nakit akışı ve maksimum kar elde etmek ister. Oluşacak bu çatışma göz önüne alınarak gayrimenkul sahibi veya finansman sağlayan kuruluşlar arasında en uygun yapının oluşturulması gerekmektedir. Oluşturulacak bu yapıya göre de yatırımlar değerlendirilmelidir.

1.4.2.7 Nakit Dönüşleri ve Karlılık

Nakit akımları düzenli ve karlılığı iyi olan gayrimenkul projelerinin finansmanında birçok alternatif finansman yöntemi uygulanabilir. Buna karşın mevcut durumu itibariyle değersiz fakat büyük bir geliştirme projesi ile karlı hale gelebilecek projelerin finansmanında alternatif azdır. Çünkü bu tür projelerin riski fazladır ve yatırımcı en az riskli yatırımı tercih eder. Bu tür projelere en iyi örnek değişik uygulamalarını gördüğümüz kentsel dönüşüm projeleridir. Bu projeler şehrin merkezi alanlarında kalan gecekondu bölgelerini daha düzenli, şehirleşmenin ve altyapının tamam olduğu şehrin daha dış taraflarına taşımak, buna karşın bu bölgede oluşacak boş araziye ticari alanlar, büyük alış-veriş merkezleri ve benzeri gelir getirici projelere tahsis etmek üzerine kurulmuştur. Bu tür projeler uzun soluklu projeler olup, nakit akımları çok geç ve kar tahminleri büyük sapmalar gösteren projelerdir. Bu tür projelerin finansmanında yatırımcıların başlangıçta düşük faiz ödemelerine ve nakit akımlarının uzun bir vadeye yayılmalarına ikna edilmesi gerekecektir. Yatırımcının bu tür bir finansman şekline ikna edilebilmesi için diğer bazı alternatifler sunulması gerekecektir. Bunlar; hisse senedine dönüştürülebilir

tahvil, proje ilerledikçe nakit dönüşlerinin artması, projedeki bazı işletmelerin devir hakkı v.b. olabilir ve bu haklarında sağlayan finansman yöntemleri seçilmelidir.

1.4.2.8 Finansman Maliyeti

Gayrimenkul sahibi yatırımını finans etme yöntemini seçerken; vergi avantajı sağlayan, inşaat üzerinde ve kullanımında kontrol hakkını veren ve karı maksimize ederken bunun yanında maliyeti ise minimum hale getiren finansman yöntemini tercih edecektir.

Finansman yönteminin seçiminde elbette ki maliyetleri minimum eden yöntem tercih edilecektir. Finansman maliyetleri ise şu başlıklardan oluşmaktadır.

- Uygun ortak ve borç veren kuruluş bulmak için yapılan harcamalar,
- Kredi ve ihraç edilen menkul kıymetler için ödenen ücretler,
- Kredi servis ücretleri (ipotek ve ticari kredi varsa)
- Kredi başvurusu ve menkul kıymet izahnameleri hazırlama maliyetleri (kanuni ücretler, muhasebe ücretleri, yatırım bankalarına ödenen ücretler, basım harcamaları ve buna benzer harcamalar)
- İhraççının finansal imajının güçlendirilmesi için yapılan reklam harcamaları,
- Menkul kıymet için yapılan pazarlama harcamaları, ,
- Kredi derecelendirme kuruluşlarına ödenen ücretler,
- Menkul kıymetlerin ihraç sonrası takibi ve gerekli servislerin verilmesi için yapılan harcamalar.

Amacımız olan finansman maliyetinin minimum hale getirilmesi yukarıda sayılan maliyet kalemlerinin minimum hale getirilmesi ile mümkün olacaktır.

1.4.3 Türkiye’de Gayrimenkul Finansmanını Sağlayan Sermaye Piyasası Kurumları ve Araçları

Ülkemizde 1981 yılında Sermaye Piyasası Kanunu yürürlüğe girmiş akabinde piyasayı düzenleyen ve denetleyen Sermaye Piyasası Kurulu oluşturulmuş ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası çalışmalarına başlamıştır. Geçen onca yıl içerisinde borsanın işlem hacmi ve derinliği artmış, teknolojinin yardımı ile artık tüm toplum evlerinden dahi işlem emirleri verebilecek hale gelmiştir. Buna rağmen hala gelişmekte olan bir piyasadır.

Daha önce de bahsettiğimiz sebeplerle gayrimenkul insanlarımız tarafından en öncelikli tercih edilen yatırım aracı olmuştur. Fakat gayrimenkul yatırımlarının en büyük sorunu yeterince likit olamamalarıdır. Bu sorunun aşılması için bir dizi yatırım araçları oluşturulmuş ve bunlar mevzuatımızda da yer bulmuştur.

Hukuk sistemimizde düzenlemesi yapılmış mali araç ve kurumları şu şekilde sıralayabiliriz.

- İpotekli Borç Senedi
- Yatırım Fonları
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
- Gayrimenkul Sertifikası
- Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

1.4.3.1 İpotekli Borç Senetleri

Gayrimenkuller, rehin yoluyla diğer yatırım araçlarına güvence oluşturmalarının yanı sıra doğrudan bir yatırım aracı olarak da kullanılmaktadırlar. Ülkemizde gayrimenkullerin diğer yatırım araçlarından daha fazla talep gördüğü bir gerçektir.

Türk Medeni Kanununda taşınmazın değerini tedavül ettiren üç tür kıymetli evrak ihracına imkân tanınmıştır.

1.4.3.1.1 Taşınmaz Karşılıklı Senetler

Medeni Kanunda taşınmaz karşılıklı senetlerin iki türü düzenlenmiştir.

İlk modelde, fon talep eden taraf, tahvil ihraç etmekte ve bu borçlanmanın teminatı olarak tamamı için taşınmaz rehini tesis etmektedir. Tahvil sahiplerinin çokluğu ve birbirlerinden habersiz olabilecekleri gözönünde tutularak hem bunları, hem borçluyu temsil edecek bir temsilci tayini de öngörülmüştür. Taşınmaz rehini, alacaklıları temsilen bu vekil kuruluş lehine tesis edilecek ve bu kuruluş, çoğunlukla tahvillerin pazarlanması, anapara ve faiz ödemelerinde de aracılık edecektir.

Taşınmaz rehini, ipotek veya ipotekli borç senedi şeklinde olabilecektir. Tahviller, rehinli alacağın birer bölümünü oluşturacak ve sahiplerine, taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya rehin hakkı verecektir. Ancak tahviller bağımsız bir rehin senedi niteliğinde olmadığından, rehin hakkı tahvil sahipleri tarafından münferiden değil, temsilci aracılığıyla kullanılacaktır.

Bu sistem, niteliği gereği bir tek kuruluşun finansmanına hizmet etmektedir ki, bu kuruluş genellikle bir müteahhit firma olacaktır. Sermaye Piyasası mevzuatı yönünden ise vekil kuruluşun bir banka ya da aracı kuruluş olması mümkündür.

İkinci modelde ise, birinci modelin aksine tahvili bizzat aracı kuruluş ihraç etmektedir. Aracı kuruluş tahvil bedelini aktaracağı kişi ya da kuruluştan bir taşınmaz rehini almakta ve bu rehinle temin edilmiş alacağını tahvil sahipleri lehine rehnetmektedir.

Her iki türde de senetlerin tapu siciline şerhi gerekir.

1.4.3.1.2 İpotekli Borç Senedi İhracı

İpotekli borç senetlerinin (İBS) seri halinde ihracı ile de taşınmazların ekonomik değerlerinin menkul kıymetleştirilerek sermaye piyasasına sokulması mümkündür.

İBS'ler nama ve hamiline ihraç edilebilen birer kıymetli evrak türüdür. Mevcut bir borç için düzenlenebileceği gibi, ortada bir borç yokken de ihraç edilebilir. Bu özelliği nedeni ile krediyi temin etmeden önce senetlerin düzenlenmesi ve halka arzını takiben fonun toplanması mümkündür.

İBS, taşınmaz malikin başvurusu üzerine tapu siciline tescil ile düzenlenir. Rehin, mevcut bir borç için düzenlenecekse, alacaklı ile taşınmaz maliki arasında bir rehin sözleşmesi yapılır. Çok sayıda senet sahibini bir araya getirmek mümkün olmadığından, kanun, müşterek bir vekil atanmasını öngörmüştür. Vekilin ismi tapu siciline ve rehin senedine kaydolur.

Tesis edilecek İBS'nin tutarı, taşınmazın tapu idaresince resmen biçilecek değerini aşamaz. Hatalı değerlemeden devlet sorumludur.

1.4.3.1.3 Rehinli Tahvilat

Münferit kişilere fon arzı sağlayan bir senet türüdür. Burada kuruluş rehinli tahvilat ihraç ederek topladığı fonları taşınmaz rehni karşılığında çeşitli kişilere rehin olara verir. Kredi kuruluşunun bu rehin alacağı üzerindeki tahvil sahiplerine kanuni rehin hakkı vardır.

1.4.3.2 Yatırım Fonları

Hemen her ülkede hükümetler, tasarruf sahiplerinin birikimlerini menkul kıymet yatırımlarına yönlendirmelerini arzu etmektedirler. Ancak menkul kıymetlere yatırım yapmak bilgi ve uzmanlık gerektiren bir konudur. Bu nedenle gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında tasarruf sahiplerinin menkul kıymetlere yatırım yapmasını sağlamak ve katılanlara profesyonel portföy yönetimi hizmetleri sunmak üzere sermaye piyasası kurumları yaratılmıştır. Yatırım fonları da birçok bireysel yatırımcının parasını bir havuzda toplayan ve onlar adına portföy yönetimi yapan bir finansal kurumdur.

Yatırım fonu; aynı finansal hedefleri paylaşan kişiler ve kurumlar yararına yatırım yapan bir ortaklıktır. Tanım olarak, yatırım fonları, emanet müessesesinden yararlanmak suretiyle kurulan ve çeşitli menkul kıymetlerden oluşan bir portföyü yed-i emin (güvenilir kişi) sıfatıyla işleten kuruluşlardır.²⁰

1.4.3.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına

²⁰ERGEN, s: 53,54

yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.²¹

Detaylı bilgi ilerleyen konularda verilecektir.

1.4.3.4 Gayrimenkul Sertifikaları

Gayrimenkul sertifikaları; gayrimenkul üretecek olan kurumun, projenin finansmanını temin etmek üzere ihraç ettiği menkul kıymetlerdir. Gayrimenkul yatırımı oldukça uzun bir süre almakta ve bunun sonucu olarak yatırılan finansmanı uzun vadede geri döndürmektedir. Bu nedenle sektörde yatırımda bulunan girişimciler, ihtiyaç duydukları ön finansmanı mümkün olduğu kadar ucuza maletmeye çalışırlar. Ayrıca bu sertifikaların menkul kıymet niteliğinde olması, tasarruf sahiplerine bir yandan taksitler halinde gayrimenkul alma imkânı sağlamakta diğer taraftan da bu menkul kıymetleri nemalandırmaktadır. Bu açılardan bakıldığında gayrimenkul sertifikaları oldukça önemli niteliklere sahip finansal araçlar olarak sermaye piyasasında yer alırlar.

Menkul kıymeti ihraç eden kuruluş, bir bankanın teminat göstermesine ihtiyaç duyacaktır veya örneğin inşaat şirketlerinin çıkarttığı bir gayrimenkul sertifikasında da bir banka garantisi altında, sertifikanın hem asli edimi, hem de tali edimi garanti edilecektir.

Asli edim, gayrimenkul sertifikalarının söz konusu gayrimenkulün hangi bağımsız bölümlerini kapsadığını gösterir ve yatırımcı belirlenen mevzuat kapsamında kaç tane gayrimenkul sertifikası gerekiyorsa o kadar sertifikayı kuruluşa teslim edip, gayrimenkule sahip olma hakkına kavuşur. Ayrıca yatırılan meblağ, vadesi içinde bir kamu bankasının bir yıllık faiz ortalaması kadar bir faizi de kapsamaktadır. Kişi gayrimenkulü almaktan vazgeçer veya gayrimenkulü almak için yeterli sayıda sertifika almaya muvaffak olamazsa, dönem sonunda faizi ile birlikte parasını geri alır ve bunu da sertifikalara teminat gösteren banka garanti eder.

Ayrıca banka, menkul kıymeti ihraç eden kuruluşun gayrimenkul projesini süresi içinde bitirmesini de garanti edecektir ki bu da tarihi edimi oluşturmaktadır.

²¹ 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Seri: VI, No: 11 nolu Sermaye Piyasası Kurulu tebliği, Madde 4

Bu çeşit bir yatırım mekanizmasında tasarruf sahipleri hem gayrimenkul sahibi olmakta, hem de gayrimenkul alımından vazgeçerlerse tasarrufları faiz getirişi nedeniyle bir kayba uğramamaktadır. Son derece düşük risk oranına sahip olan gayrimenkul sertifikaları, güvenilir ve verimli yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul Sertifikası ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının birbirlerine rakip olmadıkları, etki alanları aynı olmakla beraber, ayrı fonksiyonlarda bulundukları görülmektedir. Örneğin; gayrimenkul sertifikası alan yatırımcılar belli bir vadede gayrimenkule sahip olurken, (GYO) hisse senedi alan yatırımcılar projenin rantını paylaşmaktadırlar. Gayrimenkul sertifikası, ihraç eden kuruluşlar inşaat projesini bitirmek zorundadırlar. (GYO)'lar ise portföy yönetim şirketleridir, inşaat projesi yürütemezler. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ile Gayrimenkul Sertifikaları birbirlerini tamamlayan, gayrimenkul menkul kıymetleştirme araçlarıdır.²²

1.4.3.5 Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

Menkul kıymetleştirme birçok anlamda kullanılmaktadır. En geniş tanımı ile, menkul kıymetleştirme doğrudan finansman, kredi kullanmak yerine menkul kıymet ihracı ile fon sağlama ile eş anlamlıdır. Dar anlamda kredilerin ve alacakların bir paket haline getirilerek bu pakete dayanan bir menkul kıymet oluşturulup yatırımcılara satılmasıdır. Bu yolla oluşturulmuş menkul kıymet varlığa dayalı menkul kıymet olarak tanımlanmaktadır. Konut finansmanı için süreklilik taşıyan bir k

²² Mert BULGAN, **İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Finansmanında Sermaye Piyasasından Yararlanma Yöntemleri**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Para, Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2002, s: 47,48

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE ÖZELİKLERİ

Bu bölümde; Türkiye’de gayrimenkul sektörünün mevcut durumu, sektörün sorunları incelenecektir.

2.1 TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL VE İNSAN İLİŞKİSİ

Gayrimenkul insanla ve insan yaşamı ile hep iç içe olmuş bir kavramdır. Bu sebeple insanın tarihinden, yaşantısından, coğrafyasından, sosyal ve kültürel yapısından etkilenen bir varlıktır.

Barınma, beslenme ve güvenlik insanın en temel ihtiyaçlarındandır. Her üç temel ihtiyaç da insan var olduğu günden beri olmuştur ve bu ihtiyaçların karşılandığı alan gayrimenkuldür.

Günümüzde gayrimenkul ve gayrimenkul sahipliliği kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için bu konunun tarihsel perspektifte değerlendirilmesi ve bu kavramın toplumların hafızasında nasıl yer ettiğinin anlaşılması gerekmektedir.

İnsanların gayrimenkulle olan ilişkisi insanın tarih içinde aldığı mesafeye göre şekillenmektedir. Tarih öncesi çağlarda insanlar yerleşik hayata geçmeden önce öncelikli amacı sadece beslenmek olan insanoğlu bu ihtiyaçlarını avcılık ve toplayıcılıkla sağlanmaya çalışılıyordu. İkametler olarak mağaralar kullanılıyordu. İnsan popülasyonundaki artma ile birlikte insanlar sadece vahşi hayvanlardan değil aynı zamanda birbirlerinden de korunmak amacı ile ikamet ettikleri mekanları şekillendirdiler. Korunmak için güvenli bir alana sahip olmak ve o alanı sahiplenmek duygusu oluşmaya başladı. Tarih içerisinde insanlar tarım yapmayı öğrendi ve bu durum insanları yerleşik bir hayata yöneltti.

Devletlerin tarih sahnesinde yerini alması ile birlikte şehirler ve yerleşmede kurallar ortaya çıkmaya başladı. Kitlelerin ihtiyaçlarına yönelik olarak ortak yaşam alanları ve tesisleri oluşturuldu. Büyük insan toplulukları beraberinde büyük ölçekli tarımı getirdi. Şehirleşme ile birlikte değişen ve çeşitlenen insan ihtiyaçları uzmanlık

gerektiren (nalbant, demirci, marangoz v.b.) atölyede yapılan meslekleri doğurdu ve insanlar işyeri kavramları ile tanıştı. Ticari hayatın artması limanların, tersanelerin ve de dükkânların yapılmasına neden oldu. Devlet otoritesinin artması düzenli yerleşik orduya ihtiyacı artırdı ve bu durum büyük askeri tesislerin yapılmasına sebep oldu.

İnsanlık tarihinin en önemli dönüm noktalarından biri olan endüstri devrimiyle birlikte gayrimenkule yüklenen anlam daha farklı olmaya başladı. Endüstri devrimi beraberinde köyden kente büyük bir göçü getirdi. Bu durum kentlerin devasa boyutlara ulaşmasına neden oldu. Kentlerin konut ihtiyacı da aynı oranda arttı. Bu dönemde büyük fabrikalar ve üretim tesisleri inşa edildi. Tarım sadece insanların kendi ihtiyaçlarını karşılayacak kadar yapıyor olmaktan ziyade endüstriye hammadde temin eden bir mekanizma haline geldi. Artan ticaret ve ulaşım imkânlarında ortaya çıkan yenilikler gayrimenkulün artık stratejik önemini belirgin hale getirdi. Endüstrileşen ülkeler arasında yaşanan rekabet hem ve savaşlar esasında sadece pazar bulma savaşı olmayıp aynı zamanda hammadde sağlayan mülkler edinme mücadelesine dönüştü.

Endüstri devrimi beraberinde endüstri devrimine öncülük eden ve ülkeler açısından parayı ve refahı getirdi. Bu durum konuta bakış açısını da değiştirdi. Daha eski çağlarda kentlerde tek katlı evler varken, artık kentler artan nüfusla beraber çok katlı evlere yöneldi. Gelir seviyesi yüksek olan insanlar ise büyük müstakil evleri tercih etti. Ev artık sosyal statü simgesi haline geldi.²³

Uzay, elektronik veya internet çağı olarak isimlendireceğimiz günümüz dünyasında ise gayrimenkulün ana fonksiyonları olan barınma, tarım, korunma aynı kalmakla beraber atfedilen değer daha değişik olmaktadır.

Dünya nüfusu daha eski çağlara nazaran çok büyük boyutlara ulaşmıştır. Artık dünya üzerinde Çin, Hindistan gibi nüfusu milyarlarla ifade edilen ülkeler mevcuttur. İnsan ömrü yaşam kalitesi, barış ortamı ve sağlık alanındaki gelişmelerle daha da uzamıştır. Kentleşme bu çağda hiç olmadığı kadar fazladır. Toplumların büyük kısmını teşkil eden orta sınıf artık daha dar mekanlarda ikamet etmektedir.

²³ Betül ÇOTUKSÖKEN, **Ev Nedir ?**, Konut Sempozyumu Tebliği, Sh: 1,6
<http://www.betulcotsoken.com/ev-nedir> (13.4.2010)

Kilometrekareye düşen insan miktarı geçmiş yıllara nazaran çok fazladır. Artık 19 ve 20.yüzyıldaki büyük fabrika binalarının yerini artan teknoloji ile birlikte daha küçük ölçekli fabrikalar almasına karşın, insanların sosyal yaşamını etkileyen ortak yapılar daha fazla yer kaplamaktadır. Artık şehirlerimizde metrolar, AVM'ler, ofis binaları daha fazla yer almaktadır. Tüketim kültüründeki artış nedeniyle insanlar gelir seviyesi ne olursa olsun en iyisini talep etmektedirler.

Nüfustaki bu artış, tarım üretimine ve tarım alanlarına ihtiyacı artırsa da genişleyen şehirler tarım alanlarını son derece sınırlamıştır.

Ülkemizde gayrimenkulün seyri gelen insanlık tarihi ile paralellik göstermekle beraber tarihi, sosyolojik ve kültürel bazı özelliklerimiz bizi diğer toplumlardan ayırmaktadır.

Yerleşimle olan ilişkimizi iki ana unsurda ele almak gerekir. Birincisi yaşadığımız coğrafyanın gereği olan unsurlar. Diğer ise tarihi köklerimiz ve yaşam tarzımızdan kaynaklanan unsurlar.

Ülkemizin üzerinde bulunduğu topraklar, yeryüzünde yerleşmelerin ilk kurulduğu sahalar arasında yer almaktadır. Bu nedenle Anadolu toprakları çeşitli kültür ve medeniyetlerin kurulup gelişmesine beşiklik etmiş ve topraklarımızda birçok beylik, devlet ve krallıklar kurulmuştur.

Türkiye üzerinde yapılan paleoarkeolojik araştırmalar, ülkemiz topraklarında yerleşimin günümüzden 10-12 bin yıl öncesine dayandığını ortaya çıkarmaktadır.²⁴ Anadolu coğrafyası Hititler, Urartular, Frigyalılar, İyonlar, Romalılar ve Bizanslılar, Selçuklular gibi değişik medeniyetler beşiklik etmiştir. Bu medeniyetlerin yerleşim yerleri günümüz şehirlerinin temelini teşkil etmiştir. Esas geçim kaynağı devrin şartları gereği ağırlıklı olarak tarımsal faaliyetler olmasına karşın, coğrafi olarak Asya ve Avrupa kıtaları arasında geçiş özelliği gösteren ülkemizde tarih boyunca ticaret önemli bir faaliyet alanı olmuş ve yerleşimlerin kurulmasında ve dizaynında bu özellik belirleyici bir unsur olmuştur. Kıyı kentlerimizde liman çevresinde kuruldu, ticaret yolları üzerinde kervansaraylar, hanlar inşa edilmiştir. Yerleşim

²⁴ Engin GÜMÜŞ, **Türkiye'de Yerleşme**, Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Yayınları, s: 87

tarzımız köylerde yerleşme, yapı malzememizde ağırlıklı olarak, halen günümüzde de kırsal yapıların temelini teşkil eden kerpiç olmuştur.²⁵

Yerleşim karakterimizi şekillendiren diğer bir faktörde; ırksal özelliklerimizdir. Türkler Orta Asya’da göçebe yaşayan bir toplumdur. Yerleşimimiz bozkırlarda ve göçebe olarak devam etmekteydi. Ana geçim kaynağı hayvancılıktı. Yerleşme ve mülk edinme kavramı olmamakla beraber yaşam alanları da geçici çadırlardan ibaretti. Edinilmiş bir gayrimenkul kültürü olmayıp, mülk sadece küçük oymakların geçici hâkimiyet alanı kadardı.

Türklerin Anadolu’ya ilk gelişleri göçebe gruplar tarafından hayvancılık amacıyla yapıldı. Türklerin İslamiyeti kabulü ve 1071 yılındaki Malazgirt Savaşı’ndan sonra Türkler Anadolu’ya yerleşmiş ve İslam kültüründe etkisi ile yerleşik hayata geçmişlerdir.²⁶ Beylikler ve Selçuklu Devleti döneminde ülkenin savunulabilmesi ve alan müdafaası açısından yerleşik olmanın hayati önemi vardı.

Yerleşik hayat Türklere şehirleşmeyi öğretti. Şehirleşme beraberinde ikamet, tarım ve ticari amaçlı gayrimenkul edinmeye neden oldu. Yerleşik hayat özellikle Osmanlı İmparatorluğu döneminde kendini daha fazla hissettirmeye başladı. Yerel yönetim örgütlerinin kurulması şehir hayatımıza belli düzen getirdi. Tarımsal sistemimizde Osmanlı İmparatorluğu döneminde farklılık göstermeye başladı. Tarım sadece halkın beslenmesinden ibaret bir unsur olarak görülmedi. Bununla beraber ordunun ihtiyaçlarını karşılama görevi de orduya verildi.²⁷

Osmanlı ‘da gayrimenkul sistemi ise başlı başına incelenmesi gereken bir konu olmakla beraber günümüze olan etkilerine değinilmek gerekmektedir.

Osmanlıdan devralınan miras günümüze gayrimenkulün mülkiyeti ekseninde etki etmektedir. Mülkiyet konusu toplumların tarihten beri süre gelen kültürlerine göre şekillenen bir olgudur. Genç Türkiye Cumhuriyeti kurulduğu andan itibaren köklü bir Osmanlı mülkiyet sistemini devralmıştır. Halen meri hukukunda o

²⁵ GÜMÜŞ, s: 89,90

²⁶ İslam kültürünce cami, mescit , tekke ve zaviye gibi yapıların konar göçer olması mümkün değildi. Bu durum yerleşik bir yapıyı zorunlu kılıyordu.

²⁷ GÜMÜŞ, s: 91

günlerden kalma izler bulunmakla beraber, devraldığımız mülkiyetle ilgili sorunları çözmeye uğraşmaktayız. Örneğin halen vakıf arazileri meselesi özellikle tarihi kökleri olan İstanbul, Konya, Bursa gibi şehirlerimizde önemli sorun olarak karşımıza çıkmakta, şehrin merkezi alanlarında kalan alanlar bu sorunlar nedeni ile ekonomiye kazandırılmamaktadır. Vakıflar Müdürlüğü tarafından Osmanlı vakıflarına ait gayrimenkullerden kira ve işletme gelir elde edilmektedir.

Osmanlı gayrimenkul sistemi üç tür mülkiyet esası getirmiştir.²⁸

Mülk Arazî : Padişah tarafından, Devlete yaptıkları hizmetlerine karşılık mülk olarak hizmet yapan şahıslara verilen yerler ile mülkiyetin kazanılması yolları ile doğrudan kazanılan yerleri ifade etmektedir. Mülk arazide, tam mülkiyet esasları geçerli olup, malikler, bu taşınmazlar üzerinde diledikleri şekilde tasarrufta bulunabilirlerdi. Bu tasarruflar, herhangi bir şekle bağlı değildi. Ancak, ileride çıkması muhtemel anlaşmazlıkları önlemek için bu tasarruflar Şer'îye Sicillerine kaydedilmişlerdir.

Miri Arazî: Kuru mülkiyeti (rakabesi) Devlete, tasarruf hakkı şahıslara ait olan arazilerdir. Gelirlerine göre Has, Zeamet ve Tımar olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Miri arazi üzerinde tasarruf hakkı sahibi olanların, mülkiyeti başkasına devir ve temlik dışında tam mülkiyete yakın şekilde tasarruf etme imkanına sahip oldukları söylenebilir. Taşınmaz malı ekebilir, başkasına kiraya verebilir ve borcuna karşılık vefâen ferağ edebilir ve zamanla oranları değişse bile mirasçılarına intikal edebilirdi. Has, Zeamet ve Tımar sahipleri, yerin sahibi (sahib-i arz) sayıldıklarından tasarruf hakkı sahiplerinin bu hak üzerindeki tasarrufları ancak bunların huzuru ile gerçekleşirdi. Bu gibi işlemlerde Has, Zeamet ve Tımar sahiplerinin bu hakları yeni tasarruf hakkı sahiplerine kendi mühürledikleri “temessük” addedilen belgeyle devrediliyordu.

Mevkut (Vakıf) Arazî: Aslında mirî arazi iken sonradan gelirleri hayır kuruluşlarına tahsis edilen arazilerdir.

²⁸ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) www.tkgm.gov.tr (13.04.2010)

Vakıf müessesesinin kuruluşu, İslâm dininin sosyal hayatta yardımlaşmaya ve dayanışmaya çok önem vermesinden kaynaklanmaktadır. Bu anlayış ve inanışlardır ki, vakıflar en eski ve köklü müesseselerimizden biri olmak niteliğini kazanmaktadır. Bundan dolayı “Vakıflar; memleketini seven, milletini düşünen ve insanlığa ve hatta hayvanlara hizmeti amaç edinmiş olan insanların asil duygularının tezahürüdür şeklinde de ifade edilir.” Vakıfların idaresi vakıflar mütevellisine aittir. Vakıf, Sahih Vakıf ve Gayr-i Sahih Vakıf olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sahih Vakıf; Mülk arazi sahibinin, maliki bulunduğu mülkünü belli bir amaçla vakf etmesidir. Gayr-i Sahih vakıf ise Miri arazi türünden olan arazinin yine belli bir amaca tahsisidir. Vakıf mütevellisi , vakfedilmiş olan taşınmazlar üzerinde mülkiyetin devir ve temlik dışında diğer tasarrufları yapma yetkisine sahip olmakla birlikte, bu arazilerin mülkiyet hakkı ile ilgili bir tasarrufta bulunmak çok sıkı şartlara bağlanmıştır.

Osmanlı’dan günümüze gayrimenkulle ilgili devralınan en büyük kaynak ve en büyük sorun bu gayrimenkuller ile ilgilidir.

Gayrimenkul mülkiyeti bireyin mülkiyeti içselleştirmesi açısından önemli bir konudur ve Cumhuriyet dönemi gayrimenkulün mülkiyetliği konusunda da önemli değişiklikleri beraberinde getirdi. Osmanlı döneminde ağırlıklı olarak padişah be beylerin mülkiyetinde olan toprak artık özel mülkiyete de yoğun şekilde konu oldu. Değişen ekonomik yapı gayrimenkulü artık ekonomik bir değer haline getirdi ve gayrimenkul bir rant aracı olarak tedavüle konu oldu.

Kısaca gayrimenkul tarihimiz konusunda yapılan kısa açıklamadan sonra çalışmamızın bu bölümünde ülkemizdeki gayrimenkul sektörünü bu sektördeki sorunları inceleyeceğiz. Gayrimenkul sektörü ülkemiz açısından genellikle konut ağırlıklı olarak incelenmekte, diğer gayrimenkul çeşitleri göz ardı edilmektedir. Bundaki en önemli sebep konutun insan hayatında daha belirgin bir şekilde yer almasına, her insanın bir konutta yaşamasına rağmen, diğer gayrimenkul çeşitleri olan tarım arazisi, işyeri, depo, arsa, daimi ve müstakil hakları v.b. gayrimenkullerin her insan için söz konusu olmamasıdır. Örneğin bir tarla sadece çiftçiyi yani belli bir grubu ilgilendirmektedir. Fakat her gün tükettiğimiz gıdaların temelinde tarım arazileri vardır ve bunlarında bir piyasası oluşmalıdır ve oluşmuştur. Diğer taraftan

hepimiz konutlarda yaşıyoruz ama konutlar bir arsaya inşa edilir ve konut maliyelerinde de arsanın payı büyüktür. Oturacağımız konutu daha ucuz alabilmek için ucuz arsaya ihtiyacımız vardır.

Gayrimenkul sektörünü incelerken bir diğer konuda gayrimenkulün hukuki durumu ve mülkiyetidir. Mülkiyet yani gayrimenkulün sahipliliği piyasanın yapısını da belirleyecek unsurdur. Özel mülkiyete konu olmayan gayrimenkul devletindir ve devlet bu piyasanın çok önemli bir belirleyicisidir. Mülkiyet gayrimenkulün finansmanına da etki eden bir faktördür. Mülkiyet problemleri olan bir gayrimenkul kredi veren kuruluşlar tarafından kredilendirilmeyecektir. Bugün ülkemizde çok büyük bir sorun olan 2/b arazileri olarak tanımlayabileceğimiz orman vasfını kaybetmiş araziler sorunu bu bağlamda değerlendirilecektir. Hukuki sorunlar olarak değerlendirebileceğimiz diğer bir konu ise imar planından kaynaklanan sorunlardır. İmar planına uygun olarak yapılmayan bir binanın inşaat ve iskan ruhsatları alınamaz. Bu bina gecekondur hükmündedir. Özellikle 1950'lerden sonra büyük şehirlere aşırı göç sonucu kentlerin kıyılarında oluşan ve altyapıdan yoksun olan bu yerler, çıkartılan imar afları ile meşru hale gelmiş, fakat altyapı eksikliğinden kurtulamamıştır. Bu konutlar resmen gayrimenkul piyasasına ve gayrimenkul finansman yöntemlerine dahil olmasalar da kendi içinde bölgesel bir alt piyasa şeklinde örgütlenmişlerdir. İskan ruhsatı olan normal bir konut alacak maddi bir geliri olmayan ve konut kredisi kullanamayan insanların bu gecekondulara talebi her zaman olacaktır. Buna karşın gecekondulaşmayı önlemeye yönelik çalışmalar konut piyasasına legal arsa ve konutların sunulmasına yani arzın artmasına sebep olmakta ve piyasayı etkilemektedir. Detayları alt başlıkta anlatılacaktır.

Gayrimenkul sektörü ve özellikleri başlığında da vurgulamış olmamıza rağmen bir defa daha değinmekte fayda var ki; gayrimenkul piyasası bir bütün değildir ve birbirinden farklı alt piyasalara ayrılmıştır. Şimdi ülkemizde gayrimenkul piyasasını etkileyen bazı başlıkları tarihi süreçlerini de ülkemiz açısından incelemek suretiyle değerlendireceğiz.

2.2 KONUT

Konut; *“etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa,*

*koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmıştır*²⁹

Konut belki de gayrimenkul deyince aklımıza ilk gelen kavramdır. Çünkü barınmak en temel insani ihtiyaçtır. İnsanlar barınma ve beslenme ihtiyaçlarını hallettikten sonra ihtiyaç hiyerarşisindeki diğer aşamalara geçebilirler. İnsanlık tarihi boyunca mağaralardan başlayan barınma ihtiyacı zamanla yığma yapılara, taş binalara ve günümüzde toplu yaşam alanları olan siteler ve apartmanlara kadar gelmiştir. Konut ihtiyacı nüfusa, iklime, dinsel ve yöresel kültürlere göre değişmekle birlikte kendini kaplayan, yağmurdan ve soğuktan koruyan, güven duyabileceği bir ortam olma özelliğini ilk çağlardan beri sürdürmektedir.

Konut sektörü kalkınma sürecindeki yerini ve önemini belirleyen temel ilkeler ve yararlar şöyle sıralanabilir;

Uygun şart ve özellikteki konutlar insanın müşterek yaşam koşullarının sağlanmasının ve mutluluğunun temel gereğidir. "Konut öyle bir fiziki barınaktır ki, içinde insan, toplumsal, ekonomik ve kültürel yeteneklerini geliştirme ortamı bulur ve toplumla bütünleşir."

- Uygun şart ve özellikteki konutlar, toplumun dengeli kalkınması için gerekli sosyal yardımı yaratır. Ekonomik ve toplumsal gelişmeyi kolaylaştırır, hızlandırır.
- Çağdaş teknoloji ürünleri ile donatılmış uygun şart ve özelliklere sahip konutlar, kişilerin sağlığını ve verimliliklerini olumlu yönde etkiler. Bu durum ise, hem genel hayat standardının gelişmesi, hem de ulusal ekonomik kalkınmaya ivme kazandırır.
- Yeni konutlar üretilmesi veya yıpranmış konutların yenilenmesi birçok alanlarda istihdam, üretim ve tasarruf yönlerinden olumlu bir hareketlilik sağlar.

²⁹ Devlet İstatistik Enstitüsü (D.İ.E.) **Bina Sayımı 2000**, ANKARA: T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Yayınları

- Altyapısı hazırlanmış konut alanları, nüfusun bölgesel planlamaya ilişkin ulusal amaçlara uygun dağılmasını sağlamak için yararlı bir araçtır.
- Konut sahibi olarak sağlıklı bir ortamda yaşama imkânına kavuşan insanların kendilerini emniyette hissetmeleri ve kira ödemelerinden kurtularak beslenme, sağlık, eğitim ve diğer ihtiyaçlarına daha çok pay ayırabilmesi sonucunda, çalışma veriminin artacağı ve ülke çapında bir gelir artışı doğuracağı açıktır

Şimdi Cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar konut kavramını inceleyelim.

2.2.1 Tarihçe

Günümüzde konut sorununu anlamak ve bu soruna etkili çözümler üretebilmek için geçmişten günümüze gelen konut stokunu ve bu konutların niteliklerini iyi anlamak gerekir. Çünkü; geçmişte yapılan hatalar ve hatalı mevzuatlar günümüz Türkiye'sinde sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Geçmişte önemsenmeyen, imar afları ile yasallık kazandırılan bu yollarda gecekondu çöplüğüne dönen büyük şehirlerimizde, meydana gelen düzensizliği ıslah etmek çok büyük ekonomik ve sosyolojik zararlara neden olmaktadır.

Konuyu 4 döneme ayrılarak incelenecektir. Bölümleme de esas alınan kriter 1923-1950 arasındaki savaş sonrası şartlar, 1950-1965 arasındaki şehirleşmenin ve iç göçün yoğun olduğu dönem ve 1965 sonrası beş yıllık kalkınma planlarının yer aldığı dönemdir.

2.2.1.1 1923 Öncesi Dönem

Genç Türkiye Cumhuriyeti 600 yıllık Osmanlı İmparatorluğu'nun külleri üzerine kurulmuş bir devlettir. Elbette ki Türkiye Cumhuriyeti her konuda olduğu gibi şehircilik ve imar konusunda da Osmanlı'nın mirasçısıdır. Cumhuriyet yönetimi kentlerin imarı, mimarlık ve konut yapımı konusunda belli bir birikimi, anlayışı ve kurumsal yapıyı devralmıştır. Osmanlı İmparatorluğu da bu alanda kendi içinde bir çok değişim ve dönüşüm geçirmiştir. Özellikle 19.yy ikinci yarısında Anadolu'da bir yandan ketleşme diğer yandan da kentlerin yapısında değişiklikler olmuştur.

Konut sorunu Osmanlı yönetiminin gündemine iki nedenle gelmiştir. Bunlardan birincisi, Osmanlı İmparatorluğu'nun parçalanarak küçülme süreci içinde kaybettiği topraklardan gelen büyük sayıdaki göçmenlerin iskânları nedeniyle. İkincisi ise büyük yangınların sonrasında bu konut alanlarının mevzii planının yapılarak yeniden inşa edilmesidir.³⁰

Konut alanının sadece imar nizamlarıyla yönlendirilmek istendiği bu dönemde konut sunumu sadece piyasa güçleri tarafından belirlenmektedir. Örgütlü bir konut arz mekanizması yoktur.

2.2.1.2 1923-1950 Dönemi

Bu dönem, büyük savaşlardan ve yıkımlardan çıkan ve yeni kurulan genç Cumhuriyet için yeniden inşa dönemi olmuştur.

2.2.1.2.1 Sorunlar

1923-1950 yılları arasında Cumhuriyetin gündeminde çok farklı konut sorunları yer almıştır. Yirmi yedi yıllık bu dönemde gündemde yer alan sorunlar ağırlıklı olarak savaş sonrası tahrip olan kentlerin yeniden inşası şeklinde olmuştur.³¹

1927-1950 yılları arasında Türkiye'de kentli nüfus oranı hemen hemen sabit kalmıştır. Bu oran %24,2'den ancak %26'ya çıkmıştır. Bu dönemde Türkiye nüfus artışını özendiren politikalar izlemiştir. Türkiye'nin nüfusu ortalama olarak yılda yüzde 2'nin biraz altında, kentli nüfus ise % 2 düzeyinde bir artış göstermiştir. Bu dönemde Türkiye'de varolan konut arz biçimleri bu hızlı nüfus artışının yarattığı konut talebini karşılamakta yetersiz kalmaktadır.³² (Ek 1, Ek 2)

Konut arzında 1930'lu yıllarda yaşanan ekonomik bunalım ve İkinci Dünya Savaşı'nın etkisi büyüktür. (Ek 3)

Bu dönemde konut stoku büyük ölçüde bireysel konut arz biçimiyle oluşmuştur. Bireysel konut arz biçiminde arsa sahibi ancak bazı hallerde mimar çoğu kez de kalfanın

³⁰ İlhan TEKELİ **Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizini 2, 1996, s: 11

³¹ Seda ARDIÇLI, **Türkiye’de Konut Sorunu ve Uzun Vadeli İpotek Kredileri (Mortgage Sistemi)**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003 s: 7,8

³² TEKELİ, s: 13

yol göstericiliğinde, usta tutarak ya da taşeronlar aracılığı ile ev ya da apartmanını yapmıştır. Birçok halde konutun finansmanı, kendi birikimiyle ya da resmi olmayan kredi piyasasından sağlanmıştır.

Bireysel üretim biçimi dışında gelen ikinci üretim biçimi konut kooperatifleri eliyle arz olmuştur. İlk konut kooperatifi 1935 yılında Ankara'da kurulan Bahçeli Evler Kooperatifi'dir.

Türkiye'de yapı kooperatiflerinin sayısı 1939 yılında 4 iken 1940 yılında 9'a, 1941'de 11'e, 1942'de 26'ya yükselmiştir. Toplumun güçsüz kesimlerinden çok toplumun üst kademe bürokratları elinde doğan kooperatifler, büyük ölçüde devlet kredisinden yararlanan olabildiğince büyük konutlar yapmaya dönük ve mevcut imarlı alanların dışında yeni imarlı alanlar oluşturmak için bir aracı olarak gelişmiştir.

Bu dönemde gelişen bir başka konut arz biçimi devlet eliyle memur lojmanları olarak konut yapılması olmuştur.

Devletin doğrudan konut yaptığı bir başka alan afetler sonrasında yapılan konutlardır. Bunların yapımı da genellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında olmuştur.

Bu dönemde belediyeler eliyle konut arzı oldukça sınırlı kalmıştır.

1923-1950 dönemindeki son konut arz biçimi gecekondulardır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında geliştiği bilinir. Bundan sonraki yıllarda ve özellikle de savaş sonrasında gecekonduların sayısı hızla artmıştır.

Bu dönem, toplumun yaşamaya başladığı hızlı kentleşme karşısında değişik arz biçimlerini geliştirmeye çalıştığı, ancak arz biçimlerinin toplumun konut talebini karşılamakta yetersiz kaldığı ve gecekonduların kendiliğinden gelişen bir çözüm olarak ortaya çıktığı dönem olarak özetlenebilir.

İkinci Dünya Savaşı koşulları içinde, çimento gibi kritik yapı malzemelerinin savaşa hazırlık için askeri amaçlarla kullanılması, erkek nüfusunun büyük ölçüde askere

alınması, geleceğe ilişkin belirsizlikler vb. nesnel, öznel nedenlerle konut sunumunda büyük bir düşüş olmuştur. Konut kıtlığı tüm ülkede duyulmaya başlanmıştır.³³

2.2.1.2.2 Politikalar

Konut sorunun çözümüne nasıl bir kurumsal yapı içinde yaklaşıldığı, büyük ölçüde konut yapımında kamunun işlevinin ne olarak düşünüldüğüne bağlıdır. 1923-1950 döneminde hükümet politikalarında konut sorununa çok az yer verilmiştir.

Cumhuriyet yönetimi başlangıçta konut yapımını kamunun görevi olarak görmemektedir. İlk kez 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu ile konut yapımı kamu işlevleri arasında yer almıştır. Belediye Kanununun belediyelerin görevlerini sayan 15.maddesinin 65. fıkrasında belediyelere kiralık konut ve arsa üretimi yani arsa piyasasını düzenleme görevleri verilmiştir. Belediyelerin yapı malzemesi ve konutla ilgili görevleri ihtiyari görevleri arasında sayılmıştır.

Belediye Kanunu'na uyumlu olarak 1930 yılında çıkartılan 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu da konutla sağlık yönünden ilgilenmiştir. Bu Yasanın 250. maddesi yeni yapılar için ruhsatiye alınırken yapılacak kontrolden, 250. maddesi ise tamamlanan yapılardaki sağlık kontrolünden söz etmektedir

1940'lı yıllardan sonra konut sorunu tüm ülkede yaygın olarak duyulmaya başlamış böylece genel bir problem olarak ele alınmıştır. Bu aşamada konut sorunu konusunda en kapsamlı çalışmalar Ulusal Ekonomi ve Artırma Kurumu³⁴ tarafından yapılmıştır.

1930 yılında 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere konut konusunda verilen bu görevlerin ve yetkilerin gerçekte yetersiz olduğu anlaşılmıştır. 28 Haziran 1948'de çıkarılan 5228 sayılı "Bina Yapımını Teşvik Kanunu" bu konut konusunda belediyelere daha fazla yetki verilmiştir. Bu yasa ile belediyelere kentin gelişmesini denetlemek için arsa üretimi görevi verilmiştir.

³³ ARDIÇLI, s: 13-15

³⁴ Şimdiki adı Türk Ekonomi Kurumu

İkinci adım 24 Nisan 1950 tarihinde 5656 sayılı Yasa ile atılmıştır. Belediye Kanunu'na Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun'da belediyelere arazi satın almak, konut yapmak, bu konutları 2490 sayılı Kanun'a tabi olmadan hemşerilerine devretmek, kiralamak veya satmak, bu amaçla döner sermaye kurmak, kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılmak, muhtaç asker aileleri gelirinden bu ailelerin yıllık ihtiyacı karşılandıktan sonra arta kalacak kısmın dörtte üçünü konut işlerine harcamak yetkileri verilmiştir. Bu yasayla belediyelere hala konut amacıyla kamulaştırma yapma yetkisi verilmemiş bulunmaktadır.

Özet olarak Cumhuriyet yönetiminin başlangıçta modernist bir imar anlayışından farklılaşmış bir biçimde konut sorununa yaklaşmadığı, bu ayrımın zaman içinde belirginleştiği, temelde konut yapımının devletin görevi olarak görülmediği söylenebilir. Devletin halkın konut yapımını kolaylaştıracak, özendirecek önlemler alması ilkesi benimsenmiştir. Kamunun konut arzıyla ilgileri daha çok belediyelerin görev alanı içinde tutulmaya çalışılmıştır. Zaman içinde merkezi yönetim, deprem konutları ve memur konutları gibi çok özel alanlarda konut yapımı işlevlerini doğrudan yüklenmiştir. Başlangıçta konut kira piyasasına müdahaleyi düşünmeyen devlet, savaş koşulları içinde kira piyasasına müdahale gereğini duymuştur.³⁵

2.2.1.2.3 Kurumsallaşmalar

Cumhuriyet yönetiminin iktisadi yaşama ilk ciddi el atması, ekonominin ana sektörlerinde büyük ulusal bankalar kurmasıyla olmuştur. 1924 yılında ticaret sektöründe İş Bankası, 1925 yılında Sanayi ve Maadin Bankası kurulmuştur.

İller Bankası 13 Haziran 1945'de kurulmuştur.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentlerin imarıyla ilişkili finansman kurumları yeniden düzenlenirken Emlak ve Eytam Bankası da Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülmüştür. Emlak ve Eytam Bankası 1 Eylül 1946'da faaliyete geçen Emlak ve Kredi Bankası A.O'ya devredilmiştir.

³⁵ ARDIÇLI, s: 19

2.2.1.3 1950-1965 Dönemi

Savaş yaralarından kurtulmuş olan ülkede gerek gelir seviyesindeki artış, gerekse sanayileşme nedeniyle şehre yoğun göç ve gecekondulaşmanın gözlemlendiği bir dönem olmuştur.

2.2.1.3.1 Sorunlar

Bu dönem, 1923-1950 dönemine göre, konut sorunlarının yoğunlaştığı ve tüm ülkeye yayıldığı yıllar olmuştur. Bir yandan Türkiye İkinci Dünya Savaşı sonrasında demografik geçiş sürecini yaşamaya başlamıştır. Yani, yüksek doğum oranının sürmesine karşın ölüm oranlarının düşmeye başlaması üzerine yıllık nüfus artış oranı % 2.7 olmuştur. 15 yılda ülke nüfusu yüzde 50 artış göstermiştir. Demografik geçiş sürecinin yaşanması yanı sıra kentleşme süreci de başlamıştır. Kentlerde yaşayan nüfus oranı ülke nüfustaki payını yüzde 10 arttırmıştır.

Bu hızlı kentli nüfus artışı (Ek 4) sonucunda ortaya çıkan konut sorunu, sadece yeterli konut üretilmesinde karşılaşılan zorluklar yüzünden değil, aynı zamanda kentlerin büyüme biçimlerinden de kaynaklanmıştır. Kent yönetimleri güçsüzdür. Bu hızlı kentleşmenin gerektirdiği planlanmış arsa üretimini ve kentlerin gerektirdiği büyük alt yapı yatırımlarını gerçekleştirme olanağına sahip değildir. Bu durumda kentlerin büyümesi altyapı kıtlığı içinde gerçekleşmektedir. Bu türde büyüyen kentlerde yeterli miktarda konut arzı başarılabilirse çevre standartları ve yaşam kalitesi bakımından bir konut sorunu devam edecektir.

1923-1950 döneminde Türkiye'de mahalle düzeyinde konut arzı başlamış olmasına karşın, bu dönemde talebin örgütlenme yollarının ve kurumsallaşmış finansman kanallarının yeterince gelişmemiş bulunması dolayısıyla, nüfusu hızla artan kentlerin konut sorununun çözümünde yararlanılan bir model haline gelmemiştir. Hem altyapı kıtlığıyla, hem de yeterli imarlı arsa üretmeden büyüyen kentler, tarihsel dokular üzerinde yık yap sürecinin başlatılması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Bu dönemde toplumda konut ve kentleşme sorunu ile sanayileşme arasındaki ilişkinin açıkça kurulmaya başlanması üzerine konut sorunun kavranması bakımından bir nitelik değişmesi daha ortaya çıkmıştır. Hızlı kentleşme sorunlarıyla karşılaşan Türkiye, bir

yandan bu süreci başlatan kırdan kente olan göçlerin nedenlerini sorgulamaya, öte yandan da kentlere gelen kitlelerin yeterli iş bulamayışının nedeninin yeterli hızda sanayileşmemek olduğunu algılamaya başlamıştır. (Ek 5)

Gerek kentleşme, gerekse sanayileşme olsun her ikisi de büyük miktarlarda kapital yatırımını gerektirmektedir. Sanayileşmesini hızlandırmak isteyen Türkiye kaçınılmaz olarak, kentleşmeye dolayısıyla konuta ayırdığı kaynakları sınırlayacaktır. Hızlı kentleşme dolayısıyla artan konut gereksinmesini, sınırlanmış bir yatırım miktarı içinde karşılamak durumundadır. Böyle bir sınırlama içinde konut sayısını artırabilmenin yolu ise konut standartlarını düşürmek ve büyüklüklerini azaltmaktır.

1951-1955 döneminde toplam konut arzı kalmış daha sonraki gelen yıllarda arzın artması üzerine 1965 yılına doğru açık azalmaya başlamıştır. 1950'lerin ilk yıllarında konut yatırımları GSMH'nin yüzde 3 ünün altında kalmaktadır. Nitekim bu yıllarda arz talebi karşılayamamaktadır. Bundan sonra artarak 1955 yılında yüzde 4,93 gibi yüksek bir değere çıkmakta daha sonraki yıllarda da genellikle yüzde 3,5-4 arasında seyretmektedir. Bu yıllarda gereksinmeden daha fazla konut üretilebilmiştir. Konut birimlerinin sunumundaki artışı sağlayan, sadece yatırım oranındaki artış değildir. Bunun yanı sıra toplam arz içinde gecekondü payının yüzde 16'lardan yüzde 46'lara yükselmesi de etkili olmuştur.³⁶

Bu dönemde Türkiye'deki kentlerde konut gereksinmesi sayıca bir ölçüde karşılanmış olsa da bu konutların konfor düzeyleri oldukça düşük kalmıştır.

Konut arzı içinde apartmanların payının artma süreci bu dönemde de sürmüştür. Özellikle kat mülkiyetine olanak veren düzenlemeler bu gelişimi hızlandırmıştır.

Konut kredilendirme yolları, konut arz biçimlerini büyük ölçüde belirlemektedir. Bankalar Kanunu uyarınca konut yapımcısı kredilerden doğrudan yararlanamamaktadır. Konut kredisi kullanıcıya verilmektedir. Bu nedenle konut

³⁶ DİE (ARDIÇLI, s: 24)

kredisinin konut yapımına etkisi konut talebini canlandırması yoluyla olmaktadır. (Ek 6, Ek 7)

Bu dönemin toplam konut sunumu da, değişik arz biçimlerinin bir arada çalışmasıyla sağlanmıştır. 1950'li yıllarda hakim arz biçimi bireysel üretimdir. Apartmanlaşmayı doğuran nedenler, önce büyük kentlerden başlayarak, bireysel üretim biçiminin yerini yapsatçı üretiminin almasına neden olmuştur. Bireysel üretim biçimi daha küçük yerleşmelere doğru itilmiştir.

Bu dönemde devletin sosyal sigorta fonları ve diğer kredi kanallarıyla teşvik etmeye çalıştığı bir arz biçimi de kooperatifler eliyle konut sunumu olmuştur. (Ek 8)

Devletin ve kamu iktisadi devlet teşekkülü niteliğindeki kurumların doğrudan konut sunumu bir önceki dönemde olduğu gibi bu dönemde de azdır. Devletin ara daha çok afetler ve dışarıdan gelen göçmenlerin iskânında olduğu gibi toplumsal amaçlı arz ile sınırlı dalmıştır.

Bu dönemde devlet kesiminde büyük sayılarda konut arzı Toprak ve İskan Genel Müdürlüğü'nce yapılmıştır.

Bir önceki dönemde gelişmeye başlayan gecekondü türü konut arzı bu dönemde gittikçe önem kazanmış en önemli arz biçimlerinden biri haline gelmiştir. Gecekondü biçimi konut arzı payı 1950–1965 döneminde % 36 oranında olmuştur.

2.2.1.3.2 Politikalar

1950 ile 1960 yılları arasında kurulan hükümetlerin programlarında doğrudan konut sorununa ilişkin bir politikası yoktur.

Konut, sorun olarak algılanarak, çözümü için politika arayışları başladığında, var olan konut arzının saptanması, konut talebinin ya da gereksiniminin ne olduğunun hesaplanması ve arz miktarları düşüldükten sonra ne miktar konut açığı bulunduğunun ortaya çıkarılması ihtiyacı da doğmuştur. Bu hesaplamalardan sonra arz arttırarak açığın kapatılması için her tür politikaların geliştirilmesi, ne tür önlemlerin alınması gerektiği kararlaştırmıştır.

Bu dönemde iktidarda olan hükümet, Beş Yıllık Kalkınma Planı doğrultusunda hareket etmeye çalışmıştır.

2.2.1.3.3 Kurumsallaşmalar

Daha önce değinildiği gibi, 1923–1950 döneminde, kentlerin imar ve konut sorunlarının çözümü genellikle belediyelerin sorumluluğu olarak görülmüş, merkezi yönetimin sorumluluğu afet sonrasında yapılan konutlar, memur konutları vb. özel alanlarla sınırlı tutulmuştur. Bu bakış açısı, 9 Mayıs 1958'de 7116 sayılı İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkındaki Kanun kabul edilinceye kadar büyük ölçüde sürmüştür.

Bu dönemde de afetler sonrasında doğan konut sorunlarının çözümü için özel yasalar çıkarma gözlenmiştir. Bu yasaların hemen hemen hepsinde yapılan yardımlar 20 yıl vadeyle faizsiz borç halinde verilmiştir.

Gerek konut, gerek afetlere ilişkin konularda refah devleti anlayışı doğrultusunda devletin görevler yüklenmeye başlaması yönündeki gelişme eğilimi, 1961 Anayasası'nda konut sağlanmasına devletin sosyal görevleri arasında yer verilmesiyle sonuçlanmıştır.

Anayasanın öngördüğü Devlet Planlama Teşkilatı, 30 Eylül 1960 tarihinde kabul edilen 91 sayılı yasa ile kurulmuştur. Yasa; İktisadi Planlama, Sosyal Planlama ve koordinasyon Daireleri'nin kurulmasını öngörmüştür. Bunlardan Sosyal Planlama Dairesi'nin konutla ilgili sorunların çözümlenmesi ve sektör programlarının hazırlanmasından, Koordinasyon Dairesi'nin ise bu uygulamaların izlenmesinden sorumlu olmasını öngörmüştür.

Bu dönemde konut finansmanına yardımcı olmak işlevi büyük ölçüde Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca yerine getirilmiştir. 1951 yılında yapı tasarrufu sistemi uygulanmaya başlamıştır.

Bankaca Bu Tür Programlar Dışında Kalan Yurttaşların İnşaatlarının Tamamlanması için inşaat kredileri ve taşınmazların onarımları için de onarım kredisi verilmektedir. Bunun

dışında Banka, taşınmaz ipoteği karşılığında hazır bina ve arsa alımı için de daha önceki dönemde olduğu gibi kredi vermeye devam etmiştir.³⁷

2.2.1.4 1965 Sonrası Dönemi

1923'den 1965 yılına kadar devam eden süreç adeta kendi halinde devam etmiş herhangi uzun vadeli bir stratejinin gereği olarak devam edilmemiştir.

2.2.1.4.1 Sorunlar

1963 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nın kuruluşu ve kalkınma planları ile ülke yeni bir döneme girmiştir. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi (1963–1967), konut sorununun ilk kez bir bütün olarak ele alındığı ve kalkınmayla ilişkilerinin kurulduğu dönemdir. Bu dönemde, belli bir yatırım tavanı aşmamak koşuluyla, ayrı miktar yatırım ile daha çok sayıda konut üretilmesi gereği ortaya konmuştur. Toplumsal (sosyal) konut kavramı gündeme gelmiştir. Halk konutu adı verilen küçük ve ucuz konut yapmanın yolları aranmıştır. Bu amaca yönelik hazırlanıp yayımlanan toplumsal konut standartlarının kamu kesimi için zorunlu kılınması özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir.

Bu dönemde, özel kesimin konut yatırımlarının lüks konutlara gitmesini önlemek için toplumsal nitelikli konutlara vergi indirimleri uygulanmıştır. Kredi almadan yaptırılan konutlar için standart sınırlaması etkili olmamıştır. Kamu kredisi verilenlere bile konut standartları zorla uygulanabilmiş, en küçük nitelikteki standartlar bile zaman zaman yükseltilmiştir.

Bu dönemde kooperatifler gibi toplu konut kuruluşlarının özendirilmesi istenmesine karşın, konut kredisi veren kuruluşları kooperatiflere öncelik tanımaya zorlayacak önlemler alınamamıştır.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1968-1972), konut yatırımlarının tüm yatırımlara oranının %17,9 olarak dondurulacağı, imalat sanayinin konuttan önce geleceği benimsenmiş olmasına karşın uygulamanın sonundaki oran %20,1 olmuştur. Kentleşme ile konut yatırımları arasında bir ilişki kurma zorunluluğu bulunduğu halde, hızlı gelişen yerleşim yerlerinin konut gereksinimi karşılanamamış, geri kalmış bölgeler için de konut yatırımları dağılımında etkin bir yol izlenmemiştir.

³⁷ TEKELİ, s: 67-28, ARDIÇLI, s: 20-39

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977), düşük gelirli kümeler üzerinde durduğu halde bunların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek önlemler getirememiştir. Plan, kamuca altyapı hizmetleri tamamlanmış olanlar dışında gecekonduların yapımına izin verilmeyeceğini gecekonduların onda birinin, plan döneminde yenilenmesi gerektiğini göstermiştir. 3. Plan, toplumsal konut standartlarına sahip konutların özendirilmesine diğer planlardan daha açık bir şekilde yer vermiş, kooperatifçiliğin yerleşim planlarında toplu konutlar için yer almasını önermiştir.

1970'lerde yaşanan krizin de etkisiyle pek çok ülkede 70'lerin ikinci yarısı ve 80'lerin başlarında konut yatırımlarında önemli düşmeler gözlenmiştir. 1970'lerin başlarında petrol fiyatlarının artmasıyla derinleşen ekonomik bunalım tüm kapitalist dünya ülkelerini etkilemiştir.

Dördüncü Beş Yıllık Plan (1978-1983), siyasi istikrarsızlıkların da etkisiyle, bir plansız dönem izlenimi bırakmıştır. Değişen hükümetlerce hazırlanan bir dizi Bakanlar Kurulu Kararı ve yönetmelik; kalkınma planı ilkeleriyle bir tutarlılık içinde olmaktan uzak kalmıştır³⁸. Bu dönemde kamu yatırımlarının çoğu ulaşım, altyapı, haberleşme ve enerji yatırımlarına yöneltilmiştir.

1975–1980 de % 4,23 olan kentleşme hızı 1980–1985 döneminde % 4,91'e çıkmıştır.

Bu dönemde kentsel konut açığı en yüksek düzeye çıkmıştır. Konut gereksinmesi, nüfus artışı ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü dikkate alınarak 1.705.065 olarak hesaplanmasına karşın 708.000 konut üretilmiştir.

1980 sonrası dönem, yalnızca 20 yılı aşan bir süredir uygulanan ekonomik politikaların farklılaştığı bir zaman dilimi değil, aynı zamanda kentlerin yeni işlevler kazandığı bir dönem olarak tanımlanabilir.

1984'te 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile kurulan Toplu Konut İdaresi ve bu kurumun ortaya çıkışından da önce gündeme gelen toplu konut fonu 1980'lerin ilk yarısında inşaat sektörünün çekiciliğini arttırmış, kent çevresindeki arsalar

³⁸ Ruşen KELEŞ, **Kentleşme Politikası**, İmaj Yayınevi, 1999, s: 42

kamulaştırılarak büyük firmalar ve kooperatifler kanalı ile orta sınıfın konut sorununa çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985–1989) döneminde önceki döneme göre konut yatırımlarında artış gözlenmiştir. 1.161.000 adet konut yapımı öngörülmüş ve konut için %,15,2 oranında yatırım payı hedeflenmiştir. Ancak, üretilen konut miktarı hedeflenilenin altında kalmış, konut yatırım payı ise tüm yatırımlar içinde %20,75 oranında olmuştur.

Bu plan dönemi içinde konut kooperatiflerinin gelişiminde önemli adımlar atılmıştır.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990–1994) döneminde, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü dikkate alınarak hesaplanan konut gereksinmesine göre 838.000 adet konutun üretilmesi öngörülmüştür. Konut yatırımlarının toplam yatırım indeki payı % 21,52 olarak düşünülürken dönem sonunda bu oran % 32,3 olmuştur.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996–2000) döneminde, toplam 2.540.000 adet yeni konuta ihtiyaç olduğu hesaplanmıştır. Ancak 1.300.000 adet konut inşa edilebilmiştir. Konut yatırımlarının toplam yatırımlara oranı % 23,1 olarak hedeflenmiş ancak dönem sonunda bu %24'e ulaşmıştır.

Konut ihtiyacının karşılanamaması, açığın ruhsatsız yapılaşma ile kapatılmasına yol açmaktadır.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001–2005) döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenilenme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacı 3.075.000 olarak belirlenmiştir.³⁹

2.2.1.4.2 Politikalar

1963 yılından itibaren Beş Yıllık Kalkınma Planları gündeme gelmiştir. Birinci plan doğrultusunda lüks konut yapımını engelleyici politikalar söz konusu olmuştur. Yatırımcıları toplumsal nitelikli konutlara yönlendirmek için vergi

³⁹ Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) www.dpt.gov.tr Kalkınma Planları (14.01.2010)

indirimleri uygulanmış, ancak bu politikalar lüks konut yaptırmaya kararlı olan kişileri engellememiştir.

Bu dönemde, İmar ve İskân Bakanlığı bünyesinde kurulan Mesken Genel Müdürlüğü, kentsel gecekonduların sorunlarının çözümü için çalışmalar yapmış ve 1966 yılında 775 sayılı Gecekondular Yasası'nın çıkmasıyla da bilfiil konut üretimini üstlenmiştir.

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda devletin konut pazarına yatırımcı olarak değil, düzenleyici olarak girmesi, düzenleyicilik görevini, konut kredileriyle finansman sağlayarak ve kendi evini yaptırmaya istekli olanları destekleyerek gerçekleştirmesi öngörülmüştür.

Birinci İkinci ve Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planları döneminde konut sorununa çözüm olarak kredili destekleme düşünceleriyle toplu konutun artışı sağlanmaya çalışılmıştır,

1979 yılında gündeme gelen Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında öncelikle kentlerde tek tek konut üretimi yerine toplu konut yapımının özendirilmesi öngörülmüştür. Kamu kredilerinin de toplu konuta yöneltilmesi hedeflenmiştir. Kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi, hızla büyüyen kentlerde, arsaların devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması ve kooperatifler yoluyla konut edinimi öngörülmüştür.

Gecekondular bölgelerinde, kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondular yapılarının standartlarının yükseltilmesi planlanmış, ancak plan dönemi içinde bu yönde bir uygulama gerçekleştirilmemiştir.

Bakanlar Kurulu, 1980 yılında konutsuzlara konut edindirme ve gecekondular bölgelerinin iyileştirilmesi için Milli Konut Politikası belirlemiştir.

1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa, ilk kez konut kooperatiflerinin devlet desteğinden öncelikle yararlanmasını olanaklı kılmıştır.

2487 sayılı Toplu Konut Yasası, özel sektöru toplu konut kuruluşları dışında bırakması, konut yüzölçümlemlerini sınırlandırması ve bireysel kredi sisteminin olmayışı gibi nedenlerle birçok çevreden eleştiriler almıştır.

17 Mart 1984 tarihinde 2487 sayılı Yasa yürürlükten kaldırılarak 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası çıkarılmış ve Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Kamu Konut Fonu gelirleri Toplu Konut Fonuna aktarılmıştır. Yeni yasa ile özel kesimdeki toplu konut firmaları da kamu kaynaklarından yararlanma olanağına kavuşmuştur.

1985 yılında Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulanmaya başlanmıştır. Toplu Konut Fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması için önlemler alınması amaçlanmıştır.

1984–1988 yılları arasında 2985 sayılı Toplu Konut Yasası uyarınca 619.460 konut kredilendirilmiş ve dönem sonunda 302.755 âdetinin üretimi tamamlanmıştır. Bunların 496.291 adedi kooperatif kredileri ile desteklenmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1987 yılından itibaren kendi iyeliğindeki arsalar üzerinde konut yaptıarak bu konutları kredilendirme yoluyla satışa sunmuştur.

1989 sonlarında, hükümet konut sorununun çözümü için konut sertifikası uygulaması getirmiştir fakat konut alıcıları tarafından fazla talep görmemiştir.

1996–2000 yılları arasında uygulanan Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda hızlı kentleşme artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretiminin ve sahipliğinin özendirilmesi, bu amaçla kamuya ek yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmesi öngörülmüştür. Kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele alınarak, merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki koordinasyonun gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir.

2001 yılında uygulanmaya başlayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut üretimini ve disiplini özendirmek, alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla finansman modellerinin geliştirilmesini öngörmüştür.

Deprem sonrası gündeme gelen ve konut inşaatlarının konusunda uzman kuruluşlarca denetlenmesini öngören 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 13 Temmuz 2001'de Yürürlüğe girmiştir.

Amerika'da uzun yıllardır kullanılan uzun vadeli kredi sistemi, ülkemizde enflasyonun düşmesiyle gündeme gelmiştir. Bankalar 2000 yılında uzun vadeli konut kredileri vermeye başlamışlardır.

2001 krizinden önce konut kredisi kullandıran bankalardan bir kısmı ya kapatılmış ya da fona devredilmiştir. Bayındır Bank, Demirbank, Egs Bank, Etibank, İktisat Bankası, Tarihbank bu bankalar arasında bulunmaktadır. Osmanlı Bankası, Garanti Bankası ile birleşmiştir. Bank Ekspres, Tekfen Bank adı altında çalışmaktadır.(Ek 9)

2.2.1.4.3 Kurumsallaşmalar

Bu dönemde, 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur.

1984'te 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur.

Yedinci Plan döneminde, 1996 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurulmuştur.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planında yer alan; ilkelerinin gerçekleştirilmesine yönelik olarak, 7 Temmuz 2001 tarih ve 24455 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4698 sayılı yasaya göre Konut Müsteşarlığı'nın Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Konut Müsteşarlığı kurulmuştur. Konut Müsteşarlığı'nın kurulmasıyla arsa ve konut sektörü üzerinde koordinasyon sağlanması amaçlanmıştır. Bu amaçla, 1164 sayılı Kanun'la 1969 yılında kurulmuş olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile 2985 sayılı Kanun'la 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi aynı çatı altında toplanmıştır.

8.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5273 sayılı yasayla da Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak yetki ve sorumluluk TOKİ'ye devredilmiştir.⁴⁰

2.2.2 Konut Edinme Yöntemleri

Ülkemizdeki konut finansman sisteminde kurumsal olmayan sektör ve kurumsal olan sektör olmak üzere iki ayrı sektör yer almaktadır. Bu iki sektör de kendi içinde alt sistemlerden oluşmaktadır.

- Kurumsal olmayan sektör:

Konut müteahhitleri (yapsatçılar),

Yapı kooperatifleri,

Kendi evini kendin yap,

- Kurumsal Sektör;

Toplu Konut idaresi,

Ticari Bankalar,

Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları'ndan oluşmaktadır.

Yukarıda ana başlıkları verilmiş olan konut finansman sektörünün bu iki alt sistemi aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

2.2.2.1 Kurumsal Olmayan Sektör

Ülkemizde yaşayan insanların çok büyük bir kısmının gelir düzeyi, standart bir konutu satın almak için yeterli değildir. Bu kişilerin kurumsal araçları kullanarak finansman sağlayabilme olanakları ise çok sınırlı ve hatta imkânsız olduğundan, kişiler konut satın alırken sahip olduklarının yanında başka kaynaklara başvurumaktadırlar. Bu kaynakların bazıları şöyle özetlenebilir:

- Ailenin diğer üyelerinden sağlanan fonlar (Bu fonlar bazen karşılıksız olmaktadır. Özellikle ebeveynler konut satın alırken çocuklarına karşılıksız yardım edebilmektedirler.),

⁴⁰ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) www.toki.gov.tr/index.htm (19.02.2010)

- İş çevresi ya da arkadaş çevresinden sağlanan kısa vadeli fonlar,
- Bankalardan sağlanan ancak konut kredisi olarak ifade edilemeyecek kısa vadeli tüketici kredileri.
- Konutun satış fiyatının tamamını peşin ödemeyerek, kalanının konut satın alınan müteahhide borçlanması,
- Aile fertlerinin sahip olduğu mücevher gibi değerlerin satışı yoluyla sağlanan ilave fonlar.

Sayılmış olan fon kaynaklarının hiç birisi konut finansmanı için kurumsal bir kaynağı ifade etmemektedir. Bankalardan kısa vadeli olarak sağlanabilecek tüketici kredileri kurumsal bir kaynak olarak değerlendirilebileceği halde, kısa vadeli olduğundan konut finansmanı için uygun bir kurumsal kaynak niteliğinde değildir.

Ülkemizde kurumsal konut finansman sektörünün yeterince yerleşmemesi ve toplumun büyük bir kesiminin kurumsal finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeniyle konut üretimi ve temini kurumsal olmayan sektör tarafından sağlanmaktadır.

Konut sahibi olmak isteyenlerin başvurabilecekleri kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmemiş olması nedeniyle kişiler kendi çözümlerini kendileri üretmeye yönelmişlerdir. Bu çerçevede üretilen çözümlerin başında yapsatçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir. Aşağıda bu yöntemlere kısaca değinilecektir.

2.2.2.1.1 Konut Müteahhitleri (Yapsatçılar)

Halk arasında yapsatçı olarak da bilinen konut müteahhitleri gerçek kişi ya da tüzel kişi olarak faaliyet göstermektedirler. Yapsatçılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları arsalar üzerinde ya da kat karşılığı olarak bilinen yöntemle konut üretmekte ve satış tutarının tamamını ya da büyük bir kısmını peşin alarak satış yapmaktadırlar.

Bu yöntemle üretilip satılan konutların alıcı çevreleri ve satış fiyatları genellikle yerleşim bölgelerine göre değişmektedir. Bazı durumlarda müteahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak alıcılara kredi imkânları tanımaktadırlar. Ancak bu krediler en fazla bir veya iki yıl vadeli olmakta ve konutun satış fiyatının % 30'unu da geçmemektedir. Dolayısıyla, bu şekilde konut sahibi olmak isteyen kişilerin konut satın alırken satış tutarının yaklaşık %70'ini peşin olarak vermeleri gerekmektedir. Bu nedenle yapsatçılardan genellikle orta ve üst sınıf gelir gurubunda yer alan kişiler yararlanabilmektedirler.

2.2.2.1.2 Konut Yapı Kooperatifleri

Ülkemizde konut arzı konusunda belli bir döneme damga vuran en önemli kuruluşlardan biride arsa, konut ve işyeri yapı kooperatifleridir. Kooperatifçilik geniş anlamda ekonomik işbirliği şekli olup, ortak amaçlara ulaşmak isteyen kişiler tarafından oluşturulan bir örgütlenme modelidir.⁴¹ Kooperatifler, kamu ve özel sektörden sonra üçüncü bir sektör olarak tanımlanabilirler. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre kurulan yapı kooperatifleri, konut, arsa ve işyeri edinme arzusunda olan kişilerin bu arzularını yerine getirmek maksadıyla sermayelerini kar ve zarar ortaklığı şeklinde bir araya getirmesi ve teşkilatlanmasıdır. Özellikle 1980 sonrasında daha aktif hale gelen kooperatiflerin gelişim süreci aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir. Ülkemizde halen faal olan 25604 Konut Yapı Kooperatifi mevcut olup, 1.071.286 üyesi mevcuttur.⁴²

⁴¹ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, **Kooperatifçilik Sektörünün Yasal Çerçevesinin Yeniden Düzenlenmesi Çalışmaları-Düzenleyici Eki Analiz Raporu**, Ankara, Mart 2008, <http://www.sanayi.gov.tr/WebEdit/GoZlem.aspx?sayfaNo=4000&navigate=var> (19.12.2009)

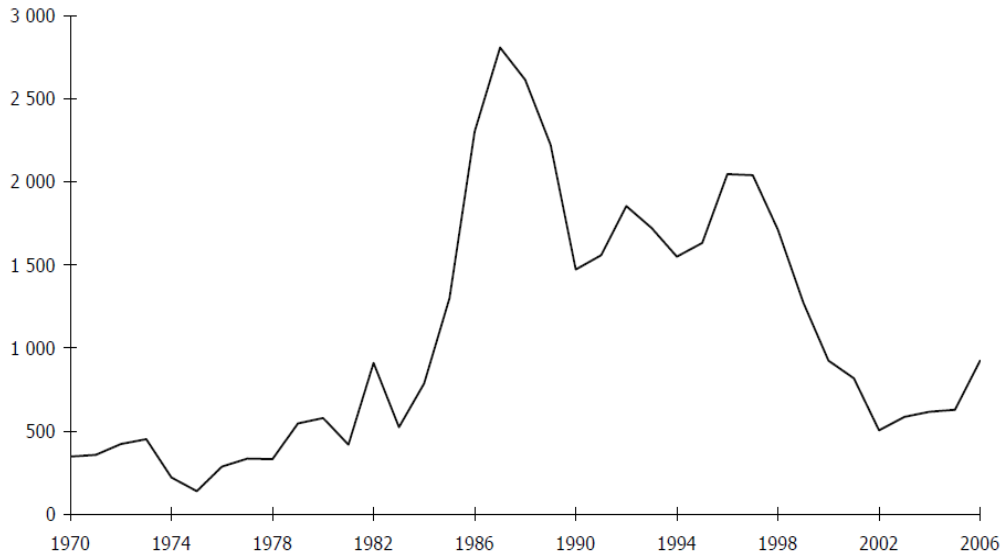
⁴² http://www.turkiyemillikoop.org.tr/faaliyet2009_index.htm 31.05.2009 tarihi itibarıyla (19.12.2009)

Tablo 2: 31.05.2009 Tarihi İtibariyle Faal Konut ve İşyeri Yapı Kooperatifleri

Kooperatif Türü	Kooperatif Sayısı	Üye sayısı
Konut Yapı Kooperatifi	25.604	1.071.286
Küçük sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	727	109.058
Toplu İşyeri yapı Kooperatifi	993	74439

Kaynak : http://www.turkiyemillikoop.org.tr/faaliyet2009_index.htm (19.12.2009)

Şekil 1: Kooperatif Sayısı



Kaynak: www.tuik.gov.tr İstatistiki Göstergeler, 1923-2007 (19.12.2009)

Konut Yapı Kooperatifleri uzun vadeli konut kredilerinin olmadığı ve finansal piyasaların yeterince gelişmediği dönemlerde talebin kendi arzını yaratması şeklinde örgütlenmiştir. Devletin kooperatlflere tanıdığı bazı vergisel avantajlarda mevcuttur.

Fakat bu kooperatifler zamanla yaşanan ekonomik sıkıntılar ve devletten bekledikleri yardımları yeterince alamamaları sebebiyle zamanla kuruluş amaçlarından uzaklaşmışlardır. Amacı alt ve orta gelirli insanlara konut ve işyeri

retmek olan kooperatifler zamanla yazlık beldelerde ve Őhrin rant sağlayan yerlerinde konut ve işyeri üretmek halini almıştır.⁴³

Halen lkemizde birÇok yapı kooperatifleri mevcut olmasına karşın konut arzı konusundan 1980’li yıllardan itibaren süregelen etkinliklerini koruyamadıkları görülmektedir. Bu deęiŐimin sebeplerini üç grupta toplamak mümkündür.

Birincisi; yapı kooperatifleri profesyonel yöneticiler tarafından ynetilmemekte ve yöneticiler daha çok üyeler tarafından yürütülmektedir. Bu durum suiistimallere neden olmaktadır.

Yıllarca bitmeyen ve ne zaman biteceği de belli olmayan kooperatifler bazen üzerinden yıllar geçmesine rağmen inşaatlarına dahi baŐlanılmamakta bu da üyelerin mağduriyetlerine sebep olmaktadır. Üyeler hem konut ve iŐyerlerine kavuŐamamakta, hem de bulundukları konut ve işyerlerinde kira ödemeye devam etmektedirler. Bu durum alt gelirliilerin bütçelerine ekstra bir yük getirmekte ve grubun yapı talep edeceği bir mekanizma olmaktan çıkmaktadır.

İkincisi; özellikle 2000’li yıllardan sonra, geçmişte yaşanan %100’ler seviyesindeki seviyeden, düşük enflasyon ve faiz oranları ile birlikte ülkemizde %1’in altına düşen konut kredilerini cazip hale getirmişlerdir. Birinci maddede anlattığımız sebeplerden dolayı ne zaman biteceği dahi belli olmayan, bittiğinde de hangi konut ve iŐyerine sahip olunacağını kendi tespit edemeyen kooperatif yeleri artık kendi istediği konut veya iŐyerini kendi belirleyen, aldığı günden itibaren yerleşme Şansı olan ve borcunun ne zaman biteceğini ve ilerde hangi oranda taksit ödeyeceğini daha iÇin başında belli olan bu sisteme yönelmişlerdir. Hâlihazırda kooperatiflerin büyük kısmı üyelerini konut kredilerine yönlendirmek sureti ile inŐaatlarını tamamlamakta, toplu inşaat yaptırmanın ucuz maliyeti ile konut kredisinin avantajlarını birlikte kullanma yoluna gitmektedirler. Fakat tekrar belirtmekte fayda vardır. Amaç alt gelirliilerinde yapı kooperatiflerinden yaralanmalarıdır ve alt gelirliilerin kredi kullanma imkânları fazla yoktur.

⁴³ Mithat Arman KARASU, **Türkiye’de Konut Sorunun zmnde Farklı Bir Yaklaşım: Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İŞbirliği Modeli**, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Güz 2005, s: 60

Üçüncüsü ise; devletin yapı kooperatiflerine yeterince vergisel avantajlar sağlamaması, ucuz arsa temin edememesidir. Özellikle yerel yönetimlerin yapı kooperatiflerine ucuz arsa temin etmek konusunda isteksiz davranmaları yapı maliyetlerini artırmıştır.

Görüleceği üzere kooperatiflerin gayrimenkul sektöründe konut ve işyeri arz etme fonksiyonları olan önemli bir oyuncu olmalarına karşın, iyi yönetilememe ve değişen ekonomik şartlara göre etkinliklerini yitirme sorunu vardır. Kooperatifler kolektif birliklerdir ve inşaat maliyetlerini düşürürler. Aynı amaç etrafında birleşen insanların örgütlü yapısıdır. Gerek devlete gerekse özel sektöre karşı pazarlık gücü olan kurumlardır.

2.2.2.1.3 Kişilerin Kendi Konutlarını Kendi İmkanlarıyla İnşa Etmesi veya Ettirmesi

Konut müteahhitleri ya da yapı kooperatifleri yoluyla da konut sahibi olma imkânı bulamayan gelir düzeyi düşük tarafların başvurduğu bir diğer konut edinme yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesidir.

Bu yöntemde, birikmiş tasarruflar ve diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olamayan kişiler, temin ettikleri arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde işgücü de satın alarak kendi konutlarını kendileri inşa etmektedir. Burada sorun, üzerinde inşa edilecek olan arazinin kime ait olduğu, bu arazinin konut yapımına elverişli olup olmadığı, imar ve iskân ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığı konularından kaynaklanmaktadır.

Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, kişilerin, kendi inşa ettikleri veya ettirdikleri konutların bir çoğunun, üzerinde inşa edildiği araziye sahip olmadığı (genellikle hazine arazileri), sahip olsa bile arazinin yerleşime elverişli olmadığı ve imar ve iskan ile ilgili düzenlemelere aykırı olduğu gözlenmektedir. Bu tür konutlar, halk arasında gecekondular olarak tabir edilmektedirler. Gecekondular, genellikle kırsal kesimden şehre göç edenler ve/veya gelir düzeyi bir konut satın almaya yetecek düzeyde olmayanlar, diğer bir deyişle kurumsal bir konut finansman sistemi bulunsa

bile bu sistemden yararlanacak düzenli gelir akışına sahip olmayanlar tarafından inşa edilmektedir. Bununla beraber, belirli siyasi değişim dönemlerinde bu kriterlere girmeyen gecekondulaşmaya da başvurulmaktadır.

Kırsal kesimden şehre göç edenler gerek finansal durumları ve gerekse de gelenekleri itibariyle gecekondulaşmaya çok açıktırlar. Kırsal kesimden kentlere göç edenlerin çok büyük bir kısmı finansal bakımdan bir konut satın alamayacak düzeydedir. Bu kişilerin kırsal kesimden kente göç etmelerinin altında yatan en önemli etken de zaten mali durumlarının çok kötü olması ve bu durumlarını biraz olsun düzeltebilme isteğidir. Dolayısıyla bu kişiler, konut satın almak bir yana, düzenli bir şekilde kira ödeyecek gelire bile sahip değildirler. Gecekondulaşmayı teşvik eden bir diğer unsur da kırsal kesimden kente göç eden kişilerin terk edemediği alışkanlıklarıdır.

Kırsal kesimde kişiler, kendi konutlarını kendileri ya da yakınlarıyla birlikte inşa etmekte olup genellikle konutu inşa edecekleri mekanla ilgili bir sorunları yoktur. Bu kişiler, öncelikle sahip oldukları mevcut birikimleriyle bir kısım inşaat malzemesini alıp inşaata başlamakta ve bunu birikimleri çerçevesinde sürdürmektedirler. Ancak yapılan konutla ilgili teknik konular genellikle gözardı edilmektedir.

Kırsal kesimde yaşayan kişilerin kente göç etmeleri halinde, kentte karşılaştıkları sorun konutun inşa edileceği arsa konusunda ortaya çıkmaktadır. Bu sorun, genellikle kamusal arazilerinin işgali suretiyle çözümlenmeye çalışılmaktadır. Bu uygulamaların sonucunda İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyük şehirlerimizde gecekondulaşma oranı % 50'lere yükselmiştir. Kişiler üzerinde konut inşa edecekleri kamusal arazileri bazen daha önce işgal etmiş olan taraflardan satın alabilmekte ve bu araziler üzerinde konut inşaatı sahip olunan fonlar çerçevesinde zamana yayılarak tamamlanmaktadır.

Kamusal arazilerin herhangi bir şekilde işgal edilmesini ve bu araziler üzerinde imar ve iskana aykırı, çarpık yapılaşmayı engellemek için kamu otoritesinin sahip olduğu arazi ya da arsaları imara uygun hale getirerek konut üreten taraflara piyasa fiyatlarından pazarlaması, hatta belirli şartlarla konut üretim birliklerine (örneğin yapı kooperatifleri) devretmesi gerekmektedir. Böylece, hem bu arazilerin

değerlendirilmesi sağlanacak hem de konut sektörü için bir sübvansiyon oluşturulacaktır.

Kamu kesimi, hem konut almak isteyenlerin hem de konut için fon temin edecek olan kurumların yer alabilecekleri, sürdürülebilir bir konut finansman sisteminin temelini atmalıdır. Böylece, konut edinme konusunda planları olan kişilerin muhatap olabilecekleri bir kurumsal yapı oluşacaktır.

Doğal olarak kurumsal konut finansman sistemi konut sorununu birdenbire çözecek mucizevi bir yöntem değildir. Çünkü her şeyden önce bu sistemin gelişebilmesi kendisine olacak talebe bağlı olacaktır. Bu talebi etkileyen en önemli faktörlerden birisinin de ülkedeki genel gelir düzeyi olduğu dikkate alındığında, kurumsal konut finansman sisteminin yerleşmesinin uzun vadeli ve ülkenin gelişmesiyle paralel olduğu anlaşılabacaktır.

2.2.2.2 Kurumsal Sektör

Ülkemizde gerek finansman kuruluşları, gerekse finansman teknikleri itibariyle bugüne kadar kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. Bununla beraber, ülkemizin nüfus artışı ve şehirleşme gibi gerçekleriyle zaten var olan konut açığı birleştiğinde, hükümetler bu sorunun daha da ertelenemeyeceğini anlamış ve bu alanda önemli bir atılım sayılacak düzenlemelerin yapılması gündeme gelmiştir.

Bu düzenlemelerin en önemlisi 2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. Bu Kanun'la birlikte, alınan kararları uygulamak üzere Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur. İdare'nin ikiye ayrılmasından sonra konut sektörü ile ilgili kısım Toplu Konut İdaresi adını almıştır. Aslında bu Kanunla getirilmiş olan sistem de gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan kurumsal konut finansmanı sisteminden uzaktır. Ancak bu alanda bir başlangıç olması ve kurumsal bir konut finansman sistemine geçişin sağlanabileceği ortamın temellerini atmış bulunması nedeniyle önemlidir.

Öncelikle Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmeden önceki durum ele alınacak, daha sonra ise konut sektörü için kurumsal nitelikte sayılabilecek fon kaynaklarına değinilecektir.

1923–1984 döneminde organize konut piyasasında konutun finansmanı için konut kredisi veren kuruluşlar:

- İmar ve İskân Bakanlığı (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı),
 - Bankalar.
 - Sosyal Güvenlik Kuruluşları ve
 - Sigorta ve Reasürans şirketleri
- olmuştur.

Bu kuruluşlardan İmar ve İskan Bakanlığı gecekondü önleme bölgelerinde dar gelirli ailelere, kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, sosyal güvenlik kuruluşları kendi üyelerine konut edindirmeye dönük bir uygulama içinde bulunmuş, mali kurumlar ise, çeşitli nedenlerle ya sınırlı kredi kullandırmış ya da hiç kredi vermemişlerdir. Ülke ölçeğinde, belli koşulları yerine getiren müteahhit ya da alıcı tüm vatandaşlar kredilendiren tek kuruluş T. Emlak Bankası olmuştur.

1980'li yılların ortalarına kadar ticari bankaların konut alanında kredi vermelerine, sınırlı kaynakların öncelikle sanayi sektörlerinde kullanılması gerekçesiyle, yasal olarak izin verilmemiştir. 1963-80 döneminde sadece, konut alanında uzmanlaşmış bir banka olan Emlak Kredi Bankası ve sosyal güvenlik kurumları konut alanında kurumsal finans sağlamışlar, bunun da payı toplam konut yatırımlarının %15'ini geçmemiştir.

1970'li yılların sonu ve 1980'li yılların başında uygulanan ekonomik politikalar nedeniyle gerçek (reel) gelirlerde önemli düşüşler olmuş enflasyon ve buna paralel olarak da faiz oranlarında önemli ölçüde artışlar olmuştur. Bu nedenle kredi alıp konut edinimi imkânları azalmıştır.

2000'li yıllardan sonra ise bankacılık sektörünün düşük faiz ve enflasyon döneminde ise özel bankalar tarafında verilen konut kredilerinde adeta patlama yaşanmıştır.

2.2.2.2.1 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Gayrimenkul sektöründe arz tarafında yer alan ve alt gelir gruplarına yönelik projeler ile öne çıkan TOKİ'nin kuruluş hikâyesi 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulması ile başlar. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkânı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Hâlihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar

yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Son yıllarda uygulamaya konulan Acil Eylem Planında yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşmeyi birlikte ele almıştır.

Bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

TOKİ'nin konut üretimi yanında arsa üretimine yönelik faaliyetleri de mevcuttur. 15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5273 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.

Bu kanuna göre TOKİ'nin görev ve sorumlulukları şu şekilde sıralanabilir.

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satın alma yolu ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlama,
- Arsa Stoku ve tanzim satışları yapma,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma,

kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,

- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı kamulaştırma,
- Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerlerle ilgili olarak görüş bildirme,
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkını kullanma,
- Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve /veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,

Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığının muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma yetkisi idareye yetkiler verilmiştir.

Bu bağlamda; Kamu hizmetlerinin etkin ve verimli yürütülmesi için görev mükerrerliklerinin ve yetki karmaşasının önlenmesi yönünde önemli bir adım atılmış, ülke genelinde konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve kamu sektörlerinde arsa üretim çalışmalarının bilhassa ucuz arsa ve konut üretiminin sağlanmasına yönelik çabaların tek bir elden yürütülmesi sağlanmış, ucuz arsa üretimi ile konut maliyetinin düşürülmesi, dar gelirli vatandaşlarımızın konut edinmesinin

kolaylaştırılması ve atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilerek ülke ekonomisine kazandırılmasına yönelik çalışmalar hızlandırılmıştır.

TOKİ 2003–2009 arasında; 81 il 694 ilçe, 1.506 şantiyede 401.792 Konut üretmiş olup, konutların; 185.960'ı dar ve orta gelir grubuna, 105.296'sı alt gelir ve yoksullara yönelik, 44.161'i gecekondü dönüşüm, 9.895'i afet konutları, 3.472'si (31 Köyde) tarımköy uygulamaları kapsamında olup, toplam 348.784'u sosyal konut niteliğindedir. 53.008'i ise kaynak geliştirme (31.228'i Emlak Konut G.Y.O) uygulamasıdır. Yerel yönetimlerle müştereken başlattıkları büyük kapsamlı Kentsel Yenileme Programı doğrultusunda, 148 Belediye ile toplam 162.886 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları yapılarak, 84 bölgede 41.161 konutluk uygulama başlatılmıştır.

Sosyal donatılar kapsamında; 569 lise, ilköğretim ve anaokulu (17.052 derslik), 577 spor salonu, 36 kütüphane 359 ticaret merkezi, 61 hastane, 80 sağlık ocağı, 287 cami, 48 Yurt ve Pansiyon (12.476 Kişilik), 19 Sevgi Evi (326 bina), 12 Engelsiz Yaşam Merkezi (165 bina) inşaatları başlatılmış, büyük kısmı tamamlanmıştır. Yatırım maliyeti yaklaşık 30 milyar TL. olan 3.000 ayrı ihale gerçekleştirilmiştir. Toplam 20 milyar TL. Civarında hakediş ödemesi yapılmıştır Satışa sunulan 360.581 konuttan 324.367 adedi satılmıştır. Hasılat paylaşım modeliyle yapılan 53.008 konuttan elde edilecek 7 milyar TL. gelirden 3,6 milyar TL'si tahsil edilmiştir. 300.000 konut sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasındadır.

Tarihi dokunun yenilenmesi ve korunmasına yönelik tescilli taşınmaz kültür varlıkları için toplam 235 projeye 18 milyon TL kredi açılmıştır. 98 proje tamamlanmıştır. Ayrıca, 2003'ten itibaren 56.000 konuta tamamlanma kredisi verilmiştir.

1984-2003 yılları arasında 19 yılda Toplu Konut Fonunun da imkanlarıyla; Emlak Bankasından da devralınan 7.852 konut ile birlikte toplam 43.145 konut üretilmiş; 549 bini 1989 sonuna kadar 940 bin konutun üretimine kredi desteği

sağlanmıştır. 1980’lerde kredilerin maliyetleri karşılama payı %77 iken yıllar itibariyle %7’lere düşmüş, inşaatların tamamlanma süresi de 7–8 yıla çıkmıştır.⁴⁴

TOKİ bu güne kadar gayrimenkul sektöründe hep arz tarafında yer almış ve devlet imkânlarını da bu yönde kullanmıştır. Kamuya ait arazilerin kendisine devredilmesi sonucu konut üretimde en büyük maliyet kalemlerinden bir olan arsayı ucuz hatta maliyetsiz bir şekilde temin etmiştir.

Fakat ülkemizde gayrimenkulün arz tarafında sorunlar yaşanmakla birlikte asıl sorunun gayrimenkulün talep tarafında yaşandığı da muhakkaktır. Gayrimenkul ve TOKİ açısından konut talep edenlerin ise en büyük sorunu konutu finanse edecek kaynak sıkıntısı yaşamasıdır. O halde TOKİ’nin konut üretiminde piyasaya bizzat arz tarafında, bütün müteahhitlik hizmetlerini de üstlenerek girmesi ne kadar doğru olduğu tartışmalı bir konudur.

Olaya iki taraftan da bakmakta fayda vardır. Birincisi; devletin görevi vatandaşlarına sağlıklı konutlar temin etmek, Anayasanın 23.maddesinde yer aldığı şekli ile düzenli kentleşmeyi sağlamaktır. Buna karşın devlet bizzat piyasaya arz tarafından girmelidir.

Ülkemizde orta ve üst gelir gruplarına yönelik konut sağlama açısından özel müteşebbislerin istek ve arzuları her zaman olmasına karşın, alt gelir gruplarına konut temin etmek, bu konutların etrafına sosyal donatılar inşa etmek konusundan pek istekli olmadıkları muhakkaktır. Bu eksiği gidermek konusunda kamunun diğer kurumları olan belediyelerin ise maddi imkânlar konusunda yetersiz oldukları bir gerçektir. KİPTAŞ gibi bazı belediye uygulamaları ise iyi örneklerdir. O halde arz tarafını düzenleyecek yerel yönetimlerinde bu eksikliklerini telafi edecek bir üst kuruma ihtiyaç olduğu kesindir.

Talep tararından da bakılacak olursa; TOKİ’nin arzu edilen yapılanma şekli alt gelir grubuna konut finansmanına destek vermek amacı ile kredi veren bir kuruluş olarak örgütlenmesidir. TOKİ’nin hitap ettiği kesim (kaynak sağlamak amacı ile yapılan lüks konutlar hariç) alt gelir grubudur ve bu gruptaki insanların bankalardan

⁴⁴TOKİ www.toki.gov.tr (17.12.2009)

uzun vadeli konut temin etme imkânları pek yoktur. Bu durumdaki insanların sağlıklı konut ihtiyaçlarını kiralama sureti ile de temin etmeleri bazı hallerde pek mümkün değildir. O halde yönelecekleri çözüm gecekondulaşmayla olacaktır. Devletin gecekondulaşmayı önleme açısından da bu gruptaki insanlara önem vermesi gerekmektedir.

TOKİ'nin diğer bir önemli fonksiyonu ise yerel olan gayrimenkul piyasasında arzın yetersiz olduğu bazı bölgelere girmesidir. Özellikle doğu ve güneydoğu il ve ilçeleri ile ülkenin değişik bölgelerindeki il ve ilçelere gidebilmesi, sadece talebin ve kar marjının çok yüksek olduğu bölgelere yönelmemesidir. Ülkemizde birçok ilçe merkezinde TOKİ'den önce siteler ve düzenli yaşam alanları yoktu. TOKİ bazı illerde gayrimenkul piyasasındaki büyük boşluğu doldurmakla kalmamış özellikle 200'den sonra gayrimenkul sektöründe yaşanan büyük patlama döneminde ortaya çıkan aşırı fiyatları dengelemiştir. TOKİ hakkında “konut sektörünün Merkez Bankası” tabirini kullanmak abartı olmayacaktır.

2.2.2.2.2 Bankalar

Ülkemizde ticari bankalar tarafından uzun vadeli konut kredileri kullandırma imkânı uzun yıllar olmamış, bu durum konut sahibi olmak isteyenlerin başta devlet tarafından verilen krediler olmak üzere diğer alternatiflere yönelmesine sebep olmuştur. Ticari bankalar yüksek kredi ve faiz riskleri sebebi ile haklı olarak uzun vadeli kredilere yanaşmamışlardır.

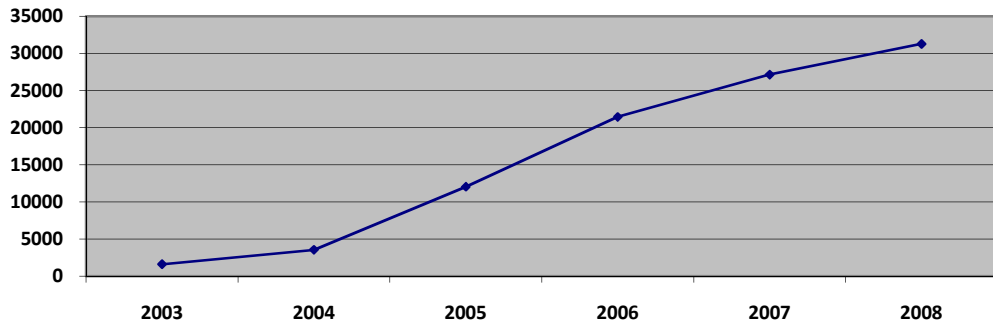
Buna karşın 2001 krizinden sonra hızla düşen enflasyon ve faiz oranları konut kredilerinde canlanmaya sebep olmuş, 06.03.2007 tarih ve 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” un yürürlüğe girmesi ile sistem sağlam hukuki temellere oturmuştur.

Bu dönemde konut kredisi faizleri %1'leri altına düşmüş vadeleri ise 240 aya kadar çıkmıştır. Ev alma planları olmayan sabit gelirli ve düşük tasarrufa sahip olan insanların bile ev alabileceği bu cazip ortam konut ve inşaat sektöründe büyük artışlara sebep olmuştur.

2000 yılında kısmi bir canlanma gösteren ferdi konut kredileri, özellikle 2004 yılından itibaren hızlı bir artış sürecine girerek gayrimenkul sektöründe önemli bir canlılık yaratılmasına katkıda bulunmuştur. Bu eğilim, 2005 ve 2006 yıllarında gittikçe güçlenmiş, ancak 2007 yılından itibaren faiz oranları ve gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş ve doyum noktasına kısmen ulaşılmasının da etkisiyle, kredi talebinde durağanlaşma gözlenmiştir. Kredi bakiyeleri dikkate alındığında, 2003 yılında 42.004 olan konut kredisi kullanan kişi sayısı, 2006 yılında 491.455 kişiye, 2008 yılı Eylül ayında ise 757.917 kişiye yükselmiştir⁴⁵. Ortalama kişi başı kredi bakiyesi tutan da, 2003 yılında 19,1 Bin TL'den, 2008 yılı Eylül ayında 49,7 Bin TL'ye çıkmıştır.⁴⁶

2003-2008 döneminde ekonomide genel kredi genişlemesine paralel olarak, ferdi konut ve inşaat firmalarına yönelik kredilerin toplamından oluşan sektör kredilerinde de önemli ölçüde artış gözlenmiştir. 2003 yılında, sektöre yönelik kredilerin toplam banka kredileri içindeki payı yüzde 7,77 iken, bu pay 2008 yılı Eylül ayında yüzde 15,63'e yükselmiştir. Sektör kredilerinin GSYİH'ya oranında daha belirgin sıçrama yaşanmış ve 2003 yılında yüzde 1.19 olan bu pay, 2008 yılı Eylül ayında yüzde 5.99'a çıkmıştır.

Şekil 2: Bankalarca Verilen Konut Kredileri (Milyon TL)



Kaynak: TCMB Bankacılık Verileri www.tcmb.gov.tr

⁴⁵ Türkiye Bankalar Birliği Tüketici Konsolide Raporu www.tbb.org.tr (19.12.2009)

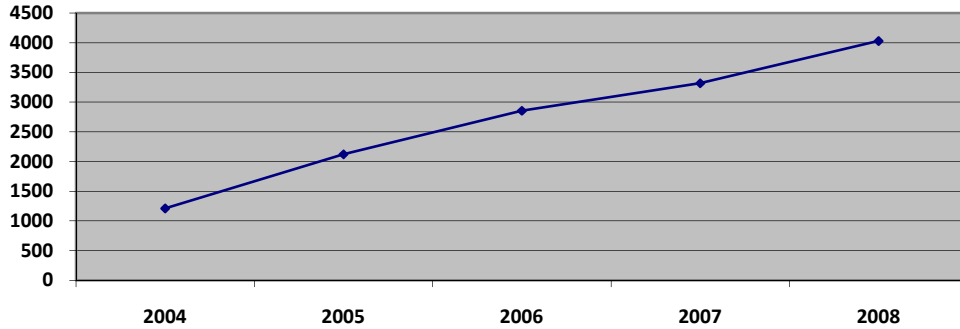
⁴⁶ Zafer YÜKSELER, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, Merkez Bankası , Ocak 2009

4.2.2.2.3 Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Bireysel konut kredisi veren ya da kurulan yapı kooperatiflerine fon aktaran bir diğer kesim de Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıklarıdır. Bu kuruluşlar arasında yer alan ve her biri ayrı yasa ile kurulmuş olan Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur ve Oyak (Ordu Yardımlaşma Kurumu)'ın kendi yasalarında konut kredisi verebilecekleri ve bu kredilerin hangi koşullarla kullandırılabilceği konusunda hükümler yer almaktadır. Bu kuruluşlara ilaveten, bankalar ve bazı şirketler tarafından kurulmuş olan yardımlaşma fonları da üyelerine konut kredisi kullandırabilmişlerdir. Ancak bu fonların da tutarı sınırlı kalmış, kullandırılan konut kredileri genellikle kısa vadeli olmuştur.

Türkiye'de konut üretimine destek sağlayan SSK, Bağ-Kur ve OYAK gibi sosyal güvenlik kurumları içinde, en fazla sayıda konuta, finansman desteğini SSK sağlamıştır. SSK'nın finansman desteği sağladığı konutların sayısı 229.850'yi aşmıştır. SSK'yı 47.461 konutla OYAK takip etmiş ve Bağ-Kur'un finansman sağladığı konut sayısı 7.412 'de kalmıştır.

Şekil 3: OYAK Konut Edindirme Yardımları



Kaynak: Ordu yardımlaşma Kurumu Genel Müdürlüğü (OYAK) 2008 Yılı Faaliyet Raporu www.oyak.com.tr (21.12.2009)

2.2.3 Konut İhtiyacı

Türkiye ekonomisi büyümekte ve hane halklarının yaşam standartları hızla iyileşmekte ve yükselmektedir. Ekonominin büyümesine paralel olarak hızlı bir kentleşme ve artan konut talebi de görülmektedir. Ancak genel konut üretimi, konut

finansmanı ve yasal konut üretimi ortaya çıkan konut ihtiyacını karşılayamamakta ve gerisinde kalmaktadır.

2007 yılı itibari ile 70,5⁴⁷ milyon olan Türkiye nüfusu senelik % 1,5 büyüme göstermektedir. Bu artış hızına bağlı olarak toplam nüfusun 2015 yılında 81,65 milyona ulaşacağı öngörülmektedir⁴⁸. Nüfus artışının önemli bir bölümü şehirlerde gerçekleşip, bu kesimlerde nüfus artışı % 2-2,5 arasında değişmektedir.

Kentsel alanlardaki nüfus artışının çoğu kırsal kesimlerden gelen göçlerden oluşmaktadır.⁴⁹ Buna bağlı olarak 2000 yılında % 65 olan kentleşme oranının bugün yüzde 70 olduğu⁵⁰ ve 2015 yılında da % 75'e ulaşacağı öngörülmektedir. Bu öngörüye bağlı olarak 2015 yılında kentsel nüfus yaklaşık 62,25 milyon olacaktır⁵¹. Bu yaklaşık 3,6 milyon kentli hane halkı artışına yol açacaktır ve kentsel alanlarda benzer sayıda konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır.⁵²

Doğal olarak, büyük şehirler aynı zamanda kentleşme oranının da en yüksek olduğu şehirler olmaktadır. Kentleşme İstanbul'da % 90, Ankara'da % 88 ve İzmir'de % 81 oranındadır⁵³.

Hane halkı sayısı ortalama nüfus artışından daha hızlı, yaklaşık yıllık ortalama yüzde 3 büyümektedir. Ekonomik gelişme ve kişisel gelirlerdeki artışa bağlı olarak hane halkı büyüklüğü de küçülmektedir. Türkiye'de hane halkı ortalama büyüklüğü son 20 yılda 5,3 kişiden 4,5 kişiye düşmüştür.⁵⁴ 2000–2004 yılları arasında dört yıl gibi kısa bir sürede hane halkı sayısı yüzde 13 artış göstermiştir. Bu her yıl 250–400 bin adet hane halkı sayısı artışı anlamına gelmektedir.⁵⁵

⁴⁷ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) www.tuik.gov.tr

⁴⁸ Can Fuat GÜRLESEL, **The Growth Potential of Turkey Housing System in Relation to The Housing Need and Housing Demand in Turkey 2015**, GYODER, May 2015

⁴⁹ Serap MUTLU, **Turish Real Estate Sector**, Raymond James Securities-TURKEY, 17 October, 2007 s: 8

⁵⁰ TÜİK, www.tuik.gov.tr

⁵¹ GÜRLESEL, a.g.e. s: 8

⁵² A.Smith, DAVID, **Dar Gelirlilerin Konut İhtiyacı ve Çözüm Önerileri**, Affordable Housing Institute, (Çeviren: Bahar BİLGİN),GYODER, Gayrimenkul Araştırma Raporu -7, 2009, s: 6

⁵³ TOKİ,www.toki.gov.tr

⁵⁴ TÜİK, www.tuik.gov.tr

⁵⁵ MUTLU, a.g.e. Sh: 8

Hızlı kentleşme ile birlikte Türkiye'nin kentsel yerleşim bölgelerinin karakteri de değişmektedir. Mevcut alt yapı, ihtiyaçları yeterince karşılayamamakta; ulaşım, su, sağlık ve benzeri hizmetler için normalin üzerinde yoğunlaşan bir ihtiyaç ve talep ortaya çıkmaktadır.⁵⁶

2000 yılı itibari ile Türkiye'deki kentsel yerleşim alanlarında bulunan 13,6 milyon konutun sadece % 62'sinin inşaat izni ve sadece % 33'nün yapı kullanım izni bulunmakta idi.⁵⁷ Kentsel yerleşim alanlarındaki konut stoku tahmini 15 milyon ile 19,2 milyon arasında değişmektedir ve bunların yaklaşık yarısı yenileme ihtiyacı içinde bulunmaktadır ve yine muhtemelen üçte biri asgari standartların altında ve düşük kaliteli konutlardır, İstanbul'da, konutların üçte ikisinin yenileme ihtiyacı içinde olduğu öngörülmektedir.⁵⁸

Son yıllarda yasal konut üretimi yüksek miktarlarda devam etse dahi (son üç yılda ortalama 570.000 ⁵⁹yasal konut üretimi yapılmıştır) konut talebi daha hızlı artmaktadır ve her yıl yaklaşık 650–700 bin arasında yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu üretim ve ihtiyaç büyüklükleri ile birlikte ülke genelinde 2,5 milyon adet konut açığı olacağı tahmin edilmektedir.

Antalya ve Muğla⁶⁰ gibi sahil kentlerinde yüksek bir konut üretimi gerçekleştirilse bile, konut ihtiyacının yüksek olduğu ve ihtiyacın karşılanamadığı, yüksek konut açığının olduğu iller yine gelişmiş büyük kentsel bölgelerde yer almaktadır.

Gerek nüfustaki büyüme hızı ve gerekse de yaşam tarzımızdaki köklü değişimler gayrimenkul konusunda her zaman bir açığa sebep olacak ve sektörün dip seviyesinin her zaman yüksek bir rakamda olacağını göstermektedir.

⁵⁶ SMITH, s: 7

⁵⁷ GÜRLESEL, s: 9

⁵⁸ TOKİ, www.toki.gov.tr

⁵⁹ TUİK, www.tuik.gov.tr

⁶⁰ TOKİ, www.toki.gov.tr

2.3 Alış Veriş Merkezleri (AVM)

Artan nüfus ve refah seviyesi insanların sadece ikamet ettikleri konutlarda değil ev dışında geçirdikleri zamanda ve işyerlerinde de farklı beklentiler içine girmelerine neden oldu. Bu değişim beraberinde gayrimenkul sektöründe konuttan sonra AVM'lerin yaygınlaşmasını sağladı. AVM'ler şehirlerimizin yeni sanat yapıları olmaya başladı.⁶¹

AVM'ler özellikle yabancı gayrimenkul yatırımcılarının gözdesi durumunda. AVM'lerde genel itibarıyla mülkiyet tek bir grup ya da şahıs altında toplanmakta, tek merkezden yönetilmekte ve tek bir imaj kullanılmaktadır. Perakendeciler bu AVM'den mağaza kiralanmak sureti ile AVM'ye dahil olmaktadır⁶²

AVM'leri çeşitli kriterlere göre sınıflandırmak mümkündür.

AVM'ler, merkez büyüklüğü, mağaza sayısı ve ticaret alanındaki farklılıklara göre sınırlandırıldığında Komşuluk Çevresi AVM'leri, Topluluk AVM'leri, Bölgesel AVM'ler ve Süper bölgesel AVM'ler olmak üzere 4 temel çeşide ayrılır. Ancak AVM piyasası geliştikçe bu temel sınıflandırmayı aşan AVM çeşitleri ortaya çıkmaktadır.⁶³

⁶¹ Dilek TEKSÖZ, , **Küresel Sermaye'nin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi : Türkiye Alışveriş Piyasası Üzerine Bir İnceleme**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Teorisi Bilim Dalı, İstanbul 2008 s: 89

⁶² Sanem TUNCER ALKIBAY, Doğan, HOŞGÖR, Şeref, **Alışveriş Merkezleri Yönetimi** , Siyasal Kibaevi, Ankara, 2007, s: 1

⁶³ TEKÖZ, a.g.e. s: 93

Tablo 3: Avrupa AVM Çeşitlerinin Uluslararası Standartları

Format	Proje	Çeşit	Brüt Kiralanabilir Alan
Geleneksel	Cok Büyük		80.000 m ² ve üstü
	Büyük		40.000–79.999 m ²
	Orta		20.000–39.999 m ²
	Küçük	Karşılaştırma Temelli Günlük İhtiyaç Temelli	5.000–19.999 m ² 5.000-19.999 m ²
Özellikli	Perakende Parkları	Büyük	20.000 m ² ve üstü
		Orta	10.000–19.999 m ²
	İndirimli Fabrika Satış		5.000 m ² ve üstü
	Konsept Odaklı Merkezler	Boş Zaman Temelli Boş Zaman Temelli	5.000 m ² ve üstü 5.000 m ² ve üstü

Kaynak: Inna Lozinska, "Analysis of the Influence of Shopping Center Redevelopment on Its Future Sales", Stockholm, Master of Science Thesis No. 358, Stockholm, 2007, s.3 (TEKSÖZ s: 93)

Tablo'da görüldüğü gibi, Avrupa AVM çeşitleri geleneksel ve özellikli AVM'ler olmak üzere iki ana başlık altında incelenmektedir. Geleneksel AVM'ler de kiralanabilir alanlarının büyüklüğüne göre dört ölçeğe ayrılmaktadır. Bunlardan Küçük Geleneksel AVM'ler ise müşterilerine giyim, elektronik, mobilya v.b ürünler sunan Karşılaştırma Temelli Geleneksel AVM'ler ve her gün kullanılan ürünlerin satıldığı Günlük İhtiyaç Temelli Geleneksel AVM'ler olarak sınıflandırılmaktadır. Özellikli AVM'ler ise ölçeklerine göre üç kategoride incelenebilen Perakende Parkları, İndirimli Fabrika Satış Mağazaları ve iki başlık altında incelenen konsept odaklı AVM'ler olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Konsept odaklı AVM çeşitlerinden birisi, bünyesinde sinema, kafe, restoran, bar, bowling ve spor salonları bulunduran Boş Zaman Temelli AVM'ler; diğeri ise mobilya, kıyafet veya mobilya gibi belirli piyasalara veya belirli bir müşteri kesimine hitap eden Boş Zaman Temelli olmayan AVM'lerdir.

Tablo 4: Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyinin Alışveriş Merkezi Sınıflandırması

Çeşit	Perakende Alanı m ²	Mağaza Sayısı	Tipik Çapa Mağazası	Tipik Piyasa Alanı
Günlük İhtiyaç temelli	3.000'den az	3 ila 6	Günlük ihtiyaçları karşılayan mağazalar	Mahalle
Komşuluk Çevresi	3.000-10.000	10'dan az	Süpermarket	Araba ile 15 dakikalık mesafe
Topluluk	10.000-35.000	11 ila 30	Küçük departmanlı mağaza, eczane veya ev geliştirme mağazaları	
Bölgesel	35.000-80.000	31 ila 100	Bir veya daha fazla departmanlı mağaza	
Süper Bölgesel	80.000 ve üstü	100'den fazla	Birkaç büyük departmanlı mağaza	100 mil (185 km) veya daha fazla yarıçaplı mağaza

Kaynak: Inna Lozinska, "Analysis of the Influence of Shopping Centere development on Its Future Sales", Stockholm, Master of Science Thesis No. 358, Stockholm, 2007 s.4 (TEKSÖZ s: 94)

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Derneği, AVM'leri sadece büyüklüklerine göre sınıflandırmanın daha doğru olduğunu ileri sürse de büyüklüklerine, hizmet verdikleri pazarın özelliklerine, kiracıların yapı ve karışımlarına, sattıkları ürün grubuna ve ana kiracı sayısına göre de sınıflandırılabilmektedir.

Türkiye'de toplam 206 AVM mevcuttur. Bunlardan 71'i İstanbul, 135'i ise Anadolu'da yer alıyor. Alışveriş merkezleri toplamda 4 milyon 781 bin 225 metre karelik kiralanabilir alana sahip ve bu alanın bin kişiye oranı Türkiye'de 67,1 metre kare olurken, Ankara'da bu oran 184 metre kareye çıkmaktadır. İnşaata süren 82 proje ile, 2009 sonuna kadar toplam alışveriş merkezi sayısı 284'e ulaşacak ve bu alışveriş merkezlerinde toplam 7.487.052 metre karelik kiralanabilir alan bulunacaktır.

Tablo 5: Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyine Göre Ülkemizde Mevcut AVM'lerin Çeşitleri

Cinsi ve Büyüklüğü (m² olarak)	Sayısı
5000–20000 Arası	103
20000–40000 Arası	42
40000–80000 Arası	23
80000'den Büyük	6
Outlet	29
Temalı	3

Kaynak: ORAL, Nurşin, **Perakende Sektörünün Bu Günü ve Geleceği Sunumu**, <http://www.ampd.org/arastirmalar/default.aspx?SectionId=105> (23.12.2009)

AVM'ler GYO'lar içinde favori gayrimenkul yatırımlarıdır. İşletmeleri ise iştirak ettikleri işletmeci şirketler eliyle yapılmaktadır. Bu şekilde sürekli kira geliri elde edilmektedir. GYO'larda amaç bilindiği gibi uzun vadeli yatırım yapmaktır.

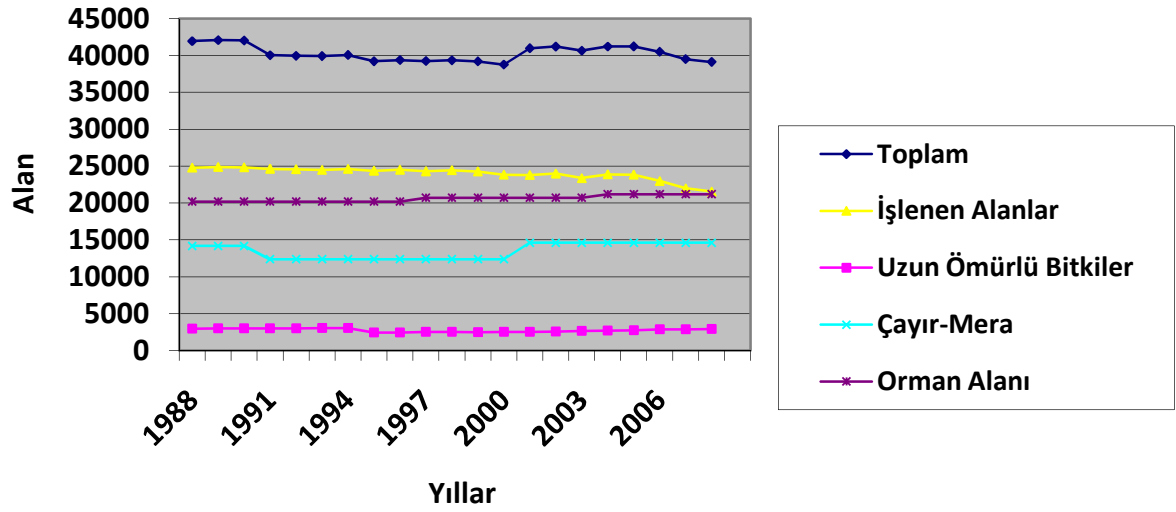
2.4 Tarım Arazileri

Gayrimenkul sektöründen bahsederken ağırlıklı olarak konunun konut sektörü bağlamında değerlendirildiğini anlatmıştık. Fakat beslenmenin buna bağlı olarak da tarımın insan hayatında ne kadar önemli bir yere sahi olduğu muhakkaktır. Tarım arazilerinin gayrimenkul sektörü açısından değeri de bu noktada ortaya çıkmaktadır.

Tarım arazileri tarımın yapıldığı alanlardır ve tarım ürünlerinin bir pazarı vardır. O halde tarım arazileri gelir getiren alanlardır. Bu gelir tarım arazilerine olan talebi artıracaktır.

Ülkemiz bir tarım ülkesi olarak bilinmekte ve bu alanda büyük bir potansiyele sahip bulunmaktadır.

Şekil 4: Ülkemizde Tarım Alanlarının Büyüklüğündeki Değişmeler (Bin hektar)



Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Tarım istatistikleri www.tuik.gov.tr
(11.12.2009)

Tarım arazilerinin gelirini etkileyen bazı faktörler vardır. Bunları şu şekilde sıralamak mümkündür;

- Arazinin büyüklüğü,
- Ekimi yapılan ve ekilebilecek tarım ürünlerinin türleri,
- Ekimi yapılan ve ekilebilecek tarım ürünlerinin değeri,
- Arazinin verimi,
- Toprağın sulanabilirliği,
- Pazara yakınlığı,
- Ekimi yapılan ürünlere devletin destekleri

Toprak büyüklüğü açısından diğer önemli bir konuda tarım arazilerinin çok hisseli ve çok parçalı olması durumudur. Çok parçalılık coğrafi şartlardan olabileceği gibi ağırlıklı olarak tarihi süreçleri içinde mirasa konu olması sebebi ile sürekli babadan oğula bölünerek geçtiğinden, hem araziden alınan verimi etkilemekte hemde büyük alıcılar için muhatap bulmakta sorun yaratacaktır.⁶⁴

⁶⁴ Suat AKSOY, Sema GÜN, Bülent GÜLÇUBUK, **Tarım Topraklarının Parçalanması ve Miras Hukuku**, Türkiye Ziraat Mühendisliği Teknik Kongresi, T.C. Ziraat Bankası Kültür Yayınları Yayın : 26, s: 125 -141

Tarım tarımsal işletmeler eliyle yapılmaktadır.⁶⁵ O halde pazarı etkileyen unsur bu işletmelerin ne şekilde arazi talep edecekleridir. Tarımsal işletmelerin faaliyetlerini ise 3 grupta toplamak mümkündür.

- Sadece bitkisel üretim yapanlar,
- Sadece hayvancılık yapanlar,
- Hem bitkisel üretim hem de hayvancılık yapanlar.

Şekil 5: Tarımsal İşletmelerin Faaliyet Alanları



Kaynak : TUIK, Tarımsal İşletme Yapı Araştırması 2006, Haber Bülteni,
Sayı: 196

Tarımsal işletmeler %32,7 ile en fazla 20-49 dekar işletme büyüklük grubunda, tarımsal işletmelerin tasarrufunda bulunan arazi ise %23,6 ile en fazla 200-499 dekar işletme büyüklük grubunda yer almaktadır.

Tarımsal işletmelerin %78,9'u 100 dekardan küçük işletme büyüklük gruplarında yer almaktadır. Bu işletmelerin tasarrufunda bulundurduğu arazi ise toplam arazinin %34,3'ünü oluşturmaktadır.

⁶⁵ Yasal durumu ne olursa olsun, sahip olduğu, ortakçılık, yarıcılık ya da kiralama şeklinde işlediği arazinin büyüklüğüne bakılmaksızın kendi adına bitkisel üretim yapan ya da küçükbaş veya büyükbaş hayvan besleyen yahut hem bitkisel üretim hem hayvancılık yapan tek yönetim altındaki ekonomik birimdir. Tek yönetim: Bir birey ya da hane halkları; bir kooperatif, şirket ya da devlet kurumu gibi tüzel kişi olabilir.

Tarımsal işletmelerin %21,1'i 100 dekar ve daha fazla işletme büyüklük gruplarında yer almakta ve bu işletmeler toplam arazinin %65,7'sini tasarrufunda bulundurmaktadır.

Tarım işletmelerinin % 71,4'ü kendi arazileri üzerinde tarımsal faaliyetlerini yürütmektedirler.⁶⁶

Artan nüfus; tarım alanlarının gittikçe azalmasına, tarım alanlarının yerleşim maksatlı kullanılmasına sebep olmaktadır. Buna karşın artan beslenme ihtiyacı da tarımı evvelki yıllara göre daha önemli hale getirmekte, hayati bir konuma getirmektedir. Bu stratejik konumu devletlerin tarıma daha fazla korumacı davranacağı öngörüsünün de beraberinde getirmektedir. Bununla birlikte değişen beslenme alışkanlıkları organik tarıma talebi artırmıştır. Bütün bunlar bize tarım arazilerinin talebinde artış olarak yansıyacak ileriki dönemlerde fiyatları artıracaktır. Tarımda organize üretimin, endüstriyel tarım şeklinde büyük işletmeler eliyle gelişeceği beklenebilir bir gelişmedir.

Tarım işletmelerinde ölçek ekonomisi önemli bir faktördür. Artık küçük toprak sahiplerinin sadece devletin desteklemesi ile ayakta kalması sadece yaşayabilirliğini sağlayacak buna karşın büyük işletme olmalarını sağlamayacaktır. Tarım arazilerinin edinimleri ve işletimlerinde menkul kıymetleştirme düşünülmesi gereken bir konudur. Büyük ve profesyonel tarım işletmeleri verimlilik ve pazarlama açısından daha avantajlı konumdadır ve düzenli gelir demektir. Eğer gayrimenkul yatırımcısı bu alana tarımsal işletmelerin hisse senetlerine yatırım yapılması sureti ile çekilebilirse tarımın büyük sıçrama yapacağı muhakkaktır.⁶⁷

2.5 Turizm Tesisleri

İnsanların türlü amaçlarla yaptıkları gezilere turizm denir. Turizm; başka yerleri görmek, tanımak, eğlenmek, dinlenmek ve alveriş etmek için yapılan gezilerdir.

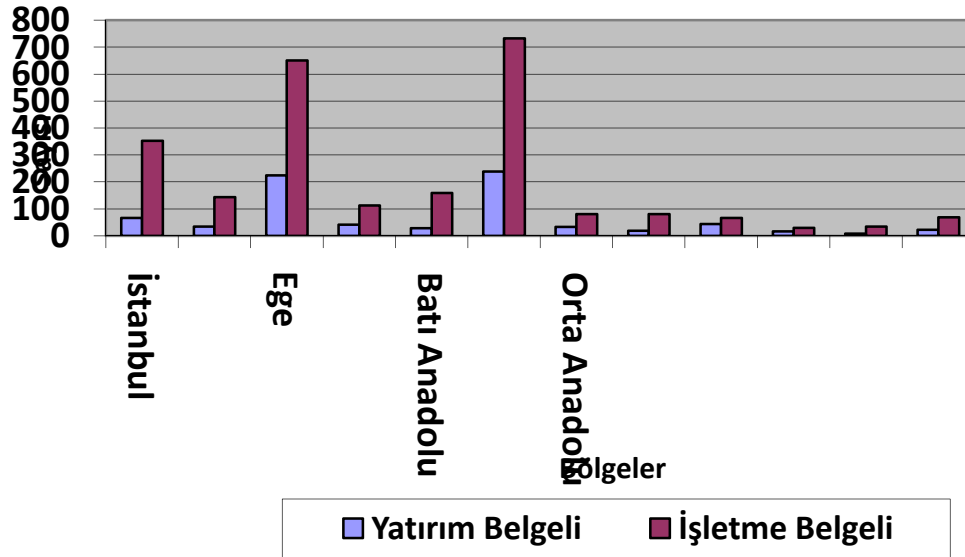
⁶⁶ TUIK, Tarımsal İşletme Yapı Araştırması 2006, Haber Bülteni, Sayı: 196

⁶⁷ Selim SOYDEMİR, **Türk Tarımı ve Menkul Kıymetleştirme**, Mülkiye Dergisi, Cilt: 29, sayı: 224, s:103-110

Ülkemizde turizm alanında gerek iklimsel şartları gerekse coğrafi şartları bakımından önemli ülkelerden biridir. Ülkemize 2008 yılı sonu verilerine göre 30.929.192 kişi ülkemizi ziyaret etmiş ve 21.910.964.131 USD gelir elde edilmiştir. Ortalama turist başına 708 USD gelir elde edilmiştir.⁶⁸

Ülkemize gelen turistler 776 adet turizm yatırım belgeli, 2514 adet turizm işletme belgeli tesiste konaklamaktadır.⁶⁹ Turizm Yatırım Belgeli tesisler en fazla Akdeniz ve Ege bölgesinde mevcuttur. Yatak kapasitesinde ise 49089 yatakla Akdeniz bölgesi yine ön sıradadır. Turizm İşletme Belgesi sayısında da Akdeniz Bölgesi ve Ege Bölgesi yine ön sıralarda yer almaktadır.⁷⁰

Şekil 6: Tesislerin Bölgelere Göre Dağılımı



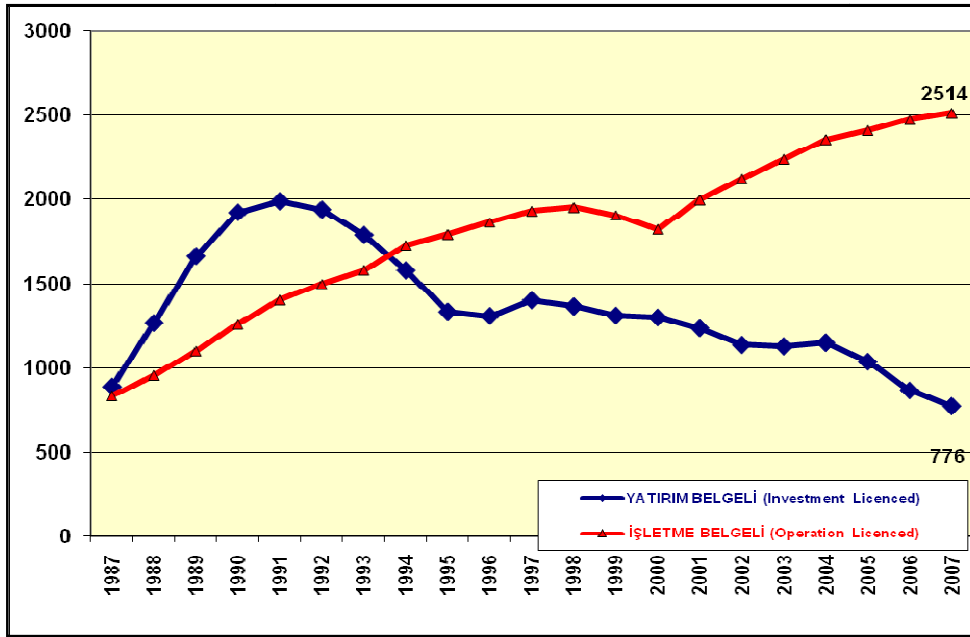
Kaynak : Turizm bakanlığı, www.turizm.gov.tr Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2007

⁶⁸ TÜİK, Haftalık Haber Bülteni, sayı : 15 , www.tuik.gov.tr (29.01.2009)

⁶⁹ **Turizm Yatırım Belgeli;** Turizm sektöründe yatırım yapana, tespit edilen yatırım dönemi için Bakanlıkça verilen belge, **Turizm İşletmesi Belgeli;** Turizm sektöründe faaliyet gösteren turizm işletmelerine bakanlıkça verilen belge,

⁷⁰ Turizm Bakanlığı, www.turizm.gov.tr Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2007 (13.4.2010)

Şekil 7: Turizm Tesislerinin Gelişimi (2008 yılı başı itibariyle)



Kaynak: Turizm Bakanlığı, www.turizm.gov.tr Turizm Belgeli Tesis İstatistikleri 2007

Mevcut tesis yapıları bize göstermektedir ki; ülkemizde özellikle Ege ve Akdeniz bölgesinde yoğun turizm tesisleri mevcuttur ve bu bölgelerde turizm tesisi yapımına müsait alanların gayrimenkul sektörü açısından önemi büyüktür.

Ülkemizde turizmin GSMH ve istihdam içindeki yüksek payı da düşünüldüğünde gayrimenkul yatırımcısının turizm tesisi olmaya müsait arazilere veya turizm tesisine yatırımına her zaman yöneleceği kesindir. Turizmin yoğun olarak yapıldığı alanlarda her türlü işyeri ve konut yapıları diğer bölgelere nazaran daha değerli olacaktır. Ayrıca ülkemize gelen yabancıların 2000'li yıllardan sonra yoğun olarak konut alımı yapmışlardır. Bu durum birçok turizm beldesinde konut piyasasını olumlu etkilemiştir.

Ayrıca ülkemizde son yıllarda kongre turizmi de hızla yayılmış, zaman içinde birçok kongre merkezi yapılmıştır. Daha ziyade İstanbul ve Ankara gibi şehirlerde kongre merkezleri kurulmakla birlikte güney ve Ege sahillerindeki 5 yıldızlı otellerde kongre turizmi için kullanılmaktadır.

Turizm ülkemizde sürekli gelişen ve gelecek vaat eden sektörlerden biridir. Bu durum GYO'ların da portföylerinde turizm tesislerine yer vermelerine sebep olmaktadır.

2.6 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜ ETKİLEYEN KURUMLAR

Ülkemiz şartlarını dikkate aldığımızda, belediyeleri imar planları yapma ve konut niteliklerini belirleme, TOKİ'yi Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün devredilmesinden sonra arsa temin etmesi vasfıyla ve geliştirdiği büyük konut projeleri, Maliye Hazinesi'ni de devlete ait piyasa dengesini etkileyecek derecede çok büyük miktarda gayrimenkulü elinde bulundurması sebebi ile vurgulamakta fayda vardır.

Yapı Kooperatifleri gerçeği ülkemizde gayrimenkul sektörü açısından görmezden gelinemeyecek bir konudur. Bir döneme damgasını vuran bu kolektif birliktelikler etkileri sebebi ile bu bölümde ele alınacaktır.

2.6.1 Belediyeler

Gayrimenkul sektöründe en önemli düzenleyici ve denetleyici örgütlerin başında belediyeler gelir. Belediyelerin birçok görevleri olmasına karşın günlük hayatımızı etkileyen en önemli görevlerinin başında imar gelmektedir.

Belediye imar planları yapmakla mükelleftir. Belediyeler bu yükümlülüklerini yerine getirirken nazım⁷¹ ve uygulama⁷² imar planları yapar ve yaptırır. 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi belediye mücavir alan sınırları içinde nazım ve uygulama imar planlarının yapılmasını belediyenin görevleri arasında

⁷¹ **Nazım İmar Planı;** varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarını; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

⁷² **Uygulama İmar Planı;** tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

saymış, belediye mücavir alan sınırları dışında ise bu görevi valiliklere vermiştir. Belediyeler bu planlarla şehrin hangi bölgesinin hangi maksatla kullanılacağını, yapı yoğunluklarının ne olacağını, ortak kullanım alanları gibi bir dizi planı açıklarlar. Bu yönüyle o bölgede gayrimenkul sektörünün yönünü tayin ederler.

Belediyeler yapılacak imar düzenlemelerinde kadastro ada ve parsellerinin %40'ına kadar miktarının düzenleme ortaklık payı olarak ortak kullanım alanlarına ayırarak imar ada ve parselleri⁷³ haline gelmesini sağlar.

Belediye yaptığı bu planlarla aynı zamanda arsa rantına sebep olur. Şahısların elinde mevcut arazilerin kullanım amaçlarının müspet manada değiştirilmesi sonucu mülk sahipleri büyük gelir elde ederler. Belediye bu artıştan kaynaklanan geliri şerefiye bedeli olarak vergilendirir. Uygulamada bunun tersi de mümkündür. İyi bir konumdaki arazinin imar planında konumundan beklenen amaca ayrılmaması değer düşüklüğüne sebep olacaktır. Bu tür sorunlar belediyeleri hukuksal manada vatandaşla karşı karşıya getiren konulardır. Bu durum sık sık imar planlarının iptalleri sonucunu doğurur ve imar faaliyetlerinin aksamasına, belediye yöneticilerinin zan altında kalmasına sebep olurlar.

Belediyeler bu planlara uygun olarak yapılacak yapılara inşaatla başlamadan önce yapı izin belgesi⁷⁴, inşaat bittikten sonrada yapı kullanma (iskan,oturma) belgesi⁷⁵ verirler. Yapılacak yapının hangi özelliklere sahip olacağını tespit etme yine belediyenin görevleri arasındadır.

Özetle bir yapının ne şekilde yapılacağı imar planına, yapıya başlamak için yapı iznine ve ikamet edebilmek için yapı kullanma izin belgesine ihtiyaç vardır. Bu

⁷³ Çevresi yollarla sınırlanmış ve çoğu parsellere bölünmüş arsa ile böyle bir arsayı kaplayan yapılar takımına “ada”, imar planındaki esaslara göre meydana gelen haline de “imar adası” denir. İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekline de imar parseli denir.

⁷⁴ **Yapı Ruhsatı**, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesi gereğince, yapımına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında ise Valiliklerce (İl Özel İdaresi), organize sanayi bölge sınırları içinde Organize Sanayi Bölge Müdürlükleri, serbest bölge sınırları içinde Serbest Bölge Müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir .

⁷⁵ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 30. maddesi gereğince tamamen veya kısmen biten yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında ise Valiliklerce (İl Özel İdaresi), organize sanayi bölge sınırları içinde Organize Sanayi Bölge Müdürlükleri, serbest bölge sınırları içinde Serbest Bölge Müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.

durumun belediyeleri gayrimenkul sektörü için ne denli önemli bir pozisyona soktuğu muhakkaktır.

1580 sayılı Belediye Kanunu “beldelerin harita, kadastro ve müstakbel şehir planlarını yaptırmak ve en az beşer senelik bir mesai imar programı hazırlayıp tatbik etmek görevini belediyelerin zorunlu görevleri arasında sayarken, ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaptırarak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşa yapmak isteyenlere satarak ihtikâra mani olmak, fakirler için yatı evleri yapmak ve idare etmek” görevini ise ihtiyari görevleri arasında saymıştır.

Kanun belediyelerin konut üretimine aktif olarak girerek gayrimenkul piyasasında arz tarafında yer almasının yolunu açmıştır. Ülkemizde belediyeler tarafından yapılan konut projelerinin onlarcasını görmek mümkündür. Bu fonksiyonlarını yerine getirirken de İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin iştiraki olan KİPTAŞ’ta olduğu gibi iştirak şirketleri yoluna müracaat ettikleri de görülmektedir.

Belediyelerin bu alana yönelmelerinin sosyal belediyecilik açısından faydaları olmasına karşın bazı dezavantajları da mevcuttur.⁷⁶

Avantajları;

- Özellikle Konut Kooperatiflerin yaygın uygulama olanağı bulamadığı ve konut yapan yeterli yüklenicilerin bulunmadığı Doğu ve Güneydoğu yerleşmelerinde, vatandaşın konut talebinin örgütlenmesi için Belediyenin önayak olması kaçınılmaz bir gereklilik olabilir.
- Ayrıca, fazla sayıda konutun üretilmesi öngörülen Toplu Konut Bölgelerinde, Belediyenin, Bölgenin bir bölümünde örnek yaratmak amacı ile kısıtlı bir konut uygulaması yapması, diğer yatırımcıların düzen ve disiplininin sağlanması ve örnek yaratması açısından uygun olabilir.

⁷⁶ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), **Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik, Belediye ve Belediye Şirketlerince Yapılacak Konut Üretim ve Satışlarına İlişkin Esaslar**, Doküman 8,2002 s:40

- Bunların dışında, özellikle Büyükşehir statüsündeki kentlerde, Belediyelerin maddi olanakları ve teknik imkanları daha yeterli ve risk almaya daha elverişli olduğundan, bu Belediyelerin 400-1000 konut arasında mahalleleri üreterek vatandaşlarının faydasına sunmaları uygun ve güvenli çözümler getirebilir.

Dezavantajları;

- Konut üretimi, Belediyelerin asli görevi olmadığından, esasen oldukça ağır bir sorumluluk ve görev yükü altında olan belediyelerin bu konuya girmeleri ile en azından diğer hizmetlere ayıracakları zaman ve kaynakları azalacaktır.
- Konut üretimi bir taahhüt işidir. Belediyenin, vatandaşa karşı böyle bir taahhüt altına girmesiyle; konut üretiminde ortaya çıkabilecek her türlü aksaklık, eksik, kusur ve dar boğazlardan doğrudan belediye sorumlu tutulacaktır. Bunun doğal sonucu olarak, Belediye gerek tüzel kişilik olarak ve gerekse seçimle işbaşına gelmiş yöneticileri nezdinde yıpranabilir. Özellikle, inşaatların herhangi bir nedenle tıkanması veya başarısız olması halinde, vatandaşın belediyeye karşı güveni önemli derecede zedeleneyecektir.
- Vatandaşların konut sahibi yapılmasının sağlayacağı siyasi avantaj düşünülerek, belediyenin konut üretimine girmesi, genelde olumlu sonuç vermemektedir. Esasen dar gelirlileri konut sahibi olmalarında oldukça büyük finansman güçlükleri vardır. Dar gelirliler için konut üretmeyi hedefleyenler; bir yandan konut maliyetinin azaltılması için kalite ve mahal listelerinden taviz vermek durumunda kalmakta, diğer yandan da konutun yapımı için gerekli finansmanı sağlamakta güçlük çeken vatandaşların haklarını kaybetmeleri ve ihraç edilmeleri zorunluluğu karşısında bocalamaktadırlar.

Sonuçta, üretilen konutun eksik ve kusurları nedeni ile üretimin sorumluluğunu alan belediyeyi hedef alan eleştiriler yoğunluk kazanmaktadır. Diğer yandan, ödemelerini aksatanların sistemin dışına itilmesi eleştiri konusu olmakta, bu kişileri sistemden ihraç etmeme durumunda ise, hem yatırım aksamakta hemde eleştiriler bu kez daha da yoğunlaşmaktadır.

- Konut inşaatlarına ait taahhüt işlerinde konut kooperatifleri katma değer vergisinden istisna tutulmuşlardır. Konut kooperatiflerine tanınan bu istisna, belediyeler veya belediye şirketlerine tanınmadığından bu avantaj ortadan kalkmaktadır.

Ancak yukarıda belirtilen dezavantajlara rağmen, bazı bölgelerde ve bazı kentlerde konut üretiminin Belediye vasıtası ile yapılması gerekli ve kaçınılmaz olabilir. Bu durumlarda, Belediyelerin kuracakları Döner Sermaye İdaresi ile doğrudan veya Belediye Şirketleri vasıtası ile konut üretmeleri avantajlı hale gelebilir.

Belediyeler arsa üretmek konusunda gayrimenkul sektöründe hakim kurumdur. Belediyelerin gayrimenkul piyasalarında etkilediği alan piyasanın bir alt sektörü olan arsa piyasasıdır. Buna karşın konut ve işyeri üretmeleri itibariyle ihtiyari bir görev üstlenmişleridir. Bu rolleri büyük şehirlerde gayrimenkul sektörünü ve piyasasını çok fazla etkilememekle beraber özellikle küçük il ve ilçe merkezlerinde belediyeyi piyasanın önemli bir oyuncusu konuma getirmişlerdir.

Gayrimenkul sektöründe belediyelerden beklenen asıl işlev ucuz arsa üretmektir. Kentin genişlemesi ve genişleme yönü yapılacak imar planları ile belirlenir. Belediye arsa fiyatlarının çok yükseldiği ortamlarda yeni imar alanları açarak arsa piyasasını dengeler ve ucuz konutun yolunu açar. Belediyelerin elindeki kamulaştırma gücü ⁷⁷ bu hizmeti yaparken elindeki en büyük güçlerden biri olacaktır. Piyasanın talep tarafında etkili değildir.

2.6.2 Maliye Hazinesi

Devlet Anayasasının 35.maddesi gereği herkese özel mülkiyet hakkı tanımış olmakla beraber devletin bizzat mülkiyetinde olan tescilli ve tescilsiz birçok taşınmaz mevcuttur. Tescilli taşınmazları bizzat tapu siciline Maliye Hazinesi olarak tescil edilen taşınmazları ifade eder. Tescilsiz taşınmazlar ise Anayasa, Türk Medeni ve diğer kanunlarda devletin hüküm ve tasarrufu altında olarak ifade edilen

⁷⁷ KARASU, s: 74

taşınmazlardır. Kıyılar, dağlık, taşlık, göletler, su toplama havzaları, ormanlar (tescilsiz olanlar) v.b. yerler devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescilsiz yerlerdir.

Tablo 6: Hazineye Ait Tescilli Taşınmazlar (20.12.2009 tarihi itibariyle, adet bazında)

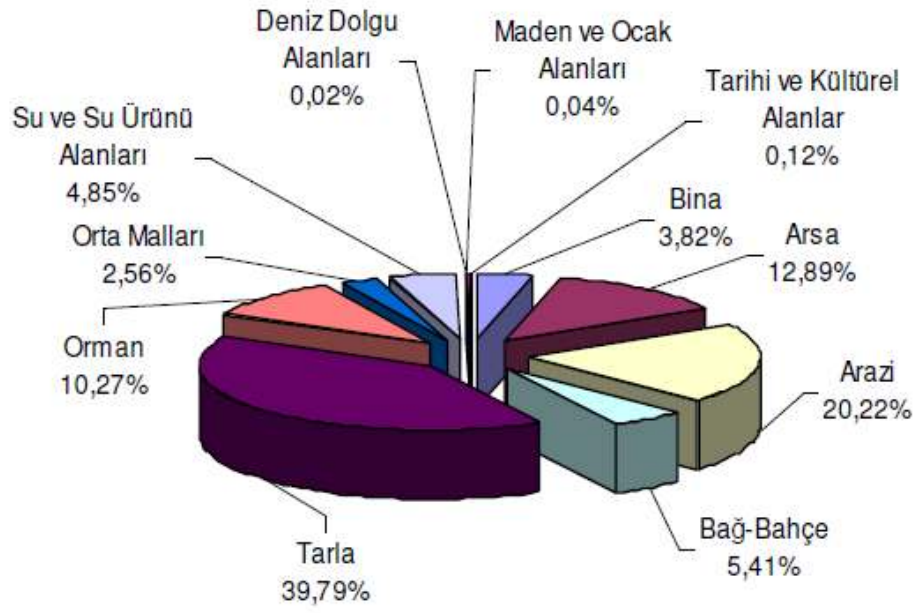
Taşınmazın Cinsi	Adet
Deniz ve Dolgu Alanları	620
Arazi	682.587
Tarla	1.184.570
Maden ve Ocak alanları	1.412
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3.741
Bina	113.530
Arsa	382.084
Boşluk	697
Orman	320.973
Orta Mallar	77.053
Bağ-Bahçe	162.445
Su ve Su Ürünleri Alanları	160.457

Kaynak : http://www.milliemlak.gov.tr/kurumsal/kurumsal_index.htm⁷⁸

⁷⁸ Veriler Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne ait www.milliemlak.gov.tr sitesinde günlük olarak değişmektedir.

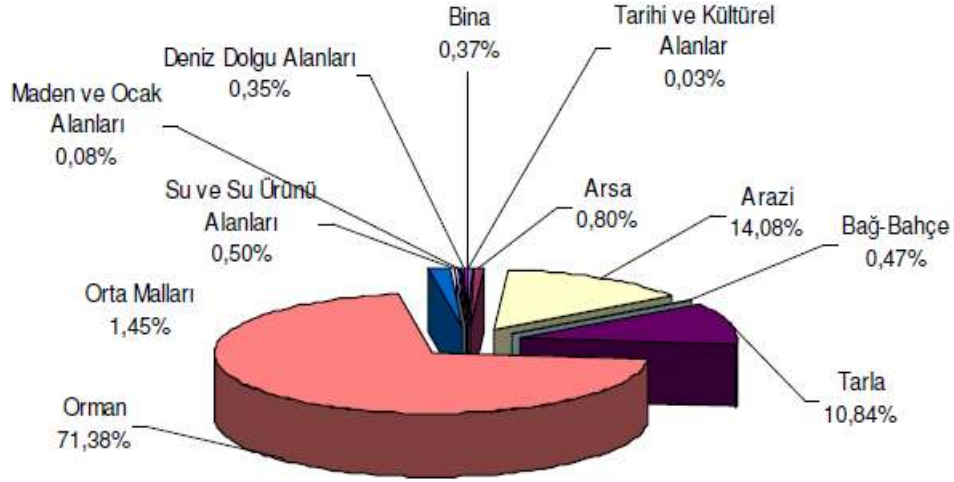
Hazineye ait taşınmazların toplam yüzölçümü 154.367.920.629,45 m²dir. Hazineye ait taşınmazların adet bakımından oransal olarak en büyük miktarı %39,79 ile tarlalara, yüzölçümü olarak en büyük miktarı ise %71,38 ile ormanlara aittir.

Şekil 8: Hazineye Ait Tescilli Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (Adet Bazında)



Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2008 yılı faaliyet raporu s: 7

Şekil 9: Hazineye Ait Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı (Yüzölçüm Bazında)



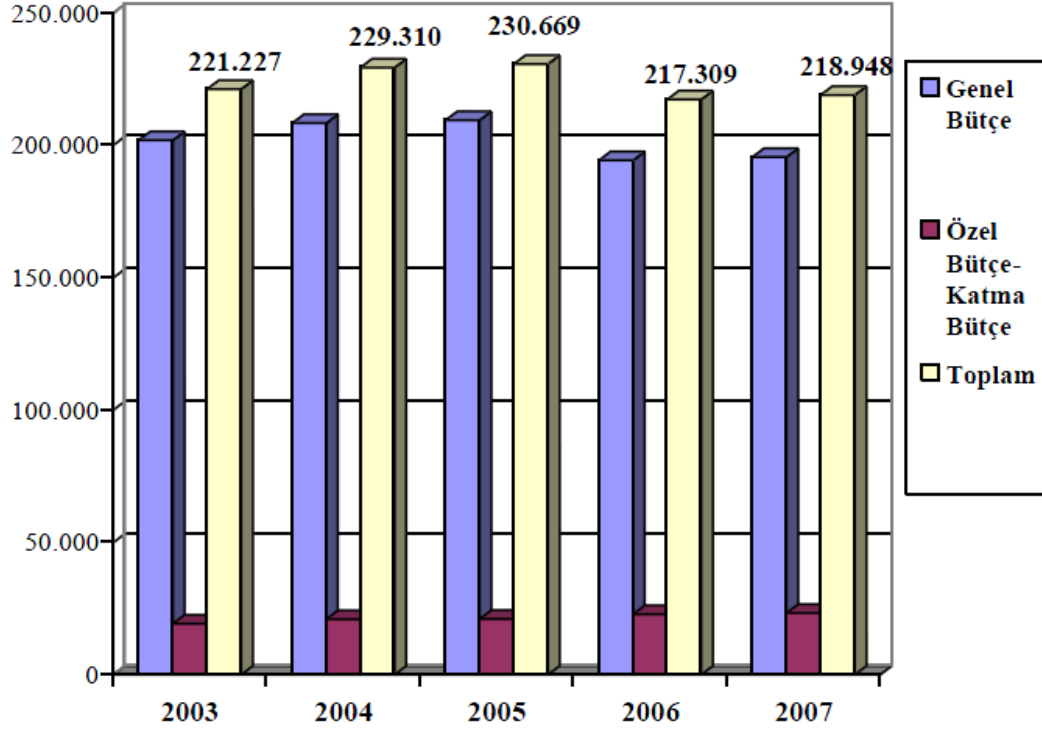
Kaynak: Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2008 yılı faaliyet raporu s: 7

Ülkemizin yüzölçümü 815.000 km² 'dir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 315.000 Km²'lik bu alana, devletin özel mülkiyetindeki taşınmazları ilave ettiğimizde 315.000 + 154.367 = 469.367 km² taşınmaz, Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %57,59'u devletin mülkiyetinde olan alanlardır. ⁷⁹ Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazların idaresi Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Özellikle gayrimenkul piyasası açısından dikkat çekilmesi gereken bir konuda kamu konutları (lojmanlar) meselesidir.

⁷⁹ T.C.Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2008 Yılı Faaliyet Raporu**, s: 10

Şekil 10: Kamu Konut Sayıları



Kaynak: Engin DEMİRCİ, **Kamu Konutlarının Satışı**, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Kontrolör Staj Tamamlama Tezi, s: 48

Mevcut istatistikî verilerden görüleceği üzere ülke topraklarının yarısından fazlası devletin hüküm ve tasarruf altında. Bu yönüyle devlet gayrimenkul sektöründe son derece önemli bir arz edici konumunda. Piyasayı kanun gücü ile düzenleyip denetlemekten ziyade elindeki gayrimenkul stoku ile de etkilemektedir. Devlete ait taşınmazların bulundukları yerde bu açıdan son derece önemli olmaktadır. Bir bölgede kullanılabilir tarım arazilerinin ve ikamet edilebilir konutların büyük bir kısmını elinde bulunduran kamu, belgedeki gayrimenkul piyasasını büyük çapta etkileyecektir. Arzın yeterli olmadığı buna karşın devlet görevlilerinin güvenli konut ihtiyacı olan doğu ve güneydoğu illerinde konut açığı kamu lojmanları eliyle tamamlandığı takdirde o bölgedeki konut kiralari düşüş gösterecektir. Dışarıdan o bölgeye gelenlerin büyük kısmı kamu görevlisi ve yerel halkın büyük kısmı o bölgede yerleşik ve konut sahipliliği yüksek olduğundan piyasa dengesi kiracı lehine düzelecektir.

Devlet tarım alanları açısından da son derece yüksek bir stoka sahiptir. Bu alanların işletilmesi devletin kendi imkânları ile olmamakta yerel halka kiralanmakta ve karşılığında ecir misil olarak tabir edilen kira bedelleri alınmaktadır. Tarım arazisi sahipliği açısından maliye hazinesi tarım alanlarını kiralamak, o piyasada özel tarım arazilerinin mülkiyetine sahip olmaktan daha avantajlı olmakta, bu da tarım arazisi piyasasını fiyatlar yönüyle etkilemektedir.

Yüzölçüm itibariyle devletin elinde en yüksek oranda bulunan orman arazileri ise özellikle Akdeniz ve Ege sahillerinde turizm tesisi alanı olarak tahsis edilmek sureti ile devlete önemli gelir sağlamakla birlikte, aynı yörede bu turizm tesis alanı olarak kullanılabilecek özel mülkiye konu alanların fiyatlarına etki edecektir. Ülkemizde bu alanların toplamı 202.17 hektardır ve sınırlı bazı bölgelerde tahsisler yapılmaktadır. Tahsis 9273 adet yatak kapasiteli tesisi yapımı için yapılmıştır.⁸⁰

2.7 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Sorunlar

Ülkemizde gayrimenkul sektörü yine ülkemize has bazı sorunlardan ve etkilerinden ayrı olarak düşünülemez.

2.7.1 Gecekondulaşma

Ülkemizde gayrimenkul sektörünü etkileyen en önemli konuların başında gecekondulaşma gelmektedir. Gecekondu, imar ve yapı kurallarına aykırı olarak gerçek ya da tüzel kişilerin genellikle kamusal ve özel kişilerinin toprakları üzerine, toprak sahibinin bilgisi ve iradesi dışında altyapı gereksinimleri hazırlanmadan çabuk ve ucuz bir biçimde yapılmış yapılardır. Kaçak yapı ise toprak sahibinin kendi arsası üzerine imar planına aykırı ve onaysız olarak yaptığı yapılardır. Gecekondulaşmanın ülkemizde hissedilmeye başlaması 1950’li yılları bulmaktadır. Daha sonra sanayileşmenin hızla artması ile birlikte ülkemizde hızla yayılmaya başladı. Kentlerin etrafını adeta bir ur gibi sardı. Daha sonra kentlerin büyümesi ile birlikte kentin ortasında kaldı.

⁸⁰ Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM), <http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-2902c.pdf> TBMM’ye sunulan soru önermesine cevap.

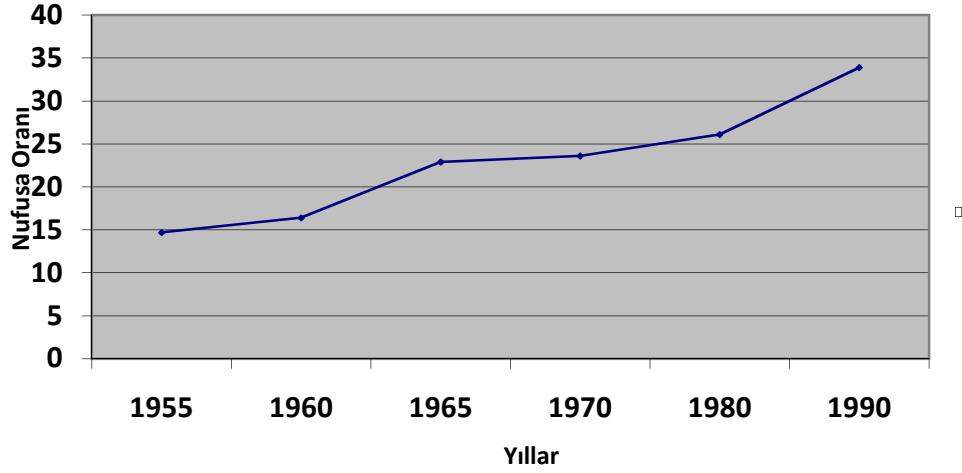
Gecekondulaşma gelişim ve değişim süreci üç ayrı dönemde incelenir: Birinci dönemi 1950'lerden sonra başlayan kırdan kente göçün ilk evresidir. Bu dönemde gecekondu sâdece barınma amaçlıdır. Gecekondu oturan ev sahibi oranı yüksek, kiracı oranı düşüktür. Birinci dönemde kentin yakınındaki kamu arazilerinin işgaline dayanan gecekondulaşma, 1970'lerde şehir çevresindeki arsalar hisseli satılmış, böylece gecekondu daha çok para getirmeye başlamıştır. Bu dönemde Birinci dönemdeki aksine ev sahibi oranı düşmeye, kiracı oranı yükselmeye başlamıştır.

Gecekondulaşmanın 3. dönemi mevcut gecekondu alanlarının kendi içindeki dönüşüm sürecine karşılık gelmektedir. 2. dönemde şehir dışında kurulmuş olan gecekondu şehirlerin büyümesiyle şehir içinde kalmış ve arazi değerleri artmıştır. Bundan yararlanmak isteyen gecekondu sahipleri tek katlı gecekondu yıkıp yerine apartman inşa etmeye başlamıştır. Dolayısıyla gecekondu olgusu bu dönemde barınma amacının tamamen ötesine taşınmış, haksız kazanç getiren araçlar halini almıştır.

Gecekondu bölgelerinde evler sık ve genellikle tek katlıdır. Sık olmasının nedeni dışarıdan gelecek herhangi bir tehlikeye karşı korunma psikolojisidir. Tek katlı olmasının nedeni ise parasal imkânsızlıkların yanı sıra devlet güçleri tarafından evlerin her zaman yıkılabilecek olmasıdır.

Gecekondu genel olarak işgal edilen topraklar üzerine yapılır ve bu topraklar büyük orarla devlete ait gayrimenkullerdir. Ülkemizde defalarca çıkarılan imar afları ise bu gayrimenkuller meşru hale getirmiştir.

Şekil 11: Gecekonduda Yaşayan Nüfusun Ülke Nüfusuna Oranı (%)



Kaynak: Bayram UZUN, Mehmet ÇETE, **Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model yaklaşımı Önerisi**, Harita Kadastro Mühendisleri Odası, Jeodezi ve Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005/2 Sayı : 93 s: 15

Gecekondulaşma sosyolojik bazı tespitlerin yanında gayrimenkul sektörüne genelde şu şekilde etki eder;

- Gecekondulaşmaya konu taşınmazlar kayıtsız gayrimenkullerdir. Kendi piyasaları vardır. Gerek ikamet gerekse ilerde arsa rantından yararlanmak maksadı ile alım satım işlemine konu olurlar. Gecekonduda ikamet eden kişinin kısa vadede imarlı düzenli arsalar üzerine yapılmış kaçak olmayan bir yapıda ikamet etme niyeti yoktur. Bu sebeple kayıtlı gayrimenkul piyasasında da yer almaz. Ülkemizin nüfusunun üçte birinin gecekondu da oturması sebebiyle bu halk piyasanın talep eden tarafında yer almazlar.
- Gecekondular şehircilik prensiplerinden yoksun, birbirine bitişik ve genellikle tek katlı yapılarıdır. İlk kuruluşlarında şehrin etrafında bulunmalarına karşın daha sonra şehirlerin merkezi alanlarında kalmışlardır. İzmir Kadifekale örneğinde olduğu gibi rantıca çok yüksek alanlardır.

Yerleşim yoğun alanlarda, tek katlı binalar, arsalarında ekonomik olarak kullanılmamasına neden olur. Eğer bu alanlarda yüksek katlı binalar inşa edilebilirse rantı yüksek alanlarda bol miktarda arsa piyasaya arz edilecektir. Bu durum kayıtlı gayrimenkul piyasasının ucuz konut, işyeri v.b. inşa etmesine sebep olacaktır.

- Gecekondulaşma düzenli konutlara talebi azaltmakla beraber, bunları edinmek için ihtiyaç duyulan finansal araçlara ve piyasalara olan talebi de azaltacaktır.
- Gecekondulaşmanın kayıt dışı gayrimenkuller olması sebebi ile yerel yönetimler bu taşınmazlardan emlak vergisi toplayamaz. Belediyelerin en önemli gelir kalemlerinden olan emlak vergilerinin yeterince toplanamaması belediyelerin imar ve şehircilikle alakalı planlarını kaynak yetersizliğinden dolayı yeterince yerine getirememesine sebep olur.

Ülkemizde son yıllarda gecekondu önleme bölgeleri yoluyla gecekondu ıslah çalışmaları gerek yerel gerekse merkezi idare tarafından yoğun bir şekilde yürütülmektedir. Bu durum gayrimenkul piyasasına yukarıda saydığımız şekilde olumlu etki edecektir.

2.7.2 Orman Vafını Yitirmiş Araziler

6831 sayılı Orman Kanunun 2.maddesinin B bendi gereği 31.12.1981 tarihi itibarı ile orman niteliğini kaybetmiş arazilerin orman sınırları dışına çıkarılmasına izin vermektedir.⁸¹

Yaygın tabirle 2/b alanlar 473.419 hektardır. Halen devam eden kadastro çalışmaları neticesinde 600.000 hektar olacağı tahmin edilmektedir. Mevcut

⁸¹ 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, Orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz.

rakamlara göre en fazla 2/b alanı, 45.548 hektar ile Antalya’da bulunuyor. Bunu 39.287 hektar ile Mersin, 34.887 hektar ile Balıkesir, 29.632 hektar ile Sakarya, 29.138 hektar ile de Muğla izliyor. 2/b’lerin oluşturduğu alan İstanbul’da 18.233 hektara, İzmir’de 14.772 hektara, Bursa’da 14.534 hektara ulaşıyor. Hakkari, Van, Şırnak, Mardin, Batman, Erzurum, Erzincan, Ağrı, Kars, Ardahan ve Iğdır illerinde ise hiç 2-B arazisi görünmüyor.⁸²

Bu alanların büyük bir kısmının yerleşim yerlerinde olduğu, ikamet ve tarım amaçlı olara kullanıldığı görülmektedir. Bu alanların mülkiyetleri kamuya ait, fakat kullanımları vatandaşlar tarafından yapılmaktadır. Ülkemiz açısından birçok davaya konu olan devletle vatandaş arasında ihtilaflara yol açan ve acilen çözümü gereken bir konudur.

Bazı bölgelerde bu alanlar üzerinde yoğun yerleşim ve tarım yapılmaktadır. Mülkiyet sorunların çözümü ve kullanıcılarına satılması halinde piyasaya bol miktarda arsa ve tarım arazisi olacak ve arz tarafında canlanmaya neden olacaktır. Bu durum inşaat ve finans sektöründe de canlanma sağlayacaktır.

Halen bu konu çözüme kavuşturulamamış olmasına karşın kadastro ve güncelleme faaliyetleri devam etmektedir.

2.8 Gayrimenkulde Yabancı Yatırımlar

Gayrimenkul, dünyada hem doğrudan hem de portföy yatırımları için önemli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. ABD’de emeklilik fonları, yatırımlarının %30’unu gayrimenkul piyasasına yapmaktadır. Avrupa’da ise son 20 yıldır bu oran %10’ların üstüne çıkmaya başlamıştır.⁸³ Türk gayrimenkul piyasası ise 2003 yılından itibaren yeni bir pazar olarak küresel yatırımcıların dikkatini çekmektedir. Ülkemiz 2008 yılı verilerine göre 18,5 milyar dolar yabancı yatırım alan bir ülkedir.⁸⁴

⁸² http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=7428 (21.12.2009)

⁸³ Walter, HAMPEL, **Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi, Gayrimenkul Zirvesi 8,**

⁸⁴ Türkiye Yatırım Ajansı, <http://www.invest.gov.tr/tr-TR/turkey/factsandfigures/Pages/TRSnapshot.aspx> (19.12.2009)

Türkiye,

- Asya ve Avrupa Kıtaları arasında köprü vazifesi görmesi,
- Yüzyıllardır farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmasından ötürü sahip olduğu kültürel mirası,
- Sahip olduğu turizm potansiyeli,
- Hızla gelişen genç nüfusu,
- Son yıllarda gösterdiği ekonomik performansı
- Yurt dışında yerleşiklerin Türkiye’de gayrimenkul sahibi olmalarına izin veren tasarının yasalaşması ile uluslararası gayrimenkul yatırımcıları için çok etkileyici bir ülke haline gelmiştir.

Yabancıların ülkemizde gayrimenkul yatırımları yapma yöntemlerini de şu şekilde sıralayabiliriz.⁸⁵

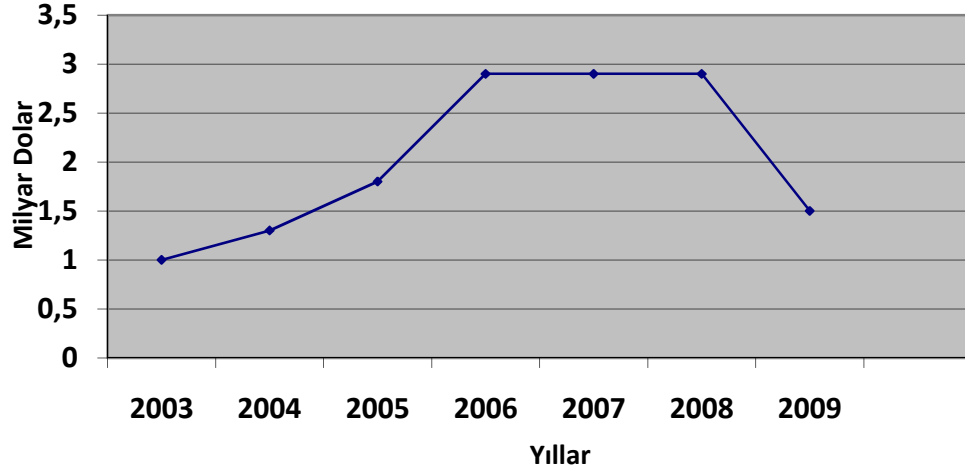
- Gayrimenkul satın alarak
- Direkt kendileri proje geliştirerek
- İnşaat ve geliştirme şirketleri ile ortaklık kurarak
- Satın alma ve birleşme yoluyla yatırım yaparak
- Borsa ve portföy yatırımlarıyla

2009 yılı Ocak-Haziran verilerine bakıldığında yabancı yatırımlar içinde gayrimenkul ve kiralama faaliyetleri oranı %7,3 düzeyindedir.⁸⁶ Gayrimenkul alanında yapılan alımları ise aşağıdaki grafikte görmek mümkündür. Fakat 2007 yılı sonu itibariyle başlayan ve 2008-2009 yıllarında etkili olan global kriz gerek yabancı yatırımcı sayısını gerekse firma sayısını olumsuz etkilemiştir.

⁸⁵ Işık GÖKKAYA, **Gayrimenkulde Yabancı Yatırımcılar ve Mortgage**, Yabancı Sermaye Derneği, Başarıya Giden Yolda Fırsatlar Ülkesi Türkiye Konferansı Sunumu

⁸⁶ Yapı Endüstri Merkezi (YEMAR), **Türk Yapı Sektörü 3 Aylık Bülteni**, Ekim-2009, Sh: 4

Şekil 12: Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları

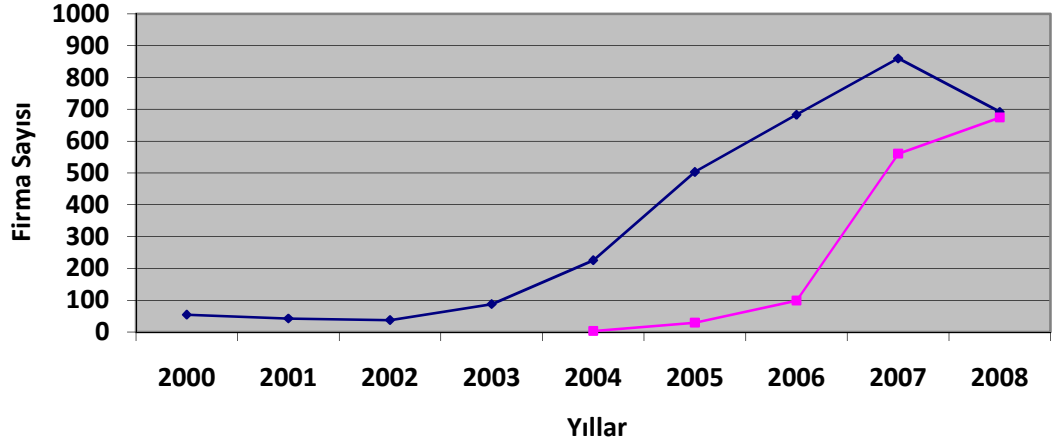


Kaynak: Can Fuat GÜRLESEL , **Yeni Ekonomik Dönem ve Gayrimenkul Sektörü İçin Öngörüler**, Gayrimenkul Zirvesi 9, Sh: 69⁸⁷

2000’li yıllardan sonra gayrimenkul sektörü yabancı ilgisindeki artış uluslararası firmaları da sektöre çekmiştir. Bu dönemde ülkemizde gayrimenkul alanında faaliyet gösteren firmaların sayısında da büyük değişim yaşanmıştır.

⁸⁷ 2009 yılı verisi Ocak-Kasım dönemin aittir. (www.tcmb.gov.tr)

Şekil 13: Gayrimenkule Doğrudan ve Dolaylı Yatırım yapan Uluslararası Firmalar



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı, www.hazine.gov.tr (19.12.2009)

Yabancı gayrimenkul yatırımcılarının ve bireysel yabancı alıcılarının ülkemizde özellikle; turizm alanında Ege ve Akdeniz sahilleri, AVM, ofis ve perakendeye yönelik gayrimenkul alanlarında başta İstanbul olmak üzere Marmara bölgesine, tarım ve hayvancılık alanlarında ise GAP projesinin büyük bir kısmının tamamlanması ile birlikte tarımsal amaca yönelik gayrimenkul yatırımları için ideal bölgeler haline gelmiştir. Ülkemizin komşu ülkelerle olan bazı akrabalık bağları gayrimenkul alımında bazı bölgeler için etkili olmuştur. Örneğin ; Suriye ve Irak sınırımızda olan kentlerde sınırın her iki yanında yaşayan akrabalar gerek ticari gerekse tarımsal maksatlarla gayrimenkul alımı yapmaktadırlar. Diğer taraftan Batı Trakya'da yaşayan soydaş vatandaşlar ülkemizde özellikle ülkemizde Bursa ve İzmir yöresinde gayrimenkul alımları yapmaktadırlar.⁸⁸

Yabancıların almış oldukları gayrimenkullerin istatistikî verileri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından tutulmakta ve yayınlanmaktadır. Bu verilere göre 86295 adet taşınmaz yabancılar satılmıştır. Bu taşınmazların toplam

⁸⁸ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) verilerine göre ülkemizde 9940 adet taşınmaz edinen Yunanistan vatandaşlarının 8420 adedi Türk asıllı vatandaşdır. (19.12.2009 tarihi itibarıyla www.tkgm.gov.tr sitesindeki bilgilerle)

alanı 59.278.804 m²'dir. Gayrimenkul sahibi olan yabancı özel ve tüzel kişiler ise 97602 kişidir.⁸⁹ Ülkemizde gayrimenkul yatırımı yapan yatırımcıların ekserisi Avrupa kaynaklıdır. Buna karşın son yıllarda Rusya ve Körfez ülkeleri kaynaklı gayrimenkul alımlarında artış gözlenmektedir. Bu durumda özellikle ABD piyasasına yatırım yapan körfez ülkelerinin son yıllarda yaşanan krizde büyük zararlar etmelerinin payı büyüktür.

Yabancıların gayrimenkul yatırımı yapmasının sektöre arz ve talep yönüyle etkileri vardır.

Arz yönüyle etkisi direkt olarak gelip bir müteahhit olarak piyasaya girmek şeklindedir. Akdeniz ve Ege sahillerinde turizm maksatlı gelenlerin alımları ile birlikte öncelikle talep tarafında canlanmaya sebep olmaktadır. Yabancı alıcıların gayrimenkulün birim fiyatına ödedikleri paranın Türklere nispeten daha fazla olması bu bölgelerde arsa fiyatlarında büyük artışlara sebep olmuştur. Amacı yabancı yatırımcıya gayrimenkul emini olan bu inşaatlar yerli halkın gayrimenkul alımını artan arsa maliyetlerinden dolayı zor hale getirmiştir. Fakat diğer taraftan arsa sahibi olan halkın bu yükselişten faydalandığı, daha önce satışa dahi konu etmediği alanlardaki bazı gayrimenkullerinin büyük miktarlarla alıcı bulması ve elde sermaye stoku olmasına sebep olmuştur. Gayrimenkul sektöründeki bu canlılık ve artan hacim iç içe olduğu ve ayrı değerlendirilemeyen inşaat sektörünü de canlandırmıştır. Yabancıların gayrimenkul edinimleri ülkemizde kalma sürelerini uzatmaktadır. Gayrimenkul sahibi bir yabancı ülkemize daha sıklıkla gelmekte ve daha uzun kalmaktadır.

Yabancıların gayrimenkul ediniminin önünde elbette ki bazı sınırlamalar vardır. 2644 sayılı Tapu Kanununun 35.maddesi *“Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî*

⁸⁹ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), www.tkgm.gov.tr (19.12.2009)

*hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.” hükmü getirmiş olup, tüzel kişiler için ise 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunda gayrimenkul edinecek şirketlerin valilerden izni alınması şartı getirmiştir. Bir ilde yabancılara satılan gayrimenkul ilin imarlı alanlarının binde onundan fazla olamaz. Bu durumda o ilde yabancıya gayrimenkul satışı durdurulur.*⁹⁰

Görüleceği üzere yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinmesi sınırsız değildir, buna karşın yerel olan gayrimenkul piyasası için özellikle bazı bölgelerde etkisi çok büyüktür.

2.9 GLOBAL KRİZİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

2007 yılının son dönemlerinde ABD’de bütün dünyayı etkileyen bir finansal ekonomik kriz çıkmıştır.

ABD'den başlayan küresel krizin temelinde mortgage piyasasına ilişkin sorunlar vardır. ABD'de mortgage sektörü, ilk olarak üç yıl önce sorun yaratmaya başladı. ABD mortgage piyasası, 10 trilyon dolarlık büyüklüğüyle dünyanın en büyük piyasası konumunda bulunuyor. ABD'de, para hacminin yüksek olması nedeniyle, bazı finansal kuruluşlar 5 yıl önce, kredibilitesi zayıf olan kişilere de mortgage kredisi vererek, geri dönüşü riskli bir mali yapıya girdiler. Sadece dar gelirli kullandığı ve subprime olarak adlandırılan 'yüksek riskli kredilerin boyutu 1,5 trilyon doları buluyor.

5 yıl öncesine kadar ABD'de faizler son derece düşük olduğu için özellikle orta ve alt gelir grubundaki kişiler değişken faizli kredileri kullanmayı tercih ettiler. Ancak, ABD Merkez Bankası'nın (FED) son iki yılda faiz oranlarını artırması, konut sektörünü durgunluğa soktu. Konut satış fiyatları ile kira gelirlerinin de piyasa düzeyinin altına inmesiyle, bu krediyi kullanan düşük gelirli gruplar, kredilerini düzenli olarak ödeyemez hale geldiler. Bankaların, tüketicilere satın alacakları ev ve dairelerin bedelinin tamamını, hatta değerinin yüzde 110 oranında borçlanma fırsatı vermesi, kredilerin geri dönüşünü zora soktu. ABD'de bankalar konut kredileri için gereken parayı yatırım bankalarında ihraç ettikleri tahviller ile borçlanarak

⁹⁰ Hatay, Kilis ve Mardin illerinde yabancıya gayrimenkul satışı durdurulmuştur.

sağlıyorlardı. Ancak kredilerin geri dönüşümü zora girince yatırım bankaları ve ABD mortgage piyasası için kriz sinyalleri vermeye başladı.

Temel olarak krizin nedenlerini şöyle sıralayabiliriz. Mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar.

Kriz her ne kadar başlangıçta bir mortgage krizi olarak ortaya çıksa da takip eden süreçte bir likidite krizine dönüştü. ABD'de 2007 yılında, finans ve sigorta, gayrimenkul, inşaat ve madencilik sektörü başta olmak üzere toplam dört sektörün büyüme hızının yavaşlamasıyla genel ekonominin büyüme hızı da yavaşladı. Ekonomik büyümenin yavaşlamasına neden olan reel sektör, mortgage krizinden olumsuz etkilendi. Faiz oranlarındaki değişim kredi piyasasında daraltıcı etki yaptı, kredi piyasasında 2006 yılında yüzde 13,2 oranında artış sağlanırken, 2007 yılında bu oran yüzde 4,8 olarak gerçekleşti. Yatırımcıların risk almadan kazanç elde etme isteği maliyeti düşük, kolay kredi imkânlarına bağlı olarak tüketicilerin aşırı borçlanmasına ve kontrolsüz kredi genişlemesine neden olarak sistemin kırılganlığını artırdı. ABD'de subprime borçlularının ödeme güçlüğüne düşmesi ile tetiklenen kriz, bu kırılganlıklarla birlikte büyüdü.

Reyting kuruluşlarının, yüksek riskli kredilere dayalı menkul kıymetlerin notunu düşürmesi, bu menkul kıymetlere yatırım yapan kurumsal yatırımcıların portföylerinde tuttukları ve kredi notu düşürülen menkul kıymetler için yeniden değerlendirme yapmalarını zorunlu hale getirdi. Kurumsal yatırımcıların portföy değerlerinin düşmesi sonucu, bu menkul kıymetlerin, asıl defter değerlerinden çok daha düşük değerlerle değerlendirilmeleri nedeniyle, 400–500 milyar dolarlık portföye sahip kurumsal yatırımcılar, ABD'de değerlendirdikleri bazı yatırım fonlarını dondurmak zorunda kaldılar.

Global kriz ABD'de birçok bankaya el konulmasına, birçok şirketin batmasına ve yerleşik ekonomik düzenin geri dönülmez şekilde değişmesine sebep olmuştur.

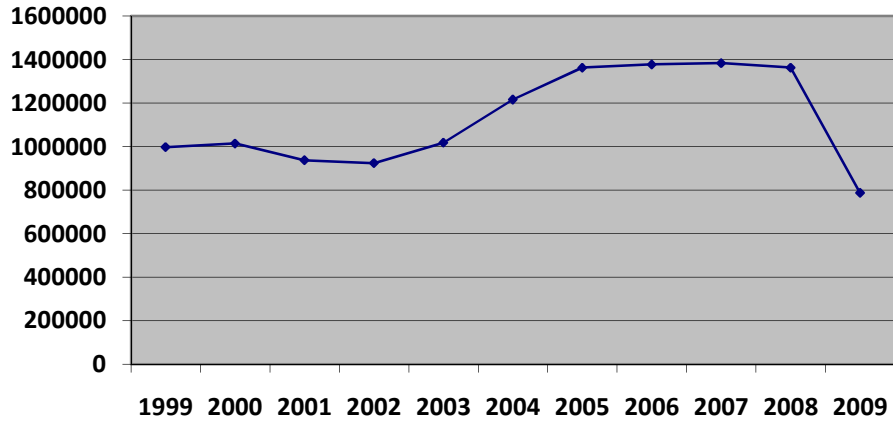
ABD’de yaşanan bu krizin asıl büyük etkisi dünya ekonomilerine olmuştur. Dünyada birçok ülke adeta batma noktasına gelmiştir. Global yatırım fonlar artık daha stabil kalmış, yatırım yapmak konusunda çekimser davranmışlardır.

Kriz insanların yatırım davranışlarına da etki etmiştir. İnsanların ellerindeki birikimleri değerlendirmek için kullandıkları fonların batması, ekonomik krizin reel sektöre olan olumsuz yansımaları nedeni ile işsizliğin artması, tasarruflarının düşmesi ve mevcut tasarruflarını ise harcamama eğiliminde olmaları ülkemize gelen yabancı yatırımları da etkilemiştir. 2007 yılında 22 milyar, 2008’de 18 milyar dolar olan yabancı yatırımlar, 2009 yılı 3.çeyreğinde 6 milyar dolar civarında gerçekleştirmiştir.⁹¹ Bu durum gayrimenkul sektörüne olan yatırımları da etkilemiş ve geçen yıl Ocak-Ekim döneminde ülkemize gayrimenkul alanında yapılan 2,514 milyar USD seviyesinde olan yabancı yatırımcıların bu paylarının 2009 yılı aynı döneminde 1.455 milyar USD seviyesine düşmesine sebep olmuştur.

Ülkemizde ise gayrimenkul sektörü krizde dünyadakine benzer bir tepki vermiş ve gayrimenkul satışlarını olumsuz yönde etkilemiştir. 2002 yılından beri süregelen gayrimenkul sektöründeki satış adedi 2007 yılında zirve noktasına çıkmış ve bu yıldan sonra bir durgunluk ve düşme eğilimine gitmiştir. Krizin etkili olduğu 2007 ila 2009 döneminde yapılan satışlarında da daha ziyade borç tasfiyesi amacıyla yapılan satışların ağırlığı gözlenmektedir.

⁹¹ Yabancı Sermaye Derneği (YASED), **Investment Environment in Turkey**, September 2009

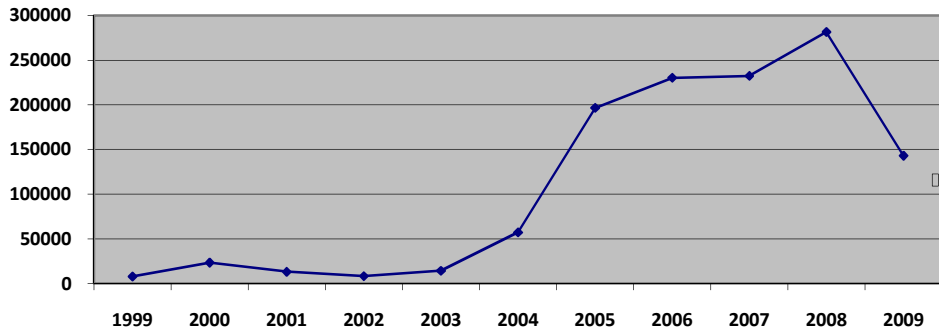
Şekil 14: Gayrimenkul Satış İşlem Sayıları



Kaynak : TKGM Verileri www.tkgm.gov.tr⁹²

Kriz döneminde TCMB'nin düşen enflasyonla birlikte piyasayı canlandırmak amacı ile faizleri düşürmesi konut kredilerinde faiz oranlarının aylık %1 seviyesinin altına düşmesine sebep olmuştur. Düşen konut fiyatları ile birleşen durum konut edinmek için elverişli bir ortam oluşturmuştur. Buna karşın bireylerin halen konut edinmek konusunda yeterice istekli davranmadıkları gözlenmektedir.

Şekil 15: Yapılan Gayrimenkul İpoteği Sayıları



Kaynak: TKGM www.tkgm.gov.tr

Düşen fiyatlar, bu kriz döneminde finans piyasalarındaki düşük faizli konut kredileri ile birlikte cazip bir ortam oluşturmakta ve yatırımcıları beklemektedir. Kriz

⁹² 2009 yılı verileri ilk altı aylık dönem içindir.

halen dünyada ve ülkemizde etkilerini göstermekte olup, gerek genel ekonomik düzeyde gerekse ülkemizde etkisini yitirme eğilimindedir ve beklenti o yöndedir.

2.10 Gayrimenkul Sektörünün İnşaat Sektörü İle İlişkisi

Gayrimenkul sektörünün çok büyük oranda etkilediği sektör şüphesiz inşaat sektörüdür. İnşaat sektörü sadece gayrimenkul sektörü olarak da algılanmamalıdır. Gayrimenkul; inşaat sektörünün çok büyük bir faaliyet alanı olmasına karşın kapsamı sadece gayrimenkulle sınırlı değildir. Örneğin bir baraj inşaatı gayrimenkul sektörünün konusu olmamakla birlikte bir inşaat sektörü faaliyetidir.

Yüzlerce çeşit mal ve hizmet üretimi ile doğrudan bağlantısı, yoğun işgücü kullanımı ve sosyo-ekonomik refah düzeyine olan katkısı nedeniyle ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahip olan inşaat sektörü, yarattığı katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomilerinin de lokomotifidir.

Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye inşaat sektörü de yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi ile istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslar arası alanda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle “lokomotif sektör” ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de “sünger sektör” olarak adlandırılmaktadır.⁹³

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık %30 seviyesinde olduğu görülmektedir.⁹⁴

Sektörün ülkemiz ekonomisi açısından önemini daha iyi anlamak açısından geçmişe yönelik makroekonomik verileri incelemek gerekmektedir.⁹⁵

Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren ciddi gelişim gösteren inşaat sektörü, 1988 yılından sonra yavaşlamıştır. 1993-2003 döneminde Türkiye ekonomisi %26,13 oranında büyürken inşaat, ana sektörler arasında küçülen tek sektör olarak %22,4

⁹³ Türkiye Yapı Sektörü 2009 Raporu, Yapı Endüstri Merkezi www.yapiveri.com, s: 10

⁹⁴ Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), www.dpt.gov.tr

⁹⁵ Yapı Endüstri Merkezi ,Türkiye Yapı Sektörü 2009 Raporu, www.yapiveri.com, s: 10 ,11

daralma göstermiştir. Daralmanın en önemli faktörlerinden biri kamu inşaat sektörü yatırımlarındaki düşüş olarak görülmüştür. 2003 yılı öncesinde konut inşaatlarının da düşük seviyede olması nedeniyle kamu yatırımları sektörün belirleyicisi olmuştur. Konut yatırımlarının bu dönemde yetersizliğinin en önemli nedenlerinin başında, yüksek faiz ve döviz kurları nedeniyle bireysel tasarrufların konut yatırımları yerine kamu kağıtlarına yönelmiş olması gelmektedir.

2007 yılında ise gerek milli gelir hesaplama sisteminde yapılan düzenlemeler gerekse de ülkedeki genel ekonomik ve sosyal politikaların umulanın aksine ülkede yeterli istikrarlı ortamı yaratamaması ve global dalgalanmaların da etkisiyle inşaat sektörü gelişme hızı, geçen senelerin aksine düşük bir seviyede seyrederek %5,7 olarak ortaya çıkmıştır. 2008 yılında sektör %8,2 oranında küçülmüştür. Söz konusu küçülmede, 2006 yılının ilk yarısından itibaren hız kesmeye başlayan konut talebindeki gerilemeye küresel ekonomik krizin olumsuz etkilerinin de eklenmesi rol oynamıştır. Krizin etkilerinin daha da belirginleşmesiyle 2009 yılının ilk dokuz ayı sonunda sektördeki daralma %19,5'e kadar çıkmıştır.

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payının son beş yıllık gelişimi incelendiğinde %5,8-6,5 arasında değiştiği görülmektedir. 2006 yılında %18,5 gibi yüksek bir büyüme oranı yakalayan sektörün aynı yıl GSYH' dan aldığı pay %6,4 olurken, 2007 yılında %5,7 büyümesine rağmen sektörün GSYH' ya katkısı %6,5 ile önceki yılki seviyede gerçekleşmiştir. 2001 yılından sonra ilk kez 2008 yılında %8,2 küçülen sektörün GSYH'ye katkısı da 3 sene öncesinin seviyesinde, %5,9 olarak gerçekleşmiştir. 2009 yılının ilk üç çeyreğinde ise bu katkı sabit fiyatlarla 0,7 puan azalarak %5,2'ye düşmüştür.

İnşaat sektöründeki daralma 2008'in ilk çeyreğinde %3,3 ile başlamış ve tam yedi çeyrek dönem arka arkaya daralan sektör en son 2009'un üçüncü çeyreğinde %18,1 daralmıştır. Böylece sektörün 2009 yılının ilk dokuz ayındaki küçülme oranı %19,5 olmuştur.

Büyük oranda ulusal sermayeye ve işgücüne dayanması ve çok sayıda sektörle girdi-çıkı ilişkisi içerisinde bulunması dolayısıyla ekonomide önemli bir yeri olan inşaat sektörünün GSYH içindeki payı cari fiyatlarla 2007 yılında %4,9

iken 2008 yılında bu oran %4,7, 2009 yılının ilk dokuz ayında ise %3,9 olarak gerçekleşmiştir. Özellikle 2005 ve 2006 yılları olmak üzere, 2008 yılına kadar önemli oranda büyüme eğilimi gösteren inşaat sektörü 2008 yılından itibaren, yaşanan küresel krizden ciddi biçimde etkilenmiştir.

Krizin 2008 yılının ilk çeyreğinden itibaren kendini hissettirmesiyle, sektörde %8,2'lik bir daralma meydana gelmiştir. 2009 yılının başından itibaren ise sektördeki küçülme oranı %20'lere ulaşmıştır

İnşaat sektörü yoğun işgücü kullanımı sayesinde her zaman işgücü açısından önemli yere sahip bir sektör olmuştur. Özellikle düz işçiler açısından inşaat sektörü, geniş bir istihdam alanıdır. Hanehalkı işgücü araştırması sonuçları TÜİK tarafından, en güncel nüfus projeksiyonlarına göre ağırlıklandırılmakta ve yayımlanmaktadır. Hanehalkı işgücü araştırması sonuçlarının ağırlıklandırılmasında Ocak 2009 dönemi sonuçlarından başlamak üzere yenilenen nüfus projeksiyonları kullanılmaya başlanmıştır. Bu kapsamda inşaat sektörü de sanayi sektörü içerisinde değerlendirilmektedir. 2008 yılında istihdam edilenlerin %23,7'si tarım, %21'i sanayi, %5,9'u inşaat, %49,5'i ise hizmetler sektöründedir. 2009 yılı Ekim ayı itibariyle bu oranlar sırasıyla %25,3, %19,4, %6,3 ve %49 olmuştur.⁹⁶

⁹⁶ TÜİK, www.tuik.gov.tr

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

3.1 GYO'NUN TANIMI

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak sureti ile faaliyet gösteren özel bir portföy⁹⁷ yönetim şirketidir.⁹⁸

Diğer bir ifadeyle; GYO'lar, her türlü gayrimenkul yatırımına finansman sağlamak veya elde edilmek istenen bir gayrimenkul için pek çok yatırımcının sermayesini bir araya getiren anonim şirketlerdir.⁹⁹

3.2 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların amacı getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden alım-satım karı ve kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira ve alım-satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek gelirine ulaşmaktır. Bu genel amacın kapsamında yer alan alt amaç ise büyük ölçekli gayrimenkul projelerini yürütmektir. Bu tür projeler çok büyük tutarlarda finansman gerektirir. Bu kadar büyük finansman ihtiyacını karşılayabilecek şirket sayısı oldukça azdır. GYO'lar bu tip büyük projeleri gerçekleştirmeyi mümkün kılacak şekilde bir finansman yöntemi sağlayarak, hisse senedi karşılığında kaynak toplanmasını ve böylece finansman yükünün inşaatçı şirketler üzerinden alınmasını temin etmektedir.

Hisse senedi satın alarak bir GYO'ya yatırım yapan yatırımcının amacı ise ; bireysel olarak küçük miktarda tasarrufları ile büyük meblağlı yatırımları gerektiren

⁹⁷ Portföy kelimesi ; yatırım ortaklıklarında çeşitli menkul değerlerden oluşan bir bir bütünü ifade ederken, GYO'lar için gayrimenkulleri, çoğunlukla gayrimenkule dayalı istisnaende gayrimenkule dayalı olmayan değerleri içeren bir bütün ifade edilmektedir.

⁹⁸ Sermaye Piyasası Kurulu, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5**, Ankara, Mart 2007 Sh: 4

⁹⁹ AKÇAY, s: 17

gayrimenkul piyasasına yönelme imkanına kavuşmak ve bu piyasanın gelirinden dolayı olarak yararlanmaktır.¹⁰⁰

Portföyündeki gayrimenkullerden alım-satım ve kira geliri elde eden GYO, sene sonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtacak ve yüksek gayrimenkul rantını ortaklarına aktaran bir köprü vazifesi görecektir. Diğer taraftan; yüksek meblağlı gayrimenkulleri alacak kadar parası olan yatırımcılar bile gayrimenkulün istendiği zaman gerçek değerinden satılamama riskini üstlenmek ve yatırımlarını çeşitlendirerek tek bir varlığa bağlı kalmamak kaygısıyla gayrimenkul almak yerine bir GYO şirketine ortak olmak yolunu tercih edecektir.¹⁰¹

Bu tür bir yapılanmanın uygulamada iki tür faydası olacaktır. Bunlardan birincisi; gayrimenkulün kendisine değil ona yatırım yapan bir şirketin hisse senedinin borsada satılması yatırımın likide edilmesi sorununu ortadan kaldırma , ikincisi ise ; halktan toplanan tasarruflara çok yüksek tutarlı bir gayrimenkul portföyüne ulaşılabildiğinden yatırım riski çeşitlendirilerek düşürülmüş olmaktadır.¹⁰²

GYO'lar gayrimenkule ve ipoteklere yatırım yapan kapalı uçlu¹⁰³ yatırım fonlarıdır.¹⁰⁴

3.3 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ ORTAYA ÇIKIŞ NEDENLERİ

GYO'ların ortaya çıkışında rol oynayan etmenler; gayrimenkul yatırımındaki hukuki kısıtlamalar, gayrimenkulün genel yapısı, gayrimenkul finansmanında yaşanan sıkıntılar, sabit yatırımlar olan gayrimenkullerin menkul

¹⁰⁰ A.Ender ÇOLAK, Aşkın ALICI, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A'dan Z'ye**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No: 136, Ankara, Ekim,2001 s: 35-36

¹⁰¹ Kürşat Tuncel, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ; Türkiye Uygulaması**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Ankara 1997, s: 74

¹⁰² Mert Bulgan, **İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Finansmanında Sermaye Piyasasından Yaralanma Yöntemleri**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Para, Sermaye Piyasası ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2002 s: 54

¹⁰³ Kapalı uçlu fonlarda; yeni yatırımcılar ancak, mevcut hisseleri satın alarak fona ortak olabilirler. Yani yeni hisse senedi ihraç edilmez. Buna karşın pay sayıları yatırımcılar tarafından fona iade edilemez, dolayısı ile pay sayısı azaltılamaz.

¹⁰⁴ Jeff Madura, **Financial Markets and Institutions**, West Publishing, 1989, s:7 (Teker, Murat Bahadır, Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, Sermaye Piyasası Kurulu Yayın no: 43, Pelin Ofset, 2000, s: 59)

kıymetleştirilmesine duyulan ihtiyaç, alternatif bir yatırım arayışının ortaya çıkartılmak istenmesi ve bunlarla birlikte sermaye piyasasının geliştirilmesine çalışılması olarak sıralanabilir.

3.3.1.Hukuki Düzenlemeler

GYO'ların ilk olarak özellikle A.B.D.'de ortaya çıkmasının en önemli nedeni şirketlere getirilen gayrimenkul edinme ve gayrimenkul yatırımı yapma konusundaki kanuni kısıtlamalardır.¹⁰⁵ Çünkü ancak GYO'ların başlangıcı kabul edilen iş ortaklıkları sayesinde hem gayrimenkule yatırım yapılabilmekte hem de anonim ortaklık sayılmadıklarından anonim ortaklıkların ödemekle yükümlü oldukları vergiler ödenmemekteydi. Bu sayede GYO'ların ilk formları oluşmuştur.

3.3.2 Gayrimenkul Finansmanında Yaşanılan Sıkıntılar

Projelerini gerçekleştirmek isteyen girişimciler de, kendi ihtiyacı için konut veya büro almak isteyen kişiler de mali kaynağa ihtiyaç duyarlar. Fakat finansmanda kullanılacak kaynak miktarı genellikle girişimcinin sermayesinden de, kişilerin birikiminden de büyüktür.

Finansman kaynağı olarak hanehalkı gelirleri doğrudan fon olarak transfer edilemez. Oysa hanehalkından toplanan kaynağın doğrudan yatırımlara yönlendirilmesi sağlanan fonun maliyetini düşürmekte, finans kuruluşlarından kredi almak suretiyle finansman ise ek faiz yükü getirdiğinden kaynak maliyetini yükseltmektedir. Dolayısıyla girişimciler veya yatırımcılar tarafından hanehalkının elindeki fonları doğrudan yatırıma kanalize etmek suretiyle ucuz kaynak sağlayan kuruluş veya araçlar tercih edilmektedir.¹⁰⁶

GYO'lar ilk kuruluşta büyük bir sermayeye ihtiyaç duyarlar. Fakat daha sonra kaynak ihtiyacının büyük bir bölümünü halka arz ettiği hisse senetleri yoluyla karşılamaktadırlar. GYO'lar halka arz ettikleri hisse senetleri yoluyla topladıkları bu kaynağı kuruluş amaçları ve portföy sınırlamaları gereği gayrimenkul ve

¹⁰⁵ Özkan SUSAR, **Tüm Yönleri İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, Adalet Yayınevi, Ankara 2004 s: 15

¹⁰⁶ SUSAR, s: 17

gayrimenkul projelerine yönlendirmekte, böylece halktan toplanan kaynaklar doğrudan gayrimenkul finansmanında kullanılmaktadır.

GYO'lar yoluyla gayrimenkul finansmanı diğer finansman yollarının aksine en ucuz finansman şeklidir. Çünkü GYO ile finansmanda fon arz edenler ile fon talep edenler arasına üçüncü bir kişi veya kurum girmemektedir. Fon talep eden bizzat gayrimenkul yatırımının sahibi GYO' dur. Topladığı fonu da doğrudan gayrimenkul yatırımlarına yönlendirmektedir.

GYO'lar sağladıkları ucuz gayrimenkul finansmanı ile gayrimenkul sektörünün önemli bir sorununa çözüm getirdikleri gibi gayrimenkul yatırımlarında artışa, dolayısıyla gayrimenkul sektöründe özellikle inşaat sektörüne bağlı diğer pek çok sektörde canlanmaya neden olmaktadır.¹⁰⁷

Gayrimenkul projeleri pahalı ve uzun vadeli projeler olduğundan finansmanının da uzun vadeli olması gerekmektedir. Oysa arz edilen fonlar kısa vadelidir. Yani ortada bir vade uyumsuzluğu bulunmaktadır.

Dolayısıyla tüm bu sorunları çözecek bir yapı oluşturulması gerekmekte olduğundan, hem halka açık anonim ortaklık olarak örgütlenip ucuz fon toplayacak, hem topladığı fonları gayrimenkul yatırımlarına yönlendirecek hem de hisse senetleri borsa da işlem gördüğü ve serbestçe alınıp satılabildiği için fon arz ve talebi arasındaki vade uyumsuzluğunu ortadan kaldıracak bir araç olarak GYO'lar ortaya çıkmıştır.

3.3.3 Menkul Kıymetleştirmenin Amaçlanması

Gayrimenkule yapılan yatırımlar ölü yatırımlar olarak nitelendirilmektedir. Yani gayrimenkul sektöründeki diğer bir sorun da durağan varlıklar olan gayrimenkullerin hareketli varlıklar haline getirilip piyasada tedavül eder duruma sokulması, likit hale getirilmesi yani menkul kıymetleştirilmesidir.

¹⁰⁷ AKÇAY, s: 139

Gayrimenkul yatırımcısının sorunu da sahip olduğu gayrimenkulü istediği zamanda, istediği fiyattan nakde çevirememesidir. Çünkü gayrimenkulün nakde çevrilmesi zaman alıcı bir iştir ve belli bir çaba ve ekspertiz gerektirir. Mahalli ve tam rekabetin olmadığı bir piyasada ise satmak istediği fiyatla uyumlu bir alış fiyatının bulunması zor olduğundan eğer gayrimenkul yatırımcısının acil nakde ihtiyacı varsa genellikle bir an önce gayrimenkulü elinden çıkarmak istediğinden yatırımcı aleyhine sonuçlar doğurur.

GYO'lar aynı zamanda halka açık anonim ortaklıklar olarak hisse senetlerini halka arz etmekte ve hisse senetleri borsada işlem görmektedir.

GYO portföyü ağırlıklı olarak gayrimenkullerden, gayrimenkule dayalı hak ve projelerden oluştuğundan GYO hisse senetleri, gayrimenkul değere dayalı menkul değerlerdir. GYO hisse senetleri ile menkul kıymetler haline gelen gayrimenkul değerler kolaylıkla tedavül etme yeteneğine kavuşmakta ve borsada işlem görmektedir. Hisse senetleri vasıtasıyla GYO portföyünde bulunan gayrimenkullerin değeri bir menkul kıymet ile temsil edilmiş olmaktadır.

GYO hisse senedi yatırımcısı, bir anonim ortaklık olan GYO'ların hisse senetlerini satın almakta ve satın aldığı hisse senediyle GYO portföyüne hissesi oranında malik olmaktadır.¹⁰⁸ Yatırımcılar bu hisse senetlerini her zaman satıp nakde çevirebildikleri için de likidite sorunu yaşamamaktadırlar.

Ayrıca menkul kıymetleştirme ile gayrimenkullerin fiziki vasıfları olan sabitlik, tek mekana bağlılık sınırlarından kurtulmakta, gayrimenkul piyasaları ise lokal olmaktan çıkıp tam rekabetin olduğu genel piyasalar haline gelmektedir.

Gayrimenkul değerleri menkul kıymet haline getirmek ve küçük parçalara bölmek suretiyle geniş bir yatırımcı kitlesine özellikle de küçük tasarruf sahiplerine yatırım alternatifi olarak sunan GYO hisse senetleri, gayrimenkul değerlerin bu kitleye transferine de imkân sağlamaktadır.

¹⁰⁸ SUSAR, s: 179

3.3.4 Yatırım Alternatifi Arayışları

Psikolojik faktörler, gayrimenkul mülkiyetine kanunlarla sağlanan güvence, gayrimenkul yatırımlarının sürekli ve belirli bir nakit akımı yaratması, gelirin önceden tahmin edilebilir olması, riskin düşük olması, amortisman ayırabilme avantajı, değer artış oranının yüksek olması ve getirilerinin menkul yatırımlara göre daha az değişken olması¹⁰⁹ gibi avantajları nedeniyle gayrimenkuller en güvenilir ve cazip yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul yatırımlarının bu kadar rağbet görmesinin nedenleri şöyle sıralanabilir;

- Uzun vadede enflasyonun üstünde getiri sağlamasına rağmen risk düşük ve değer artış oranı yüksektir.
- Getirileri, menkul kıymetlerin getirilerine göre daha az değişkendir.
- Duran varlıklar olan gayrimenkullere yapılan klasik yatırımların büyük bir dezavantajı olan istenildiğinde nakde çevrilememe, GYO hisse senetleri için geçerli değildir.
- Küçük yatırımcıların ve tasarruf sahiplerinin hiçbir zaman yatırım yapamayacakları büyük gayrimenkul projelerine yatırım yapmalarına ve bunların yüksek getirisinden pay almalarına imkân sağlar.

Bunların yanında gayrimenkul yatırımlarının olumsuz yönleri de vardır ki en başta likidite sorunu gelmektedir. Bunun yanında gayrimenkuller doğal afetlerle tahrip olabileceğinden anapara kaybına da neden olabilmektedir. Ayrıca yüksek enflasyonun yaşandığı ülkelerde yatırımların enflasyona karşı korunması da çok zordur. Çünkü asıl önemli olan nominal getiri değil enflasyon oranından arındırılmış olan reel getiridir. Yatırım araçlarının enflasyona karşı getirilerine ilişkin yapılan

¹⁰⁹ SUSAR, s: 19

araştırmalar, gayrimenkul yatırımlarının uzun dönemde enflasyonun üzerinde getiri sağladığını göstermektedir.¹¹⁰

Yatırımcıların tek başlarına gayrimenkul yatırımlarında çeşitlendirmeye gitmeleri zordur. Fakat gayrimenkul portföyünde çeşitlendirme yapılmazsa da gayrimenkul yatırımlarının dezavantajlarından biri olan proje riskine ve de gayrimenkul sektörünün taşıdığı sektör riskine maruz kalınacaktır. Oysa GYO'lar yatırımcılara tek bir gayrimenkule yatırım yapmak yerine çeşitli gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinden oluşan ve uzman kişilerce yönetilen bir portföye yatırım yapma imkanı sunmaktadır.¹¹¹ Dolayısıyla GYO yatırımcısı proje ve sektör riskinden kurtulup sadece genel bir risk olan piyasa riskini taşımaktadır.

Ayrıca GYO'larda profesyonellerce yönetilen bir portföyün bulunması, yatırımcılara sektörle ilgili bilgi sahibi olmaları için fazladan bir çaba sarfetmelerine gerek bırakmayacağı gibi gayrimenkul yatırımı yapacak kadar birikimi olmayan küçük tasarruf sahibine de büyük gayrimenkul projelerine yatırım yapma ve oluşan yüksek getiriden pay alma imkânı sunmaktadır.

3.3.6 Sermaye Piyasasının Geliştirilmesi

Sermaye piyasası orta ve uzun vadeli ödünç verilebilir fonların, menkul kıymetlerin alım satımı suretiyle tasarruf sahiplerinden doğrudan yatırımlara aktarılmasını sağlayan bir piyasadır.¹¹² Sermaye piyasasında fon arz edenlerin kısa vadeli plasman imkanları korunurken aynı fonlar orta ve uzun vadeli yatırımlara kaydırılabilmekte ve böylece fon arz ve talebi arasındaki vade uyumsuzluğu ortadan kalkmaktadır ki bu vade uyumsuzluğu sorunu, gayrimenkul yatırımlarında da bir dezavantaj olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sermaye piyasasını geliştirmek, derinliğini ve etkinliğini arttırmak için küçük tasarruf sahiplerinin sınırlı birikimlerini biraraya getirerek verimliliği yüksek yatırımlara yönelten kurumsal yatırımcıların bulunması ve piyasada işlem gören

¹¹⁰ Kürşat Tuncel, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Uygulaması**, Ankara-1997, s: 5

¹¹¹ SUSAR, s: 20

¹¹² SUSAR, s: 21

araçları çeşitlendirmek önemlidir. Bu nedenlerle GYO'lar sermaye piyasası kurumlarından biri olarak düzenlenmiştir.¹¹³

3.4 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ SAĞLADIĞI AVANTAJLAR

GYO'ları küçük yatırımcılara büyük ölçekli yatırımlardan faydalanma imkanı sağlamasından menkul kıymetleştirme yolu ile sabit yatırımlar olan gayrimenkullerin likit hale gelmesine, büyük ölçekli gayrimenkul projelerine finansman sağlamasından sermaye piyasalarının gelişmesine katkıda bulunmasına kadar pek çok avantajı bulunmaktadır. Bu avantajlar aşağıda sıralanmaktadır.¹¹⁴

- Sermaye Piyasaları ve bunun etkisi ile de gayrimenkul piyasaları gelişir.
- Gayrimenkul, menkul kıymetleştirme yolu ile likit hale gelir.
- Büyük gayrimenkul projeleri ile mülkiyet tabana yayılır.
- Büyük gayrimenkul projeleri için finansman temin edilir.
- Uluslar arası piyasalardan ülkemize hem sermaye hem de teknoloji transferi sağlanır.
- GYO bünyesinde uygulamaya konulacak arazi geliştirme projeleri (uydu kent, ticaret merkezleri, turizm ve eğlence merkezleri, v.b.) ile çarpık kentleşmenin ileri boyutta olduğu büyük şehirlerimizde bu gelişmeye büyük ölçüde engel olunmuş olunur.¹¹⁵
- GYO portföyleri, gayrimenkullerden ve menkul kıymetlerden oluşan karma portföylerdir. Bu nedenle portföyler, gayrimenkulün niteliği gereği

¹¹³ ÇOLAK, ALICI, s: 36

¹¹⁴ Mihrican GÜVEN, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Hisse Senetlerinin Verimini Etkileyen Faktörler Üzerine İMKB'de Bir Uygulama**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Para, Sermaye Piyasası ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006 s: 10-12

¹¹⁵ Gamze GÖKÇE, **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Gayrimenkul Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayın No: 98, Ankara-1998 s: 30

enflasyona karşı güçlü koruma sağlarken, alternatif yatırım araçlarının getirileri ile ters yönde hareket ederek yatırım riskinin düşük olmasını sağlarlar.

- GYO hisse senetleri yatırımcılara küçük tasarruflarla büyük portföylere ortak olma olanağı verir ve hisse senedinin satılabilirliği sayesinde gayrimenkul yatırımlarına likidite kazandırmış olur.
- Yatırımcılar GYO hisse senetlerini borsada satabilmenin yanında borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar.
- Şirketin portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilecektir. Ayrıca çeşitlendirme yolu ile riskin dağıtılması da yatırımcılar için GYO'ları cazip kılan önemli unsurlardır.
- Aile şirketi kimliğinden uzak kurumsallaşmış bir yapının oluşmasını sağlar.¹¹⁶
- Önemli projelerin hayata geçmesi için gerekli finansmanı sağlar.
- Gayrimenkul sektörünün gelişmesine, piyasa uzmanlaşmasına ve sektörün gerçek anlamda kayıt altına alınmasına yardımcı olur.
- Devletin elindeki kıymetli gayrimenkullerin bu kuruluşlar vasıtasıyla değerlendirilmesi sağlanmış olur.
- İnşaatçı kimliğinden uzaklaşarak portföy işletmeciliği deneyimi alınmış olur.
- Rayiç değerlerin tespiti gerçekleşir.
- GYO'lar bir organizasyon içinde denetim altında ve halka açık faaliyet göstermektedirler. Bu nedenle devlet tarafından tanınmış çeşitli vergisel teşvikler bu tip ortaklıkların kurulmasında büyük bir destekleyici etkiye sahiptir. Çünkü devletin konut ve gayrimenkul sorunu kamusal bir olgu

¹¹⁶ http://www.cfs.com.tr/tr_services.asp, 29.08.2005 (GÜVEN, M. s:11)

olarak algılaması neticede uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında GYO'yu cazip hale getirmektedir.

- Sürekli ve belirli nakit akışı sağlar.
- Yurtdışı borsalar ve yatırımcılarla globalleşmesinde yardımcı olur, yabancı sermayenin ülkeye çekilmesi açısından yararları vardır.

3.5 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ DEZAVANTAJLARI

Her yatırım aracı gibi GYO'larında bazı dezavantajlarından bahsetmek mümkündür. Bunların başlıcası gayrimenkul ve gayrimenkul yatırımları için bir risk barındırmasıdır. Bunlar; ¹¹⁷

- **Piyasa Riski** : Piyasa faiz oranları, enflasyon oranı gibi bütün yatırımları etkileyebilecek genel bir risktir.
- **Sektör Riski**: Gayrimenkul sektörünün taşıdığı genel risktir.
- **Proje Riski** : Gayrimenkul projelerine yatırım yapmaktan kaynaklanan risklerdir.

Konuya gayrimenkul yatırımları açısından baktığımızda aşağıdaki gibi bir karşılaştırmaya ulaşılmaktadır.

¹¹⁷ ÇOLAK, ALICI, s: 8

Tablo 7: Gayrimenkul Alanında Yatırım yapanlar İçin Risk Unsurları

Yatırımcı	Risk
Bir gayrimenkulün sahibi bireysel yatırımcı	Piyasa riski Sektör riski Proje riski
Bir gayrimenkul portföyüne sahip gayrimenkul şirketi	Piyasa riski Sektör riski
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Piyasa riski

Tek başına gayrimenkul yatırımı yapan bir yatırımcı, piyasa riski yanında gayrimenkul çeşitlemesine gitmediğinden proje riskine maruz kalacaktır. Gayrimenkul şirketi ise bir gayrimenkul portföyü oluşturarak proje riskini elimine etmekle beraber diğer riskleri taşımaya devam etmektedir. GYO ise portföyü çeşitlendirerek proje riskini, halka açık olması sebebi ile yatırımcısının gayrimenkul sektörü yanında diğer sektörlerde yatırım yapması nedeniyle büyük ölçüde sektör riskini elimine etmekte ve yalnızca genel bir risk olarak piyasa riskine maruz kalmaktadır.

GYO'ların diğer bir dezavantajları da gelirlerinin en az %90'ini dağıtmak zorunluluğu ve gelirlerinin en az %75'ini kira gelirlerinden oluşturmak zorunluluğudur.¹¹⁸

3.6 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINI NİTELENDİREN ÇEŞİTLİ KESİMLER

GYO'lar, gayrimenkul sektöründe yer alan çeşitli kesimlerce farklı şekillerde nitelendirilmektedirler. Her kesim GYO'larına kendi açısından bakmakta ve ortaya değişik tanımlamalar çıkmaktadır. Bu tanımlamaları teke indirmek yerine bu

¹¹⁸ ÇOLAK, ALICI, s: 9

kesimlerin GYO'larına bakışlarına yer vermek onun daha kapsamlı şekilde anlaşılması bakımından yerinde olacaktır.¹¹⁹

3.6.1 Yatırımcılar

GYO'ları, yatırımcılar için, küçük tasarrufları ile büyük ölçekli gayrimenkul projelerine yatırım yapabilecekleri ve gayrimenkullerin yüksek getirisinden faydalanabilecekleri bir yatırım olanağı sunmaktadır. Çünkü, GYO'ların aracılığı ile küçük tasarruflar bir havuzda toplanmak suretiyle büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına kanalize edilmekte ortaya çıkan kazançtan tüm pay sahipleri faydalanmaktadır.

GYO yatırımcıları, gayrimenkulün kendisine değil GYO hisse senetlerine yatırım yaptıkları için hisse senetlerinin borsada işlem görmesi nedeniyle yatırımlarını kolaylıkla nakde çevirebilmekte ve likidite sıkıntısı yaşamamaktadırlar.

GYO'ların, yatırımcılara gayrimenkul veya gayrimenkul projelerinden oluşan ve profesyonel kişilerce yönetilen bir portföy sunmaktadır. Böylece, yatırımcılar hem gayrimenkul piyasasını çok iyi bilmek ve bunun için araştırma yapmak külfetinden kurtulmakta, hem de profesyonel uzmanların yönettiği bir portföye sahip olmaktadır.

Yapılan araştırmalar gayrimenkul yatırımlarının uzun dönemde en yüksek getiriye sağladığını ve enflasyona karşı en iyi korunma aracı olduğu ortaya koymaktadır.¹²⁰ Dolayısıyla, GYO'ları vasıtasıyla gayrimenkullere yatırım yapanlar tasarruflarını hem enflasyona karşı en iyi şekilde koruma, hem de uzun dönemde en yüksek kârı elde etmektedirler.

Bütün bunlara ek olarak, GYO yatırımcıları en az risk taşıyan yatırımcı konumundadırlar. Çünkü bir gayrimenkul sahibi piyasa riski, sektör riski ve proje riskine, iştegal konusu gayrimenkuller olan bir şirket ise, piyasa ve sektör riskine

¹¹⁹ SUSAR, s: 41

¹²⁰ AKÇAY, s: 62

katlanmak durumunda iken, bir GYO yalnızca genel bir risk olan piyasa riskine maruzdur.¹²¹

Bu bakımdan, GYO hisse senetleri menkul ve gayrimenkul yatırımlarının en iyi özelliklerini bir araya getiren ideal bir yatırım aracı konumundadır.

3.6.2 Finansman Kaynağı İhtiyacı Olanlar

Gayrimenkul projelerini hayata geçirebilmek için kaynağa ihtiyacı olanlar, özellikle inşaat şirketleri açısından GYO, düşük maliyetli fon sağlayabilecekleri tercih edilir bir finans kaynağıdır. GYO'larının faaliyet konuları belirlidir ve oluşturacakları portföy için belli sınırlamalar getirilmiştir. Bu nedenle, GYO'ları inşaat faaliyetinde bulunamazlar, aktiflerinde inşaat yapımı için makine, ekipman ve personel bulunduramazlar. GYO'ları gayrimenkul projelerini bizzat kendileri yürüten şirketler değil, gayrimenkul projelerine yatırım yapan, projelerin finansmanını sağlayan şirketlerdir. Bu itibarla, GYO'ları inşaat projelerini kendileri gerçekleştirmez, ancak finansman sağlarlar. Şu halde, gayrimenkul projesini finanse etmek isteyen bir şirket, bu projesini bir GYO'na satarak finansman sorununu çözmüş olacaktır. Projeyi satın alan GYO da halka arz ettiği hisse senetleri yoluyla halktan kaynak toplayacaktır. Bu şekilde, inşaat projesi GYO aracılığı ile dolaylı olarak halk tarafından finanse edilmiş olacaktır.¹²² Böylece, finansman kaynağı içindeki şirket projesini kredi kullanmak suretiyle pahalı bir şekilde finanse etmekten kurtulacaktır.¹²³

3.6.3 Finans Kesimi

Finans kesimi açısından bakıldığında GYO'ları, bilançolarındaki gayrimenkulleri likit hale getirerek nakde dönüştürebilecekleri ve sermaye piyasalarından ucuz fon toplayabilecekleri vergisel yönden avantajlı bir şirket tipidir. GYO'ları gayrimenkul ve menkul kıymet piyasalarını biraraya getiren mükemmel bir enstrümandır. GYO'ları gayrimenkul edinebilir, kiralayabilir, satabilir, yeni projeler

¹²¹ ÇOLAK, ALICI, s: 8

¹²² TUNCEL, s: 12

¹²³ M.Ufuk YILMAZ, Ercan, DİKMEN, *Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*, İktisat Dergisi, Nisan 2000, sayı: 23, s: 400

geliştirebilir, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, kısaca inşaat yapmak dışında gayrimenkul yatırımı anlamında yapılabilecek hemen tüm faaliyetleri yürütebilir. Bu yönüyle GYO'ları büyük yatırımcı grupların, holdinglerin bankaların ve inşaat şirketlerinin ilgisini çekmiştir.¹²⁴

3.6.4 Hükümetler

Birçok ülkede hükümetler konut finansmanını genellikle kamusal bir olgu olarak değerlendirirler. Bu bakımdan, vatandaşlarının konut ihtiyacını karşılamaya ve konut yapımına yönelik faaliyetleri doğrudan ya da dolaylı olarak desteklemektedirler. Doğrudan destek, bütçeden kaynak ayırmak, toplu konut fonları kurmak ve kamu bankalarından ucuz kredi kullanırmak gibi faaliyetleri kapsar. Dolaylı destek ise, gayrimenkul piyasasının düzenlenmesi, denetlenmesi, yönlendirilmesi ve konut üretimini teşvik edici hukuki, idari ve mali tedbirlerin alınması gibi eylemlerdir. Ülkelerin gelişmişlik düzeyi artıkça destekleme faaliyetleri, piyasaya doğrudan müdahale yerine dolaylı müdahale şeklinde olmakta, desteğin serbest piyasa koşulları altında oluşması sağlanmaktadır.¹²⁵

Ülkemizde gerek yerel, gerekse merkezi yönetimler tarafından direkt olarak piyasaya müdahaleler yoğun bir şekilde olmuştur.

Hükümetlerin gayrimenkul sektörüne genel bütçeden daha fazla pay ayırmasından ziyade GYO'ları destekleyen bir konumda olması, hem piyasanın canlanması hemde sektöre arzı olumlu olarak etkileyecektir.

3.7 AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Real Estate Investment Trust) adıyla, Amerika Birleşik Devletlerinde ortaya çıkan ve gelişim aşamasını bu ülkede tamamlayan bir sistemdir.

¹²⁴ SUSAR, s: 43

¹²⁵ Ali ALP, M.Ufuk YILMAZ, *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, İstanbul 2000, s:29

3.7.1 Tarihsel Gelişimi

19.yy da Amerika’da çeşitli yatırımlarda İş Ortaklıkları (Common Law Business Trust) kullanılmaktaydı. İş Ortaklıkları bu dönemde şirket statüsünde olmayan ve tüzel kişiliği olmayan yapılanmalardı. Bu durumun başta vergisel olmak üzere avantajları vardı. Dağıtılan kar payları sadece kişisel bazda vergiye tabi tutulmakla beraber bu birlikteliğin kurumsal bir vergi sorumluluğu bulunmamaktaydı. Elbette bu durum şirketler karşısında büyük bir avantaj sağlamaktaydı.

İş Ortaklıklarının gayrimenkul alanında yatırım yapmaları 19.yy son çeyreğine rastlamaktadır. Bu dönemlerde şirketlerin gayrimenkul yatırımı yapmaları ve gayrimenkullerin mülkiyetlerini kazanmaları kanun gereği yasaktı. Bu durum karşısında yatırımcılar özellikle vergisel avantajları sebebi ile iş ortaklıkları şeklinde örgütlenmek suretiyle gayrimenkul yatırımı yapmaya başladılar. Bunun ilk örnekleri 20.yy başlarında Massachusetts Eyaletinde görüldü. İş ortaklıkları kavramı bu dönemde daha çok gayrimenkul yatırımı yapan ortaklıklar olarak görülmeye başlandı.

ABD’de 1909 tarihli Vergi Kanunu’nda (Revenue Act of 1909) iş ortaklıklarının anonim şirket olduklarına dair hiçbir hüküm bulunmamaktaydı. İş Ortaklıklarının anonim şirketlere olan üstünlüğü bir müddet devam etti ve sayıları hızla çoğaldı. Bu sebeple iş ortaklıklarını GYO’ların atası olarak görebiliriz.¹²⁶

İş ortaklıklarının vergisel avantajları 1935 yılında Yüksek mahkemenin verdiği bir kararla son buldu. Bu tarihten sonra iş ortaklıklarının sayısının artışında yavaşlama oldu. Kararla birlikte iş ortaklıkları anonim şirket statüsünde kabul edilip buna göre vergilendirilmeye başlandı.

GYO’lara ilişkin ilk kanuni düzenleme 1960 yılında Ulusal Gelir Kanunu’nda (Revenue Code-IRC) yapılan değişikliktir. Kongre GYO’ların statülerini, vergilendirilebilir bir işletmeden ziyade, gelir kanalı olarak yeniden düzenlemiştir. Değişikliğin temelinde yatan fikir; GYO’ların sadece çok büyük kaynaklara ihtiyaç

¹²⁶ SUSAR, s: 9-10

duyan gayrimenkul yatırımlarının, küçük yatırımcıların kaynaklarının bir araya getirilmesi ile yapılabilmesine imkân tanınması, GYO'ların lehlerine bir vergisel avantajı gerektirdiği görüşüdür.

Bu düzenlemelerle birlikte 1961 yılının ilk 6 ayında 15 Real Estate Investment Trust (REIT), Securities and Exchange Commission (SEC)'e başvurmuş ve bunların 5'inin başvuruları kabul edilmiş, söz konusu 5 REİT'in toplam ihraç tutarları 33 milyon doları aşmıştır.¹²⁷ Bunların çoğu da gayrimenkullerinin yönetimini dışarıdan danışman şirketlerle yürütmüştür. Yani o yıllarda REİT'lerin çoğu ortaklıkta yöneticilerin büyük çıkar çatışmalarına sahne olmuştur.¹²⁸ Bu dönemde portföy yapısı küçük, yatırım hacmi küçük ve hisse senedi sahibi sayısı da azdır.

Düzenleme ile birlikte katı vergi mevzuatı GYO'lar lehine yumuşatıldı ve vergisel muafiyetler tanındı. Bununla birlikte GYO'ların bizzat bir projeyi veya işi yönetmelerini engellemek amacıyla bazı kısıtlamalar getirildi.

1970'li yıllar GYO'lar sermaye piyasasında ilk kez işlem görmeye başladıklarında suiistimal edildiler. Yine de bu dönemde ayakta kalabilen GYO'lar yatırımcılarına hayret verici bir düzeyde getiri sağlamışlardır.¹²⁹

GYO'lar 1970'li yılların başında yaşadıkları bu acı deneyimlerden ders çıkararak kendilerini ıslah ettiler ve 1975–1995 döneminde öz varlığa dayalı GYO'lar parlak bir dönem geçirdiler.

GYO'lar 1986 yılında yapılan Vergi Reformu Kanunu ve 1987 yılında IRC'de yapılan değişikliklerle birlikte hızlı bir değişim gösterdiler. Bu değişikliğin en önemlisi GYO'ların yönetiminde yapılan değişikliklerdi. Yapılan değişiklikle; GYO'ların yönetimine hâkim olan “bağımsız taraf” ilkesi yeniden düzenlenerek GYO'ların kendi gayrimenkullerini yönetmelerine ve kiracıları için olağan gayrimenkul yönetim hizmetlerini vermelerine imkân tanındı.

¹²⁷ ÇOLAK, ALICI s: 5

¹²⁸ Herdem BELEN, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Medenî Hukuk Açısından Değerlendirilmesi**, 1.bs., İstanbul, Beta, Eylül 2002, s: 12.

¹²⁹ AKÇAY, s: 41

Yapılan bu düzenlemede ayrıca; GYO'ların bu tür hizmetler için yan kuruluşlar (Qualified REIT Subsidiary_QRS) kurma ve bu şirketlerin tamamına sahip olma hakkı verildi. Bunun yanında; gayrimenkulleri satma veya elden çıkarma ihtiyacında olan GYO'lar için yasal koruma alanının genişletilmesi ve artan sermayenin kısa vadeli yatırımlara yönlendirilmesi imkânı getirilerek yönetime daha fazla esneklik sağlandı.¹³⁰ GYO'ların 1990 yılların başında gösterdiği bu büyük gelişimi bu değişikliklerle açıklayabiliriz.

5 Ağustos 1997 tarihinde yürürlüğe giren Vergi Mükellefleri Kanunu (Taxpayer Relief Akt) ile IRC'de köklü değişiklikler yapıldı. Değişiklikle bu şirketlere yönelik vergi rejiminde kolaylık ve ayakta kalmalarına yardımcı olacak yeni hükümler¹³¹ getirilmek sureti ile ayakta kalmaları sağlandı.

1999 yılında yürürlüğe giren GYO Modernizasyon Kanunu (REIT Modernization Act) ile GYO'larının kiracılarına sunduğu olağan ve alışılmış hizmetler dışındaki hizmetleri için de bağımsız taraf kullanma zorunluluğu kaldırıldı. Bu tür hizmetlerin bağımsız taraf niteliğindeki şirketler yerine vergilenebilir GYO iştiraklerince verilebilmesi imkânı getirildi. GYO'larının vergilenebilir GYO iştiraklerine %100 oranında katılabilmeleri olanağı da sağlandı.¹³²

3.7.2 ABD'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Türleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını değişik şekillerde tasnife tabi tutabiliriz. Örneğin süreli GYO'lar (Finite Life REITs) ve belli bir amaca sahip GYO'lar (Perpetual REIT) olmak üzere ikiye ayırmak mümkün. Diğer bir ayırım ise halka açık GYO (Public REIT), halka açık olmayan GYO (Private REIT) olmak üzere iki gruba ayrılabilir. GYO'ları halka açık olmak gibi bir zorunlulukları yoktur. Tezgaah üstü piyasalarda da işlem görmesi mümkündür. Yine bu bağlamda değerlendirmek gerekirse, GYO'ları üç kısma ayırmak mümkündür. Büyük miktarda yatırım yapan kurumsal yatırımcıları hedefleyen GYO, bir mali danışman tarafından sunulan hizmet paketinin parçası olarak yatırımcı temsilcisi olan GYO ve ilerde halka

¹³⁰ AKÇAY, s: 42

¹³¹ Bir GYO hisselerinin %50'sinden fazlasını 5 veya daha az sayıda kişinin sahip olamayacağını öngören ve 5-50 kuralı olarak da olarak adlandırılan durumda eskiden cezası GYO yeterliliğinin elinden alınması iken yeni durumda 25.000USD para cezası verilmesi kararlaştırıldı.

¹³² ÇOLAK, ALICI s: 21

açılmak üzere gelişecek olan GYO beklentisi ile risk sermayedarları tarafından satılan korumacı GYO (incubator REITs)¹³³

3.7.2.1 Gayrimenkulün Mülkiyete Sahip Olup Olmadıklarına Göre

GYO'ların portföyündeki gayrimenkule sahip olup olmadıklarına göre en yaygın ve kabul görmüş ve ülkemizde de kabul gören tasnif şekli ise şu şekildedir;

- Öz Varlığa Dayalı GYO'lar (Equity REITs),
- İpotekli GYO'lar (Mortgage REITs),
- Karma GYO'lar (Hybrid REITs).

3.7.2.1.1 Öz Varlığa Dayalı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Equity REITs)

Tipik GYO'ları hisse senetleri karşılığında halktan topladıkları paralarla gayrimenkullere yatırım yapan ve bu gayrimenkullerin mülkiyetine bizzat sahip olan kuruluşlardır. Bunlara özvarlığa dayalı GYO'ları da denir.

Bunlar, portföylerindeki gayrimenkullerin mülkiyetine sahip olan GYO'landır. Bu tür GYO'lar gayrimenkulün kendisine veya gayrimenkule dayalı projelere yatırım yaparlar ve gelirlerinin çoğu kira gelirleridir. Öz varlığa dayalı GYO'ları 1975-1995 yılları arasında çok parlak bir dönem geçirmişlerdir.¹³⁴ Ülkemizde henüz ipotek piyasaları oluşmamış olması sebebi ile GYO'lar bu türdendir.

Öz varlığa dayalı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının diğer türlere göre bazı avantajları da vardır. Bunlar;¹³⁵

- Profesyonel yönetim altında çeşitlendirilmiş bir gayrimenkul portföyündeki fonlara yatırım yapmak,
- Örgütlenmiş değişimlerde ticareti yapılan hisse senetlerine sahip olmak,

¹³³ AKÇAY, s: 20-21

¹³⁴ SUSAR, s: 26

¹³⁵ BELEN, s: 26

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının büyümesi büyük varlıklar elde etmekle mümkündür. Halka açık GYO'larda ise kazancın %95 gibi bir kısmını temettü olarak dağıtmak gibi bir zorunluluk vardır. Bu durum portföye ilave gayrimenkul aktifi katma konusunda sıkıntılara sebep olmaktadır.¹³⁶ Çözüm yolu ise daha çok öz varlık yaratmaktan geçmektedir.

3.7.2.1.2 İpotekli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Mortgage REITs)

İpotekli ortaklık gayrimenkulün sahibi değildir ve bu yönüyle öz varlığa dayalı gayrimenkul yatırım ortaklığından ayrılır. Daha ziyade, gayrimenkulün ipoteği ile teminat altına alınmış menkul kıymetlerin (tahvil, bono, hisse senedi vb.) sahibidir. Tahsil edilmemiş kredi fonlarının miktarı, elde edilen borçtan indirim oranı ve ipotekli borç senetlerinin faizi, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin yarattığı geliri etkilemektedir. Bu gelire karşılık, ortaklığın harcamalarını, kredi ödemelerini yapacak fonlara ödenen faiz, yönetim şirketinin maliyetleri ve bu tür yatırım şirketinin faaliyetlerine ödenen nispeten daha az olan giderler oluşturmaktadır.¹³⁷

3.7.2.1.3 Karma Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Hybrid REIT's)

Her iki tipteki örgütlenmenin avantajlı taraflarının özel yatırım amaçlarına uygun olacak şekilde birleştirilmesiyle oluşturulmuş GYO tipidir.

2008 yılı Kasım ayı verilerine göre ABD'de mevcut GYO'ların sayıları ve piyasa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

¹³⁶ BELEN, s.: 26,27,28

¹³⁷ BELEN, s: 28

Tablo 8: ABD’de GYO’ların Türlerine Göre Dağılımları

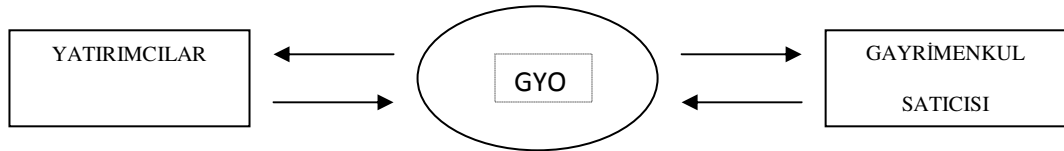
Türü	Şirket Sayısı	Piyasa Değeri (Bin Dolar)	Şirket sayısı Oranı (%)	Piyasa Değeri Oranı (%)
Öz Varlığa Dayalı GYO	115	248.355.000,1	80,9	91,6
İpotekli GYO	23	22.103.000,2	16,2	8,2
Karma GYO	4	740.000,80	2,9	0,2
Toplam	142	271.199.000,1	100	100

Kaynak: Real Estate Investment Trust (REIT), REIT Watch, March 2010, www.reit.com (16.04.2010)

3.7.2.2 Örgütlenme Biçimlerine Göre

Geleneksel olarak GYO’lar halktan topladıkları gayrimenkullere yatırım yapan, bu gayrimenkullere bizzat sahip olan kuruluşlardır. Geleneksel GYO’ların yapısı aşağıdaki gibi gösterilebilir.

Şekil 16: Geleneksel GYO Yapısı



Kaynak: A.Ender ÇOLAK, Aşkın ALICI, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A’dan Z’ye**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No: 136, Ankara, Ekim,2001 s: 9

GYO'lar örgütlenme biçimlerine göre üç gruba ayrılırlar.

- Klasik GYO'lar,
- Tam Şemsiye GYO'lar (UPREIT),
- Eksik Şemsiye GYO'lar (DOWNREIT).

3.7.2.2.1 Klasik GYO'lar

Klasik şekilde örgütlenmede GYO'nın sadece kendisi vardır. Bunların, kiracılarına alışılmış ve olağan hizmetleri sunmak için yardımcı/işletmeci şirketleri veya olağan ve alışılmış hizmetler dışındaki hizmetleri sunabilecek vergilenebilir GYO iştirakleri şeklinde yan kuruluşları bulunmamaktadır. Bu şekilde örgütlenen GYO'ları, kiracılara sunulan olağan ve alışılmış hizmetleri bizzat kendileri üstlenmekte, başka hizmet sunmamaktadırlar.¹³⁸

3.7.2.2.2 Tam Şemsiye GYO'lar (UPREIT)

UPREIT'ler, ilk olarak vergisel kaygılarla 1992 yılında ortaya çıkmış ve o tarihten sonra kurulan GYO'ların yaklaşık %75'i bu yapıda örgütlenmiştir. Bu modelde GYO, gayrimenkulün mülkiyetini elinde bulunduran bir ortaklığa (operating partners-hip-işletmeci ortaklık) büyük ortak olmaktadır.

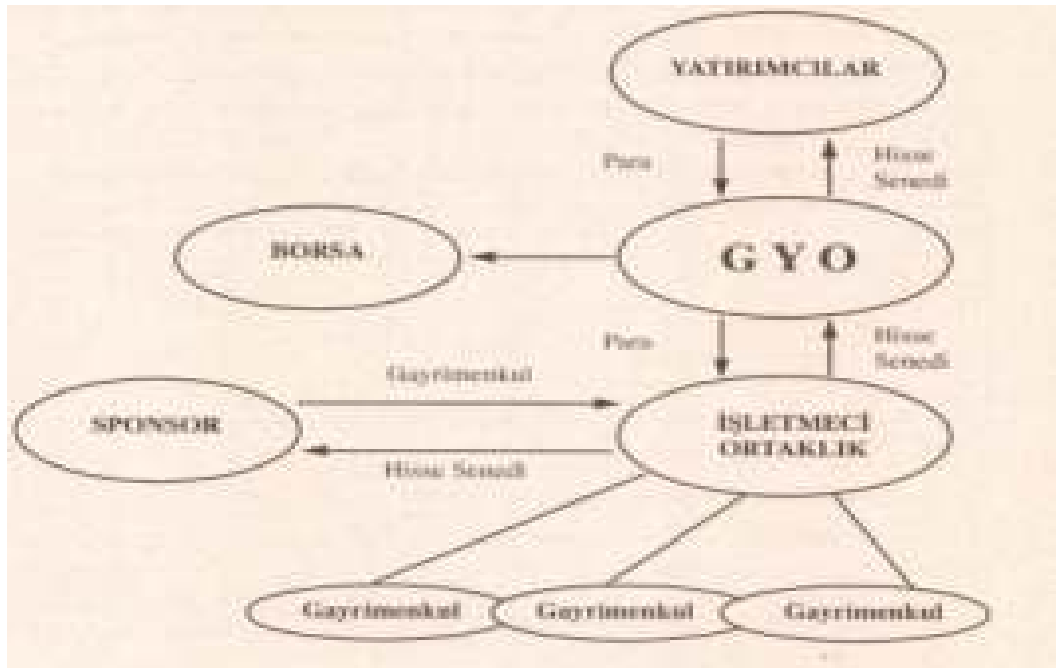
İşletmeci Ortaklık, GYO'nun bütün gayrimenkullerini elinde tutar ve yönetir. Gayrimenkul sahibi olan şirket ya da şahıslar (sponsor), söz konusu gayrimenkulü GYO'ya devrettiklerinde vergiye tabi olmaktadır. Oysa aynı şirket ya da şahıslar, bu gayrimenkulü İşletmeci Ortaklığa devretmeleri durumunda, devir karşılığında hisse senedi sahibi olacak ve bundan dolayı vergiye tabi olmayacaklardır. İşletmeci Ortaklığın GYO dışındaki ortakları (sponsorlar), ortaklığa ait sahibi oldukları hisse senetlerini belirlenen bir oran dikkate alınarak GYO hisse senetleriyle değiştirebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak da, edinmiş oldukları halka açık GYO hisse senetlerini borsada nakde çevirmeleri (likidite etmeleri) söz konusudur. Ancak, bu işlemten dolayı verginin doğacağı açıktır. Görüldüğü üzere, UPREIT modelinde

¹³⁸ SUSAR, a.g.e. Sh: 25

vergi ortadan kalkmamakta, sadece ertelenmektedir. UPREIT modeli aşağıdaki şekilde gösterilmektedir.

UPREIT örgütlenmesinin en önemli avantajı, İşletmeci Ortaklığa gayrimenkullerini vermek yoluyla ortak olan sponsorların vergi ertelemesi müessesesinden yararlanmalarıdır. Sistemin en önemli dezavantajı ise, sponsor ile GYO arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarıdır.¹³⁹

Şekil 17: UPREIT Modeli



Kaynak: A.Ender ÇOLAK, Aşkın ALICI, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A'dan Z'ye**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No: 136, Ankara, Ekim,2001 s: 9

3.7.2.2.3 Eksik Şemsiye GYO'lar (DOWNREIT)

DOWNREIT biçiminde ise, GYO yine bir İşletmeci Ortaklığa büyük ortak olmakta, ancak diğer bir taraftan da gayrimenkul sahipliğini devam ettirmektedir. Bu modelde, GYO varlıklarının bir kısmı kendi mülkiyetinde, bir kısmı işletmeci ortaklığın mülkiyetindedir. UPREIT modelinde GYO ortağı olmakla, İşletmeci Ortaklığın ortağı olmak arasında herhangi bir fark yokken (varlıkların tamamının mülkiyeti İşletmeci

¹³⁹ Richard T. GARRIGAN, , John F.C.PARSON, **Real Estate Investmant** Trust, McGraw Hill, 1998, s: 53 (Çolak, Alıcı, s: 10)

Ortaklıkta olduğu için), DOWNREIT modelinde bu ilişki farklılık arz etmektedirler. GYO ortağı, hem GYO'nun hem de İşletmeci Ortaklığın mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde hak sahibi iken, İşletmeci Ortaklığın ortağı sadece bu ortaklığın mülkiyetindeki varlıklar üzerinde hak sahibidir.¹⁴⁰

Yukarıda sözü edilen GYO türleri; alışveriş merkezleri, konutlar, ofis binaları, oteller, sağlık, kuruluşları, özel depolar, hastaneler gibi çeşitli alanlara yatırım yapmaktadırlar. Bazı GYO'lar bu varlıkların birkaçından oluşan bir portföy oluşturdukları gibi bazıları da bir varlık türü üzerine yoğunlaşp sadece o alanda ihtisaslaşmaktadır.¹⁴¹Örneğin Urban Growth Property LP sadece otoparklar üzerine ihtisaslaşan bir GYO olup Chicago'da otopark yatırımlarıyla tanınmaktadır.¹⁴² Bu şirket yatırım yaptığı alan itibariyle kentleşmede de önemli bir rol üstlenmiştir. Ya da örneğin Prison Realty Trust Inc. ceza ve tutuk evleri sahibi olan, bu alanda projeler geliştiren en büyük GYO'dur.1999 yılında şirket 17 eyalette 50 ceza ve tutuk evinin sahibi ya da proje geliştiricisi olmuştur.

3.8 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Ülkemizde gayrimenkul yatırımı geleneksel bir yatırım aracı olmuştur. Her ortalama Türk vatandaşının diyebiliriz ki ilk yapmak istediği şey bir konut elde etmektir. Bunda en önemli etken ekonomik yaşamın belirsizliği, insanların sosyal güvencelerden yoksun oluşu onları en azından bir ev sahibi olmaya yöneltmektedir. İkamet edeceği konutu elde eden insanlar yine tasarruflarının büyük bölümünün gayrimenkule yönelttiği göz önüne alınırsa gayrimenkulün Türk insanı için geleneksel bir yatırım aracı olduğu da bir gerçektir. 2008 verileri ile nüfusumuzun yarısı ortalama yaş olan 28,5'den küçüktür. Nüfusumuzun artış hızı ise binde 13,1 dir. Nüfusumuzun %75'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.¹⁴³ Nüfus artış ile orantılı şekilde yıllık 300.000 konut ihtiyacı vardır.

¹⁴⁰ ÇOLAK, ALICI s: 10

¹⁴¹ ÇOLAK, ALICI, s 12

¹⁴² Suzanne Elliot, **REIT Pursuing Parking Garage**, Pittsburgh Business Times, May 05, 2000, vol.19, Issue 12, p.1. (ÇOLAK, ALICI, s : 12)

¹⁴³ TÜİK Haber Bülteni Sayı: 14, **Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2008 Yılı Sonuçları** <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=3992>

1932-1940 yılları arasında ekonomide 1.051,1 milyon TL civarında sabit sermaye yatırımı yapılmış, bu yatırımların yaklaşık %50'si özel kesim tarafından gerçekleştirilmiştir. Özel kesim yatırımlarının %45,9'u ise konut yapımına tahsis edilmiştir. Görüldüğü üzere bu dönemde yatırımların nispeten karlı gözüken konut alanında yapıldığı görülmektedir.¹⁴⁴ Yine aynı şekilde 1963-1977 yılları arasında özellikle 3. Kalkınma Planı döneminde de toplam sabit sermaye yatırımlarının %50'den fazlası inşaat ve konut gelirlerinin de bulunduğu hizmet sektörlerine tahsis edilirken konut sektörü yine devamlı olarak planlananın üzerinde yatırımları çekmiştir.¹⁴⁵ 9.Beş Yıllık Kalkınma Planında 2013 yılı vizyonu olarak kamunun 390 milyon TL'lik bir konut yatırımı planlanmakta ve bunun kamu yatırımları içinde %0,9'luk bir paya sahip olacağı öngörülmektedir.¹⁴⁶

Ülkemizde gayrimenkul ve gayrimenkulle dayalı birçok sorun mevcuttur. Bunlardan en önemlisi gayrimenkulün sürdürülebilir bir finansman yapısı ile finanse edilmesi meselesidir. Şayet bu sistem kurulmadığı takdirde gecekondulaşma olarak tabir ettiğimiz iskânsız binalar sorununu halletmemiz mümkün görünmemektedir. Nüfusumuz hızla artmakta buna karşın konut açığımızda aynı oranda büyümektedir. Yakın tarihte toplum hafızasına yer etmiş 1999 Marmara depremi de gösterdi ki; plansız, kuralsız kentleşme her şeyden önce büyük can kayıplarına sebep olmaktadır. GYO'ların gayrimenkul sektörünün kemikleşen sorunlarına ne tür çözümler sunacağı mevcut yapısı ve bu yapı içinde ne tür sorunlara çare olduğunda saklıdır.

3.8.1 Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de anonim şirketlere ilişkin temel düzenlemeler Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nda yer almaktadır. Bu bakımdan, anonim şirketler hakkında hukuki altyapıyı öğrenmek isteyenlerin ilk başvuracakları kaynak TTK olacaktır. Ancak, bir anonim şirket olan GYO'lara ilişkin hukuki altyapı TTK'nda bulunmamaktadır. GYO'lara

¹⁴⁴ Hüseyin ŞAHİN, **Türkiye Ekonomisi Tarihsel Gelişimi-Bugünkü Durumu**, Ezgi Kitabevi, Yenilenmiş 5.Baskı, Bursa 2006, Sh: 66

¹⁴⁵ ŞAHİN, a.g.e. Sh: 145

¹⁴⁶ Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), **9.Beş Yıllık Kalkınma Planı**, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan9.pdf> (13.12.2009) , s: 58

ilişkin hukuk alanındaki ilk düzenlemenin çerçevesini Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nda yer alan maddeler belirlemiştir.¹⁴⁷

Ülkemizde tasarrufların sermaye piyasası yoluyla yatırımlara kanalize edilmesi amacıyla ilk kanun tasarısı hazırlıklarına 1962 yılında başlanmıştır. Bu tarihte aralarında Devlet Planlama Teşkilatı'ndan üyelerin de bulunduğu bir grubunun yaptığı araştırmaların sonucu üç rapor halinde yetkili mercilere sunulmuştur. Bu çalışma ile sermaye piyasasının kanun ile düzenlenmesi ve teşviki ile ülkenin ekonomik kalkınmasını sağlayacak önlemlerin alınması hedeflenmiştir.

1964 yılında kurulan başka bir çalışma grubu hazırladığı raporda bu konuda özel bir kanun çıkartılmasını öngördü. Bu rapor üzerine kurulan bir komisyon hazırlanan raporları da dikkate alarak adı "Sermaye Piyasasının Tanzimi Ve Teşviki Hakkında Kanun Tasarısı" olan bir tasarı hazırladı. Bu tasarı 1967'de Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sunuldu fakat kanunlaşamadı.¹⁴⁸ Bundan sonra da, çeşitli tarihlerde sermaye piyasasının düzenlenmesine yönelik çalışmalar yapıp kanun tasarıları hazırlandıysa da bunlar bir türlü kanunlaşamadı.

Sermaye Piyasası Kanun 28.07.1981 tarihinde Milli Güvenlik Konseyi tarafından kabul edilen ve 30.07.1981 tarih, 17416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Sermaye Piyasası Kanunu, getirdiği hükümler ve kurumlarla şüphesiz sermaye piyasamızın düzenlenmesi konusunda büyük bir boşluğu doldurmuş, piyasanın iktisadi gelişmesinin içinde yer alacağı hukukî çerçeveyi oluşturmuştur.¹⁴⁹ Ancak, 1970 yılında tasarı olarak TBMM'ne sunulan ve komisyonlarda pek çok değişikliğe uğrayan bu kanun geride kalan kanunlaştığı yıl olan 1981 yılına kadar 11 yılı gibi uzun bir süre içinde dünyadaki ve Türkiye'deki gelişmeler nazara alınmadığı için bazen çelişkili, tutarsız hatta anlaşılamayan hükümler de içermekteydi.¹⁵⁰

¹⁴⁷ ÇOLAK, ALICI, s: 33

¹⁴⁸ Güven VURAL, **Sermaye Piyasası Hukuku**, Ankara-1986, s: 147,148 (SUSAR, s: 30)

¹⁴⁹ Muharrem KARSLI, **Sermaye Piyasası, Borsa, Menkul Kıymetler**, Alfa Yayınları, Genişletilmiş 5.Baskı, Ocak-2004, s: 39

¹⁵⁰ SÜMER, Ayşe, **Türk Sermaye Piyasası Hukuku**, İstanbul-1999, Sh: 3 (SUSAR, Sh: 30)

2499 sayılı SPKn'nun 29.04.1992 tarih, 3794 sayılı Kanun ile 37 maddesi değiştirilerek kanun yeni bir çehreye kavuşturulmuştur. 3794 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, Beşinci Bölümün adı "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Ve Sermaye Piyasası Kurumları" olarak değiştirilmiş, kanun daha sistematik ve anlaşılır hale getirilmiştir.

Daha sonra, 1995 yılında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)'nın Kuruluşlarına, Faaliyet İlke ve Kurallarına ve Hisse Senetlerini Halka Arz Etmelerine İlişkin Esasları" düzenleyen 7 no.lu Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği yürürlüğe girmiştir.¹⁵¹ Daha sonra SPK, bu Tebliği büyük ölçüde değiştirerek ve genişleterek "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ni hazırlamıştır.¹⁵² Aynı yıl ilk GYO kurulmuştur.¹⁵³

3 Kasım 1998 tarihinde uygulamaya giren 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Seri: VI, No: 11 nolu GYO'nın kuruluşuna ilişkin yeni tebliğ, daha önceki bölümde bahsedildiği üzere 1995 yılında uygulamaya giren ilk Tebliğden, hem çok daha kapsamlı hem de pek çok değişikliği içermektedir. Yeni Tebliğ birincisinin eksiklikleri büyük ölçüde giderilmiş, muğlâk olan konular detaylandırılmış ve netleştirilmiş ve GYO'nın sadece vergi muafiyetinden faydalanma aracı olarak kullanılması önlenmeye çalışılarak, GYO'nın asıl amacına hizmet edecek şekilde faaliyet gösteren konuma sahip olabilmesi için pek çok yenilik eklenmiştir.¹⁵⁴ Bu tebliğ birçok defalar değişikliklere uğramıştır.

29/1/2009 tarihli ve 27125 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 24 numaralı SPK tebliği ile Alt Yapı Gayrimenkul Ortaklıkları kurulmasına imkan tanınmıştır.

Tebliğde altyapı yatırım ve hizmetleri 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nda düzenlenen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri, sosyal güvenlik kurumları, mahalli idareler ve kamu iktisadi teşebbüsü tarafından yürütülen tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma,

¹⁵¹ 22/7/1995 tarihli ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 7 sayılı Tebliğ ile buna ek Tebliğ Seri: VI, No: 8 sayılı Tebliğ; Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.

¹⁵² 8 Kasım 1998 tarih ve 23517 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

¹⁵³ BELEN, s: 90

¹⁵⁴ BELEN, s: 96

haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik ve genel idare altyapısı yatırım ve hizmetlerini olarak tanımlanmış ve bu alanda faaliyet gösterecek GYO'ların kurulmasına izin verilmiştir. Halen bu alanda faaliyet gösteren bir GYO mevcut değildir.

Bütün bu hukuki düzenlemelerin yanında çeşitli GYO temsilcileri bir araya gelerek gayrimenkul sektörünün gelişimini teşvik etmek, tanıtım ve temsilini sağlamak, sektörde kalite, kontrol ve eğitim konularında standartları oluşturmak ve korumak amacıyla¹⁵⁵ 2 Ağustos 1999 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'ni (GYODER) kurmuştur. Bu kuruluş bir bakıma ABD'ndeki NAREIT'e benzemektedir. GYODER, gayrimenkul sektörünün gelişimi için çözümler üretmeyi ve kurumsallaşmayı hızlandırmayı hedeflemekte, planlı şehirleşme sürecinde metropollerde yerel yönetimler ve ilgili devlet kuruluşları ile birlikte kent içi rehabilitasyon ve dönüşüm planlarına katkıda bulunmakta, sektörün standartlarını oluşturmak ve GYO endüstrisinin tanıtımı için toplantılar, seminerler, sempozyumlar düzenlemekte ve sektördeki iletişim ve bilgi alışverişinin artırılmasına çalışmaktadır.

3.8.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarıyla İlgili Bazı Terimler

Lider sermayedar: Ortaklıkta tek başına veya biraraya gelmek suretiyle sermayenin asgari %20'si oranında pay sahibi olan ve bu Tebliğin 7 ve 8 inci maddelerinde yazılı şartları taşıyan ortak ya da ortaklardır. Ortaklık paylarının halka arz edilmesi sonrasındaki pay edinimleri bu kapsamda değerlendirilmez. Ortaklığın ticaret unvanında doğrudan ismi veya unvanı kullanılan veya doğrudan olmasa da ortaklığın ticaret unvanında kendisi ile bağlantılı olduğu izlenimini uyandıran bir ibareye yer verilen gerçek veya tüzel kişilerin bu Tebliğ kapsamında lider sermayedar olması zorunludur.

Müteahhit: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, ortaklığın portföyünde yer alan gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek yada tüzel kişilerdir.

¹⁵⁵ Gayrimenkul Yatırım ortaklıkları Derneği (GYODER)
<http://www.gyoder.org.tr/BrowseContent.aspx?MainCatID=2&SubCatID=1> (15.12.2009)

İşletmeci şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketlerdir.

Danışman şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik hizmetleri sunabilen şirketlerdir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketi: Ortaklıkla yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerini ve kira rayiçlerini tespit etmek konusunda hizmet veren ve 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde faaliyet gösteren gayrimenkul değerlendirme şirketleridir.

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı: Yönetim kurulu üyelerinin Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olmaları gerekir.

3.8.3 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kuruluş Türleri ve Şekilleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşuna ilişkin esaslar 8 Kasım 1998 tarih, 23517 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiştir. Tebliğ’in "Kuruluş ve Dönüşüme İlişkin Esaslar" başlıklı ikinci bölümünün 5.maddesinde GYO'ların;

- Belirli bir projeyi (Real Alışveriş Merkezi, Angora Evleri gibi¹⁵⁶) gerçekleştirmek amacıyla süreli,

¹⁵⁶ ÇOLAK, ALICI, s: 36

- Belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz,
- Amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süreli veya süresiz,

olarak kurulabileceği belirtilmiştir. Belirli bir projeyi gerçekleştirmek için kurulan GYO'lar, üstlenmiş olduğu bu projeyi tamamladıktan sonra süresini doldurmuş olacağından infisah edecektir ya da diğer iki türe dönüşmek için esas sözleşmesini değiştirmek yoluna gidecektir. İkinci türde, GYO'lar sadece belirlemiş oldukları alanda yatırım yaparak ve uzmanlaşmanın sonucu olarak bu alandan elde edilecek gelirden faydalanarak süreli veya süresiz olarak kurulabilir. Herhangi bir alan ya da proje belirlemeksizin, bir başka deyişle, amaçlarda sınırlamaya gidilmeksizin¹⁵⁷ geniş kapsamlı GYO'lar da kurulması söz konusudur.

Mevcut durum itibariyle İMKB'de işlem gören GYO'ların hepsi, "amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süresiz" olarak kurulmuş olup, diğer türlerde GYO henüz yoktur. Ancak yurtdışı uygulamalarda diğer türlerde GYO'ların da faaliyet gösterdiği görülmektedir.¹⁵⁸

Portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunabilmek için SPK'ya başvurulması gerekliği var olduğundan GYO faaliyetini yürütebilmenin izin mercii de SPK'dır.¹⁵⁹

Kuruluş şartlarını belirleyen Tebliğin 6.maddesi, GYO'ların ani usulde ya da dönüşerek kurulabileceklerini hükme bağlamıştır.

TTK'da şirket kuruluşuna ilişkin bir başka yol da tedrici kuruluştur. Ancak bu yolu SPK, GYO'lar için uygun görmediğinden tedrici kuruluşa ilişkin bir hükmü Tebliğ'e koymamıştır. Uygun görülmemesinin asıl nedeni hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulacak bir şirketin halka açılmadan önce belirli bir portföye sahip olması ve bu portföyün yalnızca kurucu ortaklar tarafından sağlanan sermaye ile oluşturulmuş olmasının gerekliliğidir. GYO' ya yatırım yapmak isteyenler bu

¹⁵⁷ Buradaki sınırsızlık TTK m. 137 anlamında mutlak olmayıp GYO'ların sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenmiş olan faaliyet alanları ile kısıtlı bulunmaktadır. Yani genel amaçlı bir GYO da yine gayrimenkul yatırımlarına yönelecektir.

¹⁵⁸ GÜVEN, sh: 31

¹⁵⁹ ÇOLAK, ALICI, s: 34

portföye bakarak ve şirketin tescilinden halka açılma tarihine kadar portföydeki gelişmeleri takip ederek yatırım kararını şekillendirebilecektir.¹⁶⁰

3.8.3.1 Ani Usulde Kuruluş

Tebliğin 6.maddesinin A bendinde ani usulde GYO kurmanın ve kurulacak bu GYO için SPK' dan izin almanın şartlarını şu şekilde sıralamıştır;

- Kayıtlı sermayeli olarak anonim ortaklık şeklinde kurulması,
- Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarını, bu Tebliğde belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz etmek üzere kurulmuş olması,
- Başlangıç sermayesinin 20.000.000 YTL'den (2010 yılı için) az olmaması,
- Başlangıç sermayesinin; 50 milyon YTL'den az olması halinde, başlangıç sermayesini temsil eden paylarının en az %10'unun, 50 milyon YTL ve daha fazla olması halinde, başlangıç sermayesinin 5.000.000 YTL'lik kısmını temsil eden paylarının, nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması,
- Kanunun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak için Kurula başvurmuş olması,
- Kuruculardan en az birisinin lider sermayedar olması,
- Kurucularının bu Tebliğde öngörülen şartları haiz olması,
- Esas sözleşmenin kanun ve bu tebliğ hükümlerine uygun olması.

Bu şartların oluşması sonucu SPK uygun görüş bildirdikten ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı da kuruluş izni verdikten sonra başlangıçta yatırılan sermaye kullanılmak suretiyle portföy oluşturmaya başlanır.

Yukarıda bahsi geçen tutarlar SPK tarafından her yıl belirlenir ve haftalık bültenler aracılığı ile duyurulur. Başlangıç sermayesinin belirlenmesinde Maliye Bakanlığı'nın ilan etmiş olduğu yeniden değerlendirme oranının %80'inin altında olmaması şartı dikkate alınır.¹⁶¹

¹⁶⁰ ÇOLAK, ALICI, s: 37

¹⁶¹ Reha TENÖR, **Türk Sermaye Piyasası**, 1.cilt, Garanti Yatırım, Beta Yayınları, Yayın No: 1053, .baskı, İstanbul, kasım 2000, s: 227

3.8.3.2 Dönüşüm

GYO olmak için bir diğer yol, mevcut ortaklıkların esas sözleşmelerini SPKn ve Tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirmek suretiyle, GYO'ya dönüşmeleridir. Dönüşümde esas olarak, şirketin faaliyet konusu değiştirildiğinden, değişikliğe ilişkin kararın TTK'nun 388'inci maddesi gereği sermayenin en az 2/3'ünü temsil eden pay sahiplerinin veya temsilcilerinin hazır bulunduğu bir genel kurul tarafından alınması gerekmektedir. Eğer ilk toplantıda gerekli toplantı nisabı sağlanamazsa, şirket yönetim kurulu genel kurulu usulüne uygun olarak ikinci defa toplantıya çağırır. Bu ikinci toplantıda sermayenin yarısına sahip olan pay sahipleri veya temsilcilerinin hazır bulunması gerekmektedir. Faaliyet konusunun değiştirilmesine ilişkin kararın, genel kurula katılan oyların çoğunluğu ile alınması gereklidir. Yine, TTK'nun 389'uncu maddesi gereği, genel kurulca karar verilen esas sözleşme değişikliklerinin, varsa, imtiyazlı pay sahipleri genel kurulunca da onaylanması zorunludur.¹⁶²

Dönüşüme ilişkin SPK'nın uygun görüşünü alabilmek için aşağıda sıralanan ve tebliğin 6.maddesinin B bendinde bahsi geçen şartların yerine getirilmesi gerekmektedir;

- Şirket paylarının halka arz edilmiş ve/veya şirketin halka açık şirket statüsünde olmaması ve kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurmuş olması,
- Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari %49'u oranındaki paylarını, bu tebliğde belirtilen süre ve esaslar dahilinde halka arz edeceğini Kurula karşı taahhüt etmiş olması,
- Mevcut ödenmiş sermayesi ile özsermayesinin her birinin 10.000.000 YTL'den az olmaması,
- Mevcut ödenmiş sermayesinin; 50 milyon YTL'den az olması halinde, mevcut ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının en az %10'unun, 50 milyon YTL ve daha fazla olması halinde, mevcut ödenmiş sermayesinin 5.000.000 YTL'lik kısmını temsil eden paylarının, nakit karşılığı çıkarılmış olması veya son hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarında dönen varlıklar grubu altında yer alan nakit ve nakit benzerleri

¹⁶² ÇOLAK, ALICI, s: 37,38

ile finansal yatırımlar kalemlerinin toplamının bu alt bentte belirtilen oran ya da tutar kadar olması,

- Ticaret unvanını "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini içerecek şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmuş olması,
- Kanunun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak için Kurula başvurmuş olması,
- Mevcut ortaklardan en az birisinin lider sermayedar olması,
- Mevcut ortakların bu Tebliğde öngörülen şartları haiz olması,
- Esas sözleşmesini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun şekilde değiştirmek üzere başvurmuş olması

3.8.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyet Alanları

GYO'ların faaliyet alanlarındaki varlıklar iki grupta toplamak mümkündür. Bunlar gayrimenkuller ve sermaye piyasası araçlarıdır.¹⁶³

GYO'lar için gayrimenkuller esas faaliyet alanlarıdır. Buna karşın sermaye piyasası araçları istisnai faaliyetlerdir. GYO'lar tanım gereği gayrimenkul portföyü oluşturan ve bu alana yatırım yapan özel bir portföy yönetim şirkettir.

3.8.4.1 Yatırım Faaliyetleri

Tebliğin 25.maddesinde GYO'ların yatırım faaliyetleri ayrıntılı olarak anlatılmış olup, buna göre GYO'lar ;

- Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler, bu kapsamda, Kurulun ödünç verme işlemlerine ilişkin düzenlemelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin en fazla %25'i tutarındaki menkul kıymetlerini ödünç verebilirler, ödünç verme işlemi en fazla 90 işgünü süreyle yapılabilir, ortaklık portföyünden ödünç

¹⁶³ GÜVEN, s: 33

verme işlemi, ödünç verilen menkul kıymetlerin en az %100'ü karşılığında nakit veya devlet iç borçlanma senetlerinden oluşabilecek teminatın ortaklık adına saklayıcıda bloke edilmesi şartıyla yapılabilir, teminat tutarının ödünç verilen menkul kıymetlerin piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde ortaklık teminatın tamamlanmasını istemesi gereklidir, ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, ortaklık lehine tek taraflı olarak sözleşmenin fesh edilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması mecburidir.

- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,
- Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,
- Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,
- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler,
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,

- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,
- Kurulca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler,
- Bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler,
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,
- Risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.
- Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

Tebliğe göre GYO'ların yatırımlara ilişkin yapamayacakları işler ise 26.maddede yer bulmuştur. Bunlar;

- Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,
- Bu Tebliğ'de izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar,

- Bu Tebliğ’de izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar,
- Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, 32.maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler, iştirakleriyle herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.

GYO’ların portföylerine ilişkin bazı kısıtlamalarda mevcuttur. Bunlar Tebliğin 26.maddesinde şu şekilde belirtilmiştir.

- Hiç bir şekilde paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar,
- Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar,
- Yatırım fonları payları hariç, Borsada veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,
- Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar,

- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar,
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar,
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

3.8.4.2 Diğer Faaliyetler

Yatırım faaliyetleri dışında GYO'ların yapabileceği diğer faaliyetlere Tebliğ'in değişik maddelerinde yer verilmiştir.

- Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır.
- Kat karşılığı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde, projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya

da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz.

- Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınır.
- Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma senedi ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma senetleri için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden yukarıdaki fıkra da bahsedilen krediler düşülür.
- Ortaklıklar, portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacaklarına dayalı olarak Kurul düzenlemeleri çerçevesinde varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edebilirler.
- Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez.

GYO'ların portföyleri ile alakalı olarak da bazı sınırlamalar tebliğin 27.maddesinde gösterilmiştir. Bunlar;

- Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.
- 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerlerinin % 50'si oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla portföy değerlerinin % 10'u oranında yatırım yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Portföy tablosunun hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, % 50 oranının hesaplanmasında portföyde yer alan 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıkların toplam tutarından indirilir. Ancak, bu harcamalara karşılık gelen tutarın değerlendirildiği varlıklara ilişkin değer artışları ile portföy tablosunun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin portföy tablosuna dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, % 50 oranının hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.
- 25 inci maddenin (i) bendinde belirtilen yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına portföy değerinin en çok % 49'u oranında yatırım yapabilirler.
- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz.
- Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosuna göre (a) bendinde tanımlanan asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa

Kurula başvuruda bulunurlar. Kurul yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 434 üncü maddesinin birinci fıkrasının (2) ve (6) numaralı bentleri hükümleri gereğince münfesi addolunur.

3.8.5 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değerleme ve Denetim

Değerleme; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın ve alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, mülkiyet haklarının makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışmasıdır.¹⁶⁴ Diğer bir ifade ile de değerlendirme bir varlığın veya gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir.¹⁶⁵

GYO'ların tüm faaliyetleri açık ve güvenilir olmalıdır. Bu ise GYO ile ilgili tüm mali bilgiler ile portföyde yer alan varlıkların değerlerinin doğru ve güncel bir şekilde yatırımcının kullanımına sunulmasıyla olur.¹⁶⁶

GYO portföyünde bulunan varlıkların değerlerinin tarafsız kişilerce güvenilir bir biçimde tespit edilmesi gerekmektedir. Bu amaçla da Tebliğ'de değerlendirme işini yapacak olan ekspertiz şirketlerine de yer verilmiştir.

Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Tebliği'nde değerlendirme uzmanı, "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların rayiç değerini bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmekle görevli personel" olarak tanımlanmıştır.

¹⁶⁴ Değerleme Uzmanları Derneği, http://www.dud.org.tr/?_Args=Dynamic,33 (22.12.2009)

¹⁶⁵ <http://www.degerlemeuzmanlari.net/?mrt=degerlemeuzmanligi> (22.12.2009)

¹⁶⁶ GÜVEN, s: 41

Ekspertiz şirketleri (Gayrimenkul Değerleme Şirketleri), GYO ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerini ve kira rayiçlerini tespit etmek konusunda faaliyet gösteren şirketlerdir.

GYO portföyünde bulunan veya ayni sermaye olarak konulan gayrimenkuller ile portföydeki gayrimenkul hak ve projelerinin değerlemesinin yapılması aşağıda sayılan şartlarda gerekmektedir;

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanılabilmesi için yasal prosedüre uygunluğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- GYO portföyünde yer alan ve yıl içinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların bulunması,
- GYO'ya ayni sermaye konulması.

GYO'larda yapılacak ekspertizlerde amaç piyasa değerinin, kısmen ya da tamamen piyasadan elde* edilen bilgi ve verilere dayalı olarak belirlenmesidir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulle ilgili bütün bilgiler (gayrimenkulün fiziksel özellikleri, kullanışlılığı, kullanımının çevre ile uyumu) en yüksek ve en iyi yararlar, ilgili bir çalışma sonucunda elde edilecektir.

Bundan başka değerlendirme işlemi büyük oranda ikame ilkesine dayanacaktır. Söz konusu ilke dikkatli bir alıcının herhangi bir gayrimenkul için açık piyasada aynı derecede satın alınmak istenen başka bir gayrimenkulün iktisabı için ödenecek bedelden daha fazlasını ödemeyeceği varsayımına dayanmaktadır.

Değerleme işleminde Piyasa (mukayese), Gelir (kazanç) ve Maliyet yaklaşımlarından birisi yöntem olarak seçilecektir.¹⁶⁷

Değerleme yapacak ekspertiz şirketinin SPK'ca listeye alınmış olması yani değerlendirme yapabilme yetkisinin ve yeterliliğinin bulunduğu SPK'ca kabul edilmesi şarttır.

Değerleme, katma değer vergisi hariç olarak yapılmakta, ekspertiz değerine KDV eklenerek toplam değere ulaşılmaktadır.

Hisse senetlerinin halka arz edildiği hesap dönemi itibarıyla GYO'lar, sürekli bağımsız denetime tabidir. Bunun sonucu olarak şirketin 6. ve 12. ay sonu itibarıyla finansal tabloları, Kurul tarafından listeye alınmış bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından denetlenmektedir.

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişmesine paralel olarak taşınmaz değerlerin ekonomi içindeki öneminin artması, SPK'nın küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan "gerçek değer" arayışı, kurum mülklerinin alım satımı, devir ve takasında bedelin tespiti ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin: objektif kriterlere göre analizi gibi etkenler bu pazarın gelişimine katkıda bulunmuştur. Bütün bunların sonucunda pazarda yeni ihtiyaçlar doğmuş, değerlendirme işlemleri konusunda uzman, ehliyetli, güvenilir kişi ve firmalara talep

¹⁶⁷ BELEN, s: 98

artmıştır. Bu,, gelişmelerin doğal sonucu olarak varlıkların gerçek değerini yansıtan raporlar iktisadi hayat içinde tartışılmaz bir önem arz eder duruma gelmiştir.

Bağımsız denetim şirketlerince yapılan bu denetlemeler sonucunda hazırlanan raporlar dışında ayrıca SPK'nın standart mali tablo ve raporlar ile ilgili muhasebe standartlarını düzenleyen tebliğlerine uygun olarak mali tablolar (bilanço, gelir tablosu gibi) hazırlanır. Şu anda ülkemizde değerlendirme uzmanı ve değerlendirme uzmanlığı konularında mesleki tanımlamalar, kısıtlamalar, yeterlilikler ve görevler ile ilgili tek düzenleyici ve denetleyici kurum SPK'dır.

Varlıkların yeniden değerlendirilmesinde, yabancı kaynak kullandırmada, birleşmelerde, devralmalarda, teminatların değer tespitinde, borçların yeniden yapılandırılmasında, alacakların takas yoluyla azaltılmasında, proje değeri analizlerinde, en iyi ve en yüksek analiz ihtiyaçlarında, GYO'lann varlık hareketlerinde doğru ve güvenilir olan bu değerlendirme raporları çok büyük önem taşımaktadır.

Görüldüğü üzere GYO'larda her şey yasaldır ve kayıt altındadır. Değerler gerçek olarak beyan edilir ve bu değerler üzerinden vergi ödenir. Oysa sektörde kayıtdışı çok fazladır. Gerçek değerlerin beyan edilmediği, GYO'lar kurum ve gelir vergisinden muaf olmalarına rağmen kurumsallaşmamış firmaların vergi avantajlarının daha fazla olduğu gözlenmiştir. Bu açıdan bakıldığında GYO'ların aleyhine bir haksız rekabet söz konusu olduğu söylenebilir. Bu nedenle tüm sektörde iyi bir denetleme mekanizmasının yerleştirilmesi gerekmektedir.

3.8.6 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Vergilendirme

GYO'ların ortaya çıkmasında asıl etkili olan faktörün vergisel avantajlar olduğunu daha önceki bölümlerimizde değinilmiştir. GYO'ların ülkemizde yaygınlaşmasında ve varlıklarının devam ettirilmesinde bu avantajların hayati öneme sahip olduğu bir gerçektir.

Mevzuatımıza GYO'lar ve GYO yatırımcılarına tanınan bazı vergisel avantajları şu şekilde sıralayabiliriz.¹⁶⁸

GYO'lar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun istisnaları düzenleyen 5.maddesi gereği kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Söz konusu istisna GYO'larca elde edilen tüm kazançlara (gayrimenkul satışından, kiralamasından elde edilen kazançların yanında, örneğin GYO'larca satılacak sabit kıymetlerden elde edilecek kazançlara, repo kazançlarına, kur farkı gelirlerine vb. de dahil olmak üzere) uygulanacaktır. Dolayısı ile bu istisna mevcut hükümler çerçevesinde GYO'lara diğer kurumlara oranla % 20'lik bir avantaj sağlamaktadır.

Bilindiği gibi, tam mükellef kurumlara dağıtılanlar hariç olmak üzere kurumlarca yapılacak kar dağıtımlarında % 15 oranında stopaj yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu oran GYO'lar için Bakanlar Kurulu Kararı ile % 0 olarak belirlenmiştir.

Diğer vergiler yönünden yukarıda sözünü ettiklerimiz dışında GYO'ların gayrimenkul portföylerine iliksin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine ilişkin bir damga vergisi istisnası da bulunmaktadır. İlgili sözleşmelerde yazılı olan değerler üzerinden binde 7,5 oranında hesaplanacak damga vergisinden istisna tutulmuş olmak, işlem vergileri yönünden GYO'lara tanınmış olan tek avantajdır. Başka bir ifade ile GYO'lar için herhangi bir KDV istisnası bulunmadığı gibi, GYO'lar tapuda yapılacak gayrimenkul işlemleri üzerinden hesaplanacak olan tapu harçlarından da istisna tutulmamışlardır.

GYO hisselerine yatırım yapanlar açısından vergisel avantajlarına baktığımızda ise ana hatları şöyle özetleyebiliriz:

Gerçek kişiler İMKB'de işlem gören GYO hisse senetlerini bir yıl elde tuttuktan sonra satarlarsa elde edecekleri kazanç (değer artışı kazancı) üzerinden

¹⁶⁸ Ersun BAYRAKTAROĞLU, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Vergisel Avantajları**, http://www.muhasibetr.com/ulusalbasin/haber_oku.php?haber_id=1400 (Kaynak: Dünya Gazetesi) (22.12.2009)

hiçbir vergi ödemeyecekler, bir yıl içinde satarlarsa nihai vergi yükleri isleme aracılık eden banka ya da aracı kurumca işlem sırasında yapılacak olan % 10 oranındaki stopaj olacaktır.(Ayrıca beyanname verilmeyecektir). (Bu vergileme rejimi İMKB'de işlem gören diğer hisse senetlerinden elde edilecek alım satım kazançları için de geçerlidir.) Elde edilen kazanç kurum kazancına dâhil edilerek % 20 oranında kurumlar vergisine tabi tutulacaktır. Alım satım işlemi sırasında banka ya da aracı kurumca yapılacak stopaj, hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilecektir. (Bir yıl elde tutulduktan sonra satılırsa stopaj yapılmayacaktır) ¹⁶⁹

GYO tarafından dağıtım sırasında stopaj yapılmayacaktır. (% 0 oranında stopaja tabidir.) Elde edilen kar payının yarısı yıllık beyan sınırını aşılırsa elde edilen kar payının yarısı yıllık beyanname ile beyan edilip % 15'ten başlayıp % 35'e varan Gelir Vergisi tarifesi ile vergilendirilecektir Elde edilen kar payı iştirak kazançları istisnasından yararlanmayacak (GYO bünyesinde kurumlar vergisinden istisna olduğu için), dolayısı ile GYO kar payı, elde eden kurum kazancına dahil edilerek % 20 oranında kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.

3.8.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tüzel Kişilik Kazandıktan Sonra Yapılacak İşlemler

GYO'ların ticaret siciline tescil edilip tüzel kişilik kazandıktan sonra da yerine getirmesi gereken bazı zorunlu işlemler vardır. Bunlar GYO'ların sermaye piyasasında faaliyet gösterebilmesi için gerekli olan işlemlerdir.

3.8.7.1 Portföy Oluşturma

Tebliğin 10.maddesinin 1.fıkrası gereği GYO'lar kuruluşlarını takip eden bir yıl içinde portföylerini oluşturmak zorundadır. Aynı tebliğin 23.maddesine göre de GYO'ların yapması gereken temel iş portföy oluşturmaktır.

GYO'ların sermaye piyasasında önemli fonksiyonlarından biri olan gayrimenkullerin menkulleştirilmesi ve likit hale getirilmesinin ilk adımlarından biri

¹⁶⁹ Bu vergilendirme rejimi İMKB'de işlem gören diğer hisse senetlerinden elde edilecek alım satım kazançları içinde geçerlidir.

de gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hak ve projelerden oluşan bir portföyün oluşturulmasıdır. Portföyün varlığı, GYO'ların halka açılmaları açısından da önemlidir.

Tebliğ'e göre GYO'lara varlık portföyünü oluşturmaları için TTSG'ye tescilinden itibaren bir yıllık süre tanınmıştır. Fakat aynı Tebliğ'de GYO'ların bu bir yıllık süre içinde yapması gerekenler sadece portföy oluşturmakla sınırlı tutulmamış, GYO'ların faaliyetlerini yürütebilmeleri için gerekli olan mekan, donanım ve personel temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları da istenmiştir. Gerekli donanımın ve portföyün oluşturulması için öngörülen bir yıllık süreyle portföy oluşturma ve sonrasında halka arz işlemlerinin sürüncemede kalması önlenmek istenmiştir.

Portföy oluşturulurken GYO'nun türü göz önünde bulundurulmalıdır. Tebliğ'de belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli projelere yatırım yapmak üzere kurulan GYO'ların portföylerinin en az %75'inin unvanlarında veya anasözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşması zorunlu tutulmuştur. Örneğin söz konusu GYO, sağlık sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulmuş ise portföyünü bu amacına ulaşmasını sağlayacak olan hastane binası veya hastane yapım projesi gibi varlıklardan oluşturmalıdır.

Portföy oluşturma konusunda genel amaçlı GYO'lar için önem arz eden nokta ise portföyünü en az 3 farklı gayrimenkul ve/veya gayrimenkul projesinden oluşturacak olmasıdır.

3.8.7.2 Hisse Senetlerinin Kayda Alınması

Halka arz edilecek hisse senetlerinin SPK kaydına alınacağına ilişkin genel düzenleme Seri:l No:26 sayılı "Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği" nde yapılmıştır. Söz konusu Tebliğ'in 2.maddesine göre anonim ortaklıkların kuruluş aşamasında veya faaliyetleri sırasında, mevcut veya arttırılan sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin halka arzı için Kurul kaydına alınması istemiyle SPK'ya başvurması zorunludur. Kurul kaydına alınmayan hisse

senetlerinin halka arz edilmesi mümkün değildir. Kayda alınmada hedef, sermaye piyasasının açıklık ilkesinin gerçekleşmesini sağlamak, diğer bir amaç ise kamuoyunu aydınlatmaktır. GYO'lar bir yıllık süre içinde hem belirtilen şartları yerine getirecek hem de kayda alınması başvurusu için SPK'ya başvuracaklardır.

GYO'lara bir yıllık süre konusunda bir esneklik tanınmıştır. Buna göre GYO hisse senetlerinin ihraç edileceği piyasalarda önemli olumsuzlukların ortaya çıkması halinde SPK bir yıllık süreyi uzatabilecektir.

Bir yıllık sürenin SPK'ca uzatılabileceği hükmü muğlak ve objektif ölçütleri belirtilmeyen bir konudur. Gerçekten de hisse senetlerinin ihraç edileceği piyasalardaki önemli olumsuzlukların neler olduğu, bu değerlendirmeyi yaparken hangi ölçütlerin geçerli olacağı söz konusu düzenlemeden anlaşılamamaktadır. Ayrıca madde düzenlemesinden var olan bir olumsuzluk halinde bile SPK'nın bir yıllık süreyi uzatıp uzatmama konusunda takdir yetkisi olduğu anlamı çıkmaktadır.

Halka arza kadar önlerinde daha bir yıllık bir süre olduğundan GYO'lar piyasanın şartlarına ve bulundukları ortama göre halka arz tarihlerini belirleyerek portföylerinin oluşturmaya başlamaktadır. Ancak portföyü oluştururken sermayenin derhal gayrimenkullere ya da gayrimenkul projelerine yatırılması zorunluluğu bulunmayıp sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılabilir. Böylece başlangıçtaki sermaye, çeşitli yatırım araçlarında değerlendirilerek halka arz tarihine kadar enflasyon karşısında erimesinin önüne geçilmekte hatta daha fazla bir getiri elde edilmesine imkan tanınmış olmaktadır.¹⁷⁰

GYO, SPKn'un 30.maddesinde 'da sayılan sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak için ayrıca SPK'dan portföy işletmeciliği izni de almak zorundadır.

Bunun dışında hisse senetlerinin halka arzında açıklanacak bilgilerin izahnamede belirtilmesi gerekli olup halkı, hisse senetlerini almaya davet ise sirküler ile yapılır. SPK inceleme sonucunda gerekçe göstererek hisse senetlerini kayda

¹⁷⁰ ÇOLAK, ALICI, s: 52

almaktan imtina edebilir. Hisse senetlerinin SPK'ca kayda alınmaması durumunda Tebliğ'e göre ortaklıkların anasözleşmelerini GYO faaliyetlerini kapsamayacak şekilde değiştirmeleri gerekmektedir. Yapılan inceleme sonucunda bir eksiklik veya yanlışlık tespit edilmezse yahut gerekli düzeltme ve eklemeler yapıldığı takdirde SPK, hisse senetlerinin Kurul kaydına alınmasına karar verir. Kayda alınma kararı sadece halka arz edilecek hisse senetlerini değil GYO'nun sermayesini temsil eden tüm hisse senetlerini kapsamaktadır.

3.8.7.3 Hisse Senetlerinin Satışı

SPKn'na göre halka arz edilen payların hisse senedine bağlanması ve hisse senetlerinin halka arz edilmesine ilişkin başvurunun SPK tarafından yetkilendirilmiş bir aracı kuruluş tarafından yapılması zorunludur. Aracı kuruluşlar içine SPKn'nu 34.maddesi uyarınca aracılık faaliyetlerinde bulunma izni almış aracı kurumlar ile kalkınma ve yatırım bankaları girer.

Aracı kuruluş ile GYO arasında hisse senetlerinin halka arzına ilişkin bir aracılık sözleşmesi yapılır. Sözleşme tek bir aracı kuruluş ile yapılabileceği gibi birden çok aracı kuruluşun oluşturduğu bir konsorsiyum ile de yapılabilir.

Hisse senetlerinin halka arzında üç yöntem kullanılır;¹⁷¹

1. Mevcut hisse senetlerinin halka arzı,
2. Sermaye artırımını suretiyle hisse senetlerinin halka arzı,
3. Her iki yöntemin birlikte kullanılması.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan veya rüçhan hakkı kısıtlamamsı getirilerek, hak kullanımı olmadan geriye kalan payların tamamı, nominal değerinin altında kalmayacak bir piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Hissedarların elinde bulunan hisselerin halka arz edilmesinde aranan koşullardan en önemlileri bunların nominal değerlerinin toplamının ortaklığın çıkarılmış sermayesine oranının en az %25 olması ile halka arz işlemlerinin mutlaka bir aracı kuruluş vasıtasıyla yapılabilmesidir. Hisselerin el değiştirmelerini

¹⁷¹ SUSAR, s: 117

kısıtlayacak, senet sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak rehin ve benzeri kayıtların da bulunmaması gerekmektedir.

Hem sermaye piyasası hem de vergi düzenlemelerinin özünde GYO'lar, asgari %25'u halka açık bir şirket olarak ön görülmüş ve buna göre bu şirketlere yönelik vergi teşvikleri getirilmiş ve diğer düzenlemeler de buna göre yapılmıştır. Bundan dolayı %25'luk asgari halka açıklık şartını sağladıktan sonraki dönemde de bu halka açıklık oranının korunması ya da artırılması ve şirketin buna göre sermaye artırımını kararı alması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle hem faaliyete başlanması aşamasında hem de faaliyet dönemi boyunca asgari %49'luk oran korunmalı ya da artırılmalıdır.¹⁷²

Hisse senetlerinin halka satışı izahnamede gösterilen esaslar ve belirtilen satış süreci içinde yapılır. Satış işlemi; talep toplama yöntemi, talep toplamaksızın satış yöntemi ve borsada satış yöntemlerinden biri seçilerek yapılabilir.

3.8.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Mevcut Durumu

İlk GYO'nın kuruluşundan bu yana geçen 14 yıllık süre içinde 14 adet GYO kurulmuş, 12 tanesinin de kuruluş izni alınmıştır.¹⁷³

Ülkemizde halen mevcut olan GYO'ların listesi ise aşağıdaki gibidir.¹⁷⁴

Halka Açık GYO'lar;

1. Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4. Doğuş GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5. EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

¹⁷² ÇOLAK, ALICI, a.g.e. Sh: 40

¹⁷³ <http://www.gyoder.org.tr/BrowseContent.aspx?MainCatID=7&SubCatID=18> (12.14.2009)

¹⁷⁴ <http://www.gyoder.org.tr/BrowseContent.aspx?MainCatID=7&SubCatID=18> (12.15.2009)

7. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8. Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9. Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10. Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
11. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
12. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
13. Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
14. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuruluş İzni Almış Olan GYO'lar;

1. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Albayrak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Biskon Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4. Büyükhanlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6. Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7. Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8. Mesa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10. Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
11. TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
12. ÜÇEM Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören 14 adet GYO'nın 2010 başı itibari ile net aktif büyüklükleri 4.346.030.421 TL'dir.¹⁷⁵ Halka açık GYO'ların portfolyo değerleri ise 2010 yılı başı itibariyle 4.739.856.284 TL'dir.¹⁷⁶ Takriben 2.9 milyar dolara karşılık bu rakam Amerika'daki yaklaşık 271 milyar dolar¹⁷⁷ gibi bir büyüklükle karşılaştırıldığında oldukça küçük bir rakamdır. Ancak, GYO'larının

¹⁷⁵GYODER, <http://www.gyoder.org.tr/BrowseContent.aspx?MainCatID=7&SubCatID=17> (14.12.2009)

¹⁷⁶ Sermaye Piyasası Kurumu, <http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx> (14.12.2009)

¹⁷⁷ REIT, REIT Watch, March 2010, www.reit.com (16.04.2010)

ülkemizdeki geçmişinin ABD'ne göre çok az olduğu göz önüne alındığında kaydedilen ilerleme azımsanmamalıdır.¹⁷⁸

Tablo 9: GYO'ların Güncel Büyüklükleri

GYO	Portföy Değeri (TL)	Net Aktif Değer (TL)	Net Aktif Değer (%) Dağılımı ¹⁷⁹
Akmerkez GYO	917.118.977	910.043.319	20.94
Alarko GYO	253.330.447	254.974.865	5.87
Atakule GYO	188.731.945	189.694.377	4.36
EGS GYO	38.644.500	20.533.264	0.47
Doğuş GE GYO	168.829.591	167.401.691	3.85
İş GYO	1.295.705.943	1.250.324.802	28.77
Nurol GYO	57.281.422	57.082.470	1.31
Özderici GYO	22.528.000	17.469.000	0.40
Pera GYO	125.401.360	100.908.710	2.32
Sağlam GYO	119.966.889	71.572.517	1.65
Sinpaş GYO	1.336.768.258	1.085.503.034	24.98
Vakıf GYO	99.728.391	100.751.907	2.32
Y& Y GYO	16.626.340	21.972.432	0.51
Yapı Kredi Koray GYO	99.194.221	97.798.033	2.25
TOPLAM	4.562.540.453	4.263.802.951	100

Kaynak : SPK, www.spk.gov.tr Aylık İstatistik Bülteni, Aralık 2009¹⁸⁰

Net aktif değerler itibari ile İş GYO pazarın %28.77'si ile ilk sırada yer alırken, bu şirketi sırayla % 24.98 ile Sinpaş GYO ve % 20.94 ile Akmerkez GYO takip etmektedir. Yaklaşık %75 pay ile bu üç firma piyasada hâkim konumdadır.

GYO'lar kuruldukları günden beri aralıksız olarak büyümüşlerdir. Özellikle 2001 krizinden sonraki dönemde çok büyük gelişmeler kaydetmişlerdir.

¹⁷⁸ SUSAR, s: 29,30,31

¹⁷⁹ (Şirketin Net Aktif Değeri/Piyasa Toplam Net Aktif değeri)*100

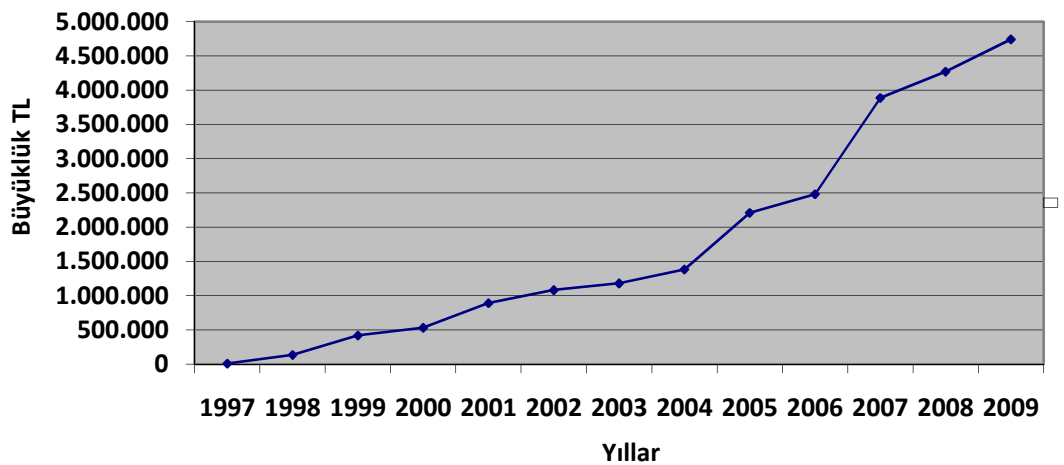
¹⁸⁰ www.spk.gov.tr Aylık İstatistik Bülteni, Aralık 2009

Tablo 10: Net Aktif Değerlerin Rakamsal Olarak Yıllara Göre Değişimi

Yıllar	Sayısı	Net Aktif Değer (Bin TL)	Net Aktif Değer (Milyon USD)
1997	2	8.880	43
1998	5	135.799	434
1999	8	418.513	796
2000	8	531.873	792
2001	8	890.575	621
2002	9	1.081.125	661
2003	9	1.179.000	845
2004	9	1.383.000	1.030
2005	10	2.209.000	1.645
2006	11	2.480.857	1.756
2007	13	3.886.043	2.471
2008	14	4.269.388	2.652
2009	14	4.346.030	3.172

Kaynak : SPK, www.spk.gov.tr Aylık İstatistik Bülteni, Ekim 2009

Şekil 18: GYO'ları Net Aktif Değerlerinin Zaman İçindeki Değişimi



Kaynak : SPK, www.spk.gov.tr Aylık İstatistik Bülteni, Ekim 2009

GYO’larda yabancı yatırımcı payı ise %30’lar civarındadır. ¹⁸¹ GYO’ların portföyündeki büyüklüklere bakıldığında ise mevzuattaki zorunluluklar ve kuruluş amaçları gereği en büyük pay gayrimenkul yatırımlarıdır. GYO’ları gayrimenkul yatırımları toplam portföyleri içindeki oranı %69,54 gibi bir oranda iken, gayrimenkul projeleri %17,44, kamu borçlanma kağıtları oranı %4,44, diğer yatırımları ise %8,63 düzeyindedir. ¹⁸²

Tablo 11: GYO’ların Portföy Dağılımı

Yıllar	G	GP	KB	TR	BBP	Diğer
1997	45	0.00	0.00	55.00	0.00	0.00
1998	84.71	10.67	2.72	1.90	0.00	0.00
1999	17.62	65.17	4.39	12.81	0.00	0.00
2000	47.16	43.87	3.62	4.36	0.99	0.00
2001	72.97	25.36	1.12	0.36	0.19	0.00
2002	72.80	23.08	2.37	0.23	1.53	0.00
2003	72.16	20.09	5.35	0.01	2.39	0.00
2004	90.63	0.00	0.00	0.00	9.37	0.00
2005	84.76	0.00	0.00	0.00	14.71	0.43
2006	93.79	0.21	6.01	0.00	0.00	0.00
2007	82.18	0.14	17.54	0.00	0.00	0.00
2008	86.75	3.43	4.30	0.01	5.51	0.00
2009	69.54	17.44	4.39	0.00	0.00	8.63

Kaynak : SPK, www.spk.gov.tr Aylık İstatistik Bülteni, Aralık 2009

G: Gayrimenkul, **GP:** Gayrimenkul Projesi, **KB:** Kamu Borçlanma Araçları, **TR:** Ters Repo, **BBP:** Borsa Para Piyasası

¹⁸¹ GYODER, http://www.gyoder.org.tr/PDFs/PagePDFs/gyo_gorus.pdf (22.12.2009)

¹⁸² SPK, www.spk.gov.tr Aylık İstatistik Bülteni, Aralık 2009

Tablo 12: GYO’ların Mevcut Gayrimenkul Yatırımları (30.09.2009 tarihli portföy tablolarına göre)

GYO	Gayrimenkul Portföyü	
	Cinsi	Adedi
Akmerkez GYO	AVM	1
Alarko GYO	Arsa İş Merkezi Tatil Köyü Dükkan	8 3 1 39
Atakule	İş Merkezi Otel	3 1
Doğu GE GYO	AVM	2
İş GYO	Arsa İş Merkezi Banka Hizmet Binası Hipermarket Otel AVM Hizmet Binası	12 2 5 1 1 2 1
Nurol GYO	İş Merkezi AVM Mesken Site	1 2 2
Özderici GYO	İş Merkezi Mesken Site	1 1 (54 adet daire)
Pera GYO	Arsa İş Merkezi	4 1
Sinpaş GYO	Arsa Mesken Site	254 6 (58 Konut)
Vakıf GYO	Arsa İş Merkezi Mağaza	4 10 2
Y&Y GYO	Arsa	1
Yapı Kredi GYO	Arsa İş Merkezi Konut Site	1 1 2 (6 Konut)
Sağlam GYO	Arsa İş Merkezi Fabrika Binası	1 4 2

Kaynak: Herbir şirketin internet sitelerinden derlenmiştir.

Tablo 13: GYO'ların Mevcut Projeleri (30.09.2009 tarihli portföy tablolarına göre)

GYO	Gayrimenkul Portföyü	
	Cinsi	Adedi
Alarko GYO	Mesken-Site	1 (56 konut)
Atakule		
Doğu GE GYO		
Nurol GYO		
Özderici GYO	Mesken-Site İş Merkezi-Ofis	1 (1007 Konut) 1
Pera GYO	AVM	1
Sinpaş GYO	Mesken-Site	4 (6120 Konut)
Vakıf GYO	İş Merkezi-Ofis	1
Y&Y GYO	AVM Konut Site	1 2 (38 Konut)
Yapı Kredi GYO	Mesken-Site	12 (842 Konut)

Kaynak: GYO'ların İnternet Siteleri

Ülkemizde GYO'ların ağırlıklı olarak gelir getirici özellikleri olan lüks konut, AVM, İş Merkezi ağırlıklı yatırımlar yaptıkları gözlenmektedir. Bunları işletmeciler tarafından işletilmekte ve kira gelirleri elde edilmektedir.

Diğer bir husus da ülkemizde son yıllarda hızla her şehre yayılan AVM'ler GYO'larında sayılarında artışa neden olmaktadır. AVM'lerin GYO'ların portföylerinde önemli bir yer aldığı da görülmektedir.

AVM'leri mevcut halleri ile gayrimenkule yapılan yatırımların menkulleştirilmesinden işe yarayan bir yapı olduğu görülmesine karşın, halen alt gelir gruplarına yönelik olarak mesken üretme konusunda çekimser davrandıkları bir gerçektir. Kar elde etmek ve varlıklarını devam ettirmek isteyen şirketlerin daha ziyade yüksek kar beklenen projelerde yer alması doğal karşılanacak bir durumdur.

Fakat GYO'lardan beklenen her kesim için yapılan gayrimenkullerde yer almalarıdır. Bunun yolu da GYO'ların proje maliyelerinin düşürülmesinde, arsa maliyetlerinin azaltılmasında yatmaktadır.

Belediyelerin bu bağlamda GYO'lardan istifade etmesi gerekmektedir. Mülkiyetini elinde bulundurdukları yüksek rantlı arsaları kaynak yaratmak maksadı

ile bir GYO çatısı altında değerlendirebilmeli, oluşacak kaynağı da belediyecilik hizmetlerinde veya dar gelirli sınıfa sosyal konutlar yapmada değerlendirebilmelidirler.

Yine kamu elindeki çok büyük taşınmazları GYO altında değerlendirmeli ve kaynak yaratmalıdır. Bunun için TOKİ tarafından mülkiyetindeki bazı arazileri gelir getirici projelerde değerlendirmeli ve yine oluşacak geliri asıl amacı olan dar gelirli sınıfa konut yapımına tahsis etmelidir.

Ucuz arsa temini konusunda gecekondulaştırma bölgeleri iyi değerlendirilmeli, gecekondulaştırma projelerine ağırlık verilmelidir. Çoğu zaman şehrin ortasında kalan gecekondulaştırma bölgeleri önceki konularda da değindiğimiz gibi yoğunlukla kamu arazileri üzerine yapılmakta ve yatay genişlemektedir.

GYO'ları tanımlarken gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine ve haklarına yatırım yapan kuruluşlar olarak tanımlamıştık. Tarımsal araziler halen GYO'lar tarafından keşfedilmemiş bir konudur. Gıdanın ve tarımın son derece önem kazanacağı önümüzdeki yıllarda endüstriyel ölçekte yapılan tarım önemli bir gelir kaynağı olabilir. GYO'ların bu tür tarım işletmelerine yatırım yapmaları kanaatimce kaçınılmaz olacaktır.

Kamunun çok büyük sayıda bina talepleri her zaman olacaktır. Kamu artık bu binaları inşaatını da kendi üstlenmek sureti ile yapmak ve işletmek görevini üstlenmemelidir. Sadece kamu binalarının yapımı ve işletilmesi işi ile uğraşan GYO'lara ihtiyaç vardır. Bunun örnekleri ABD'de görülmektedir. Bu durum hem kamu hizmetlerinin kalitesini, hemde kamu kaynaklarının etkin kullanımını sağlayacaktır.

Gelir ve kurumlar vergisindeki istisnalarla birlikte KDV ve harçlar konusunda da GYO'lara kolaylıklar tanınmalıdır. GYO'ların önünün açılması aynı zamanda sosyal bazı getirileri sebebi ile önemlidir.

SONUÇ

Evrensel hukuk kuralları eşyayı tanımlarken menkul ve gayrimenkul olarak iki kısımda kategorize etmektedir. Konumuz olan gayrimenkul en basit tanımıyla bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan yeryüzü parçası olarak tarif edilmektedir. Evler, bağlar, bahçeler, tarlalar, madenler v.b. bu tanım çerçevesinde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul hukuki bir kavramdır ve gerek özel hukuk gerekse de kamu hukukunun önemli bir alanını teşkil etmektedir.

İnsanoğlu varolduğu günden beri ikamet ettiği evine, tarım yaptığı toprağına, yaşadığı ülkesine hep özel bir önem vermiştir. Bunlar onun yaşamsal ihtiyaçlarıdır ve bu yönüyle gayrimenkule özel bir önem atfedilmiştir. Tarih boyunca artan nüfus, yerleşik hayata geçiş, tarımın yapılmaya başlaması, sosyal ve kültürel hayattaki gelişmeler ve devletleşme gayrimenkulün önemimi daima artırmıştır. Tarih boyu yapılan savaşlar diğer boyutları bir yana olmak üzere sahip olunan toprakları genişletmek yeni gayrimenkul elde edinmek üzere yapılmıştır. Günümüzde farklı milletlerin gayrimenkul ile olan ilişkilerinde yaşadıkları tarihi sürecin, kültürel ve dinsel hayatın kendilerine kazandırdıkları birikimin etkisi büyüktür. Buna karşın global bir köy haline gelen dünyada kültürde ve ekonomide yaşanan tek tipli olmaya doğru gidiş bir müddet sonra gayrimenkule olan bakışı da ortak paydada buluşturacaktır.

Tarih sahnesinde önemli bir aktör olan Türk halkıda genel insani gelişim sürecine paralel olarak gayrimenkulle olan ilişkisini devam ettirmiştir. Yaşadığı zorlu coğrafyanın kendisine göçebe hayattan başka bir tür yaşam şansı tanımaması sebebi ile diğer kavimlere nispeten daha geç yerleşik hayata geçmiş, bunun neticesi olarak da gayrimenkul bilincini daha geç edinmiştir. Nihai yerleşim yeri olan Anadolu'ya olan göç ve İslamiyet'in Türkler arasında hızla yayılması ile birlikte yerleşik hayat daha çok tercih edilen bir yaşam şekli olmuştur. Sırasıyla kurulan Selçuklu ve Osmanlı İmparatorlukları Anadolu'da "yurt" kavramını pekiştirmiştir. Özellikle Osmanlı İmparatorluğu döneminde gayrimenkul rejimi son derece organize bir mekanizma haline getirilmiş, gayrimenkulden devletin bekası adına optimum düzeyde istifade edilmiştir.

Genç Türkiye Cumhuriyeti kendinden önceki son Türk devleti olan Osmanlı İmparatorluğunun kendine bırakmış olduğu, özellikle vakıf arazilerinden kaynaklanan, sorunlar ile uğraşmaktadır. Buna karşın Osmanlı'dan gelen gayrimenkul tescil sistemi halen günümüzde değişik bir versiyonu ile kullanılmaktadır.

Gayrimenkule olan yaklaşımını yüzyılların birikiminden alan Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanıdığı geniş özel mülkiyete hakkı, bu mülkiyet sahipliğini modern hukuk ilkeleri ile koruması ve değişen ekonomik sistemi gereği bu birikime yenilerini ilave etmiştir. Cumhuriyet döneminin başlangıcı yıkıcı bir savaştan çıkan ülkenin bu yaralarını tamir etmekle geçmiştir. Uzun soluklu bir savaş sonrasında yıkık Anadolu kentlerini tamir ve inşa etmek gayrimenkul sektörünün ilk kıvılcımları olmuştur. Değişen yapıya adapte olmak amacıyla yapılan yapılar devletin en önemli gider kalemlerinden biri olmuştur. Gelir seviyesinin yeterli derecede de olmaması sebebiyle düzenli konut ve işyerleri sadece devlet yatırımları şeklinde gerçekleşmiştir. Halkın büyük kısmı köylerde yaşamaktadır.

1950'li yıllardan itibaren çarkları daha hızlı dönmeye başlayan ekonomik sistem gelir seviyesinde de artmaya sebep olmuş, makineli tarımında emek gücüne olan olumsuz etkileri ile birlikte kırsaldan kente büyük miktarda göç başlamıştır. Ülkemiz bu yıllarda büyük şehir etraflarında oluşan, sağlıklı yapıardan teşkil eden gecekonduyla tanışmıştır. Etkisini halen günümüzde de hissettiğimiz ve önlemekte yetersiz kaldığımız gecekondulaşmanın en önemli etkisi sağlıklı yapılaşma olmuştur. Gelir seviyesi artmakla birlikte başta sermaye piyasalarının oluşmaması, sosyal güvenlik sistemine olan güvensizlikler ve tasarruf eğiliminin yeterli düzeyde olmaması gibi faktörlerle organize bir gayrimenkul piyasası olmamıştır.

Bu dönemde gelir seviyesi orta ve üst seviyede kişiler kooperatifleşmek sureti ile konut ve işyeri temini yoluna gitmişlerdir.

Bu süreç 1980 başına kadar devam etmiştir. Bu yılda ülkemiz ekonomik sisteminin artık göreceli olarak kapalı bir ekonomi olmaktan çıkıp dünyaya açılması ve küresel ekonomik sisteme uyum çabaları gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. İhracata yönelik liberal ekonomik düzen hane halkı gelir seviyesinde büyük artışlara

sebeup olmakla beraber, sosyal güvenlik sistemine olan güvensizliğin halen devam etmesi ve yüksek enflasyon sebebi ile insanların gayrimenkul edinimlerini sermaye piyasası yoluyla sağlamalarını bu dönemde halen engellemektedir. Bu dönemde insanlar hala bireysel gayretleri ile konut ve işyeri sahibi olmuşlardır. Organize olunan alan kooperatifleşmenin ötesine geçmemiştir. Devlet bu dönemde çeşitli kurumsal mekanizmalar aracılığı ile gayrimenkul sektörüne girmiş, kısıtlı olarak uzun vadeli krediler vermiştir.

İkibinli yılların başından itibaren enflasyon ve faiz oranlarının daha kabul edilebilir bir seviyeye gelmesiyle birlikte uzun vadeli konut kredilerinin kapısı aralanmıştır. Hukuki altyapısının oluşturulmasından sonra daha önce bu alanda pek fazla varlık gösteremeyen ticari bankalar özellikle 2002-2008 döneminde çok yoğun bir şekilde, vadesi 20 yıla kadar çıkan konut kredileri ile birlikte, sektörü canlandırmışlardır. Kamu TOKİ kanalıyla dar gelirliilere cüzi miktarlarla kitlesel konut ve işyeri yapmıştır.

Bu süreç boyunca; yerel yönetimler halka imarlı arsa temin etme konusunda son derece yetersiz kalmışlardır. Arazilerin büyük alanlarda imar planlarına uygun hale getirilmesinden ziyade genellikle küçük çaplı imar uygulamaları yapma eğilimi ağır basmıştır. Bu durum şehirlerin gelişi güzel dağılmasına, gelişim yönlerinin belirlenememesine, ulaşım, içme suyu ve atık su altyapısının oluşturulamamasına neden olmuştur. Nerdeyse her seçim döneminde çıkarılan sayısız imar affı kanunları gecekondu stokunu artırmıştır.

Özellikle son on yılda AVM konsepti işyeri kalıplarını değiştirmiş, gerek büyük şehirlerde gerekse Anadolu kentlerinde peşi sıra AVM'ler açılmıştır.

Gayrimenkul sektörü elbette ki ağırlıklı olarak konut ve işyeri etrafında şekillense de bir diğer ve önemli alanı da tarım arazileridir. Cumhuriyetle birlikte özel mülkiyetin yaygınlaşması tarım arazilerinin zaman içinde artan nüfusa da paralel olarak sürekli bölünmesine sebep olmuştur. Bu sonucu olarak köylü tarımsal faaliyetlerini çok küçük topraklarda sürdürmek zorunda kalmıştır. Ürün başı maliyet artmış, tarım ürünlerine ülkenin tamamında yaşayanların daha yüksek fiyattan

ulaşmalarına neden olmuştur. Tarım ürünleri ihracatında maliyetten kaynaklanan sebeplerle rekabet üstünlüğümüz yara almıştır. .

Ülkemizde gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunları genel itibariyle özetleyecek olursak;

- Hane halkı gelir seviyesindeki düşüklük ve buna bağlı olarak tasarrufların yetersiz olması sermaye piyasalarının yeterince gelişememesine neden olmaktadır. Bu durum gayrimenkul finansmanı açısından sorun teşkil etmekte, düzenli bir gayrimenkul finansman mekanizmasının oluşmasına engel olmaktadır. Bu durumun oluşmasında ülkenin ekonomik faaliyetlerdeki istikrarsızlık önemli bir sebeptir.
- Gayrimenkul edinimleri, özellikle konut ve işyeri açısından, organize örgütler eliyle yapılmamaktadır. Bireyler bu tür edinimlerini genellikle bireysel tasarruflarını kullanarak, kendileri inşa etmek, yap-şatçı yâda en fazla kooperatifler kanalıyla, karşılamaktadırlar. Bu durum altyapısı yetersiz konut ve işyeri stokuna sebep olmaktadır.
- Devletin etkin bir gayrimenkul yönetim stratejisinin olmaması, popülist yaklaşımlar sebebiyle sık sık çıkarılan imar afları, yapı kalitesinin ilgili kuruluşlar tarafından yeterince kontrol edilememesi düzensiz ve plansız kentlerin oluşmasına, kalitesiz yapı stokuna sebep olmuştur.
- Tarım arazileri açısından ele alınırsa; hisseli ve bölünmüş tarım arazilerinin ıslahına yönelik olarak tarım reformu uygulamalarının yeterince uygulanamamış olması, tarımda verimsizlik açısından son derece önemli bir eksiklik olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle miras hukukundan kaynaklanan bu sorunun çözümü yolunda yeterince etkin bir mevzuat altyapısı oluşturulamamıştır.
- Sektörde kayıt dışılık son derece yüksektir. Bu durum devletin emlak vergisi ve tapu harçları alamamasına neden olmaktadır.

Bütün bu sorunların çözümü noktasında, bu sorunu halletmiş gelişmiş ülkelerdeki modelleri incelediğimizde karşımıza ABD ve Avrupa’da bir asırdan daha

uzun zamandır uygulanmakta ve etkinliği kanıtlanmış olan Gayrimenkul yatırım Ortaklığı sistemi ile karşılaşmaktayız.

Kolektif iş ortaklığı esasları ile faaliyette bulunan GYO'ların ortaya çıkışı ilk olarak ABD'de olmuştur. Amacı; küçük sermayelerin bir araya getirilmesi suretiyle bk gayrimenkul projelerine ylendirilmesi, projelerin hayata geçirilmesinden sonra elde edilecek olan gayrimenkulün satış, kira veya faiz gelirlerinin birikim sahipleri tarafından paylaşılması olarak tanımlanabilir.

GYO'lar vergisel avantajlarıyla da tercih edilen bir yatırım aracı olmuştur. İkinci Dnya savaşı sonrasında ABD'de ortaya çıkan ekonomik refah ve Avrupa'da savaşın tahrip ettiği kentlerin yeniden inşası sırasında çok kullanılan bir gayrimenkul finansman yntemi olmuştur. Halen günümüzde ABD'de gayrimenkul edinimlerinin bk kısmı GYO'ların finansmanları ile sağlanmaktadır.

Ülkemizde ise özellikle 1980 sonrasında yaşanan ekonomik dönüşüm sürecinde sermaye piyasalarının oluşumu ve İMKB'nin açılması ile birlikte GYO'ların kurulmasına ynelik olarak bazı çalışmalar yapılmış, 2499 sayılı SPKn'da 3794 sayılı kanunla yapılan değişiklikle hukuki ereve çizilmiştir. Bu mevzuat değişiklikleri sonucu ilk GYO 1995 yılında kurulmuştur.

GYO'ların oluşumuna gereksinim duyulan ana sebepler;

- Gayrimenkulün finansmanında yaşanan sıkıntılar,
- Gayrimenkulün menkul kıymetleştirilmesi,
- Daha istikrarlı yatırım alternatifleri bulma ihtiyaı,
- Sermaye piyasalarının geliştirilmesi

Amacı olarak sıralanabilir. Bu ihtiyaçların ülkemizdeki gayrimenkul sektöründe yaşanan sıkıntılarla paralel olduğu görülmektedir.

Günümüze kadar SPK'na kayıtlı 14 adet GYO kurulmuş, aktif değerı ise 3 milyar doların üzerine çıkmıştır. Halen 12 adet GYO' da kurulma aşamasındadır. 234

milyar dolarlık aktif değere sahip ABD deki GYO piyasası göz önüne alındığında oldukça küçük bir değer olmasına karşın gelişime son derece müsait bir alandır.

Ülkemiz mevcut gayrimenkul piyasası koşullarında GYO'lar için çok büyük fırsatlar mevcuttur. Bunları şu şekilde sıralamak gerekir;

- Son on yılda ikibin dolar seviyelerinden onbin dolar artan kişi başı gelir düzeyi, halen kişisel tasarrufların istenilen düzeyde artmasına sebep olmasa da, insanların geçmiş yıllara kıyasla altyapısı yeterli, imar planlarına uygun, nizami konut ve işyeri talebini artırmıştır. Faiz oranlarında yakalanan istikrar ticari bankalar gayrimenkul finansmanı alanına yöneltmiştir. Bankalar arası yaşanan rekabet vadelerin uzamasını sağlamıştır. Bu durum yeterli sermaye birikimi olmayan ve orta vadede gayrimenkul edinmeyi planlamayan bireyleri gayrimenkul edinmeye sevk etmiştir. Bu trend hala devam etmektedir.
- Ülkemiz 30 yıldan fazla bir süre yüksek enflasyon ve yüksek faiz kısırcasında yaşamıştır. Bu ortamda yaşayan insanların öncelikli hedefi elindeki tasarrufların değerini korumak olmuştur. Bu durum ülkemizde sermaye piyasası araçlarının yeterince gelişmemesinin en önemli sebeplerindendir. Sosyal güvenlik sistemine olan güvensizliğinin de etkisiyle bireyler tasarruflarının ilk amacı olarak her zaman ikamet edilecek bir gayrimenkul, işlerini yürütebileceği bir işyeri edinmek olmuştur. Bu toplumsal bilinçaltı, son yıllarda kırılma eğilimi içinde olsa da, birikimleri daha çok elinde bulunduran, bu dönemi yaşamamış, orta ve üst yaş seviyesindeki insanların davranışlarını halen etkilemeye devam edecektir.
- Ülkemizdeki hızlı nüfus artışı ve kentleşme her dönemde konut açığı olmasına sebep olmuştur. Bu açığın kamu kaynakları veya diğer mekanizmalarla (kooperatifler, birlikler, bireysel konut yapımı, yap-satıcılar) karşılanması mümkün değildir.
- Yıllar içinde biriken gecekonduların stoku ve bu gecekonduların artık şehir içlerinde kalması bu alanların konumlarından kaynaklanan rantın kullanılması durumunu ortaya çıkarmıştır. Mevcut gecekonduların kentsel

dönüşüm projeleriyle yıkılması ve daha modern binaların yapılması söz konusudur. Bu durumun getirisini fark eden yerel yönetimlerin bu yöntemi kullanma konusunda irade ortaya koydukları görülmektedir.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü ve bu sektörün sorunlarının çözümü hususunda GYO'ların kullanılması ve güçlendirilmesi gerektiği muhakkaktır. O halde; GYO'ların sorunlarının halledilmesi ve ilgi alanlarının çerçevesinin genişletilmesi gerekmektedir.

Bu aşamada;

- GYO'ların devlet tarafından desteklenmesi, vergisel avantajların artırılması herkesçe kabul edilen bir gerçektir. Gelir vergisi ve KDV oranları ticari şirketlere oranla daha düşük tutulmalı hatta muaf yapılmalıdır. Uygulamada bu yönde bir eğilim olmakla beraber yeteri düzeyde değildir. Tapu harçları yönünden oranlar minimum düzeye çekilmelidir. Amaç bu tür vergilerin alınması değil her faaliyeti gerçek değerleri üzerinden kayıtlı olan GYO'lar kanalıyla kayıt dışılığın azaltılması olmalıdır.
- Liberal ekonomik düzenin ülke ekonomisi üzerinde daha çok etkisini hissettirmesi ve artan özelleştirme faaliyetleriyle birlikte kamu ihtiyaçlarının karşılanmasında kamu, özel sektörün kaynaklarından kiralama suretiyle daha çok faydalanmaktadır. Kamu hastane, cezaevi, sosyal tesisler v.b. gayrimenkullerin GYO'lar tarafından temini yoluna gitmelidir.
- GYO'larda en büyük maliyet kalemi hiç şüphesiz arsa maliyeleridir. Ucuz arsa temini konusunda gerek Maliye Hazinesi gerekse yerel yönetimlerin elinde bulunan arsaların düşük maliyetli olarak GYO'lara satışı yapılmalıdır. Aslen bir ticari şirket olan GYO'ların alt gelir seviyelerine hitap eden konutlar inşa etmesi için ucuz arsa temini son derece önemlidir. Aksi takdirde GYO'lardan beklenen fayda sağlanamayacaktır. Bu bağlamda kamu veya yerel yönetimler arsa karşılığında proje bazında gelir paylaşımı şeklinde hissedar yapılmalıdır.

- GYO'lar açısından tarım arazileri ve bu arazilerin işletilmesi keşfedilmemiş bir alandır. Satın alma veya kiralama yoluyla büyük tarım arazileri elde edilmeli bunlar işletmeciler şirketleri eliyle işletilmelidir.
- Gecekonduların alanlarının yıkılması ve yeniden inşa esasına dayanan kentsel dönüşüm projelerinde GYO'lar desteklenmeli, oluşan arazilerden GYO'ların daha fazla yararlanmasının önü açılmalıdır.

Sonuç olarak; GYO'lar gayrimenkul sektörünün temel sorunları olan, sürdürülebilir finansman sisteminin oluşturulması ve sektörün kurumsal bir yapı tarafından şekillendirilmesi gibi sorunlara çözüm olacağı muhakkaktır. Bununla beraber; sektördeki kayıt dışılığın önlenmesi, sağlıklı yapılaşmanın sağlanması ve gayrimenkulün menkulleştirilmesi gibi diğer faydaları da vardır.

Gelişmiş devletler tarafından gayrimenkulün arzı ve finansmanı organize örgütler tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu sorunu halletme konusunda önünde katedilecek daha çok yolu olan ülkemizde GYO'ların desteklenmesi hayati bir öneme sahiptir.

KAYNAKÇA

ALKİBAY, Sanem, TUNCER, Doğan, HOŞGÖR, Şeref, **Alışveriş Merkezleri Yönetimi** , Siyasal Kibaevi, Ankara, 2007.

AKÇAY, Belgin, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, Ankara: İşletme ve Finans Yayınları, 1999, Yayın No: 5.

AKSOY, Suat,GÜN, Sema, GÜLÇUBUK, Bülent , **Tarım Topraklarının Parçalanması ve Miras Hukuku** , Türkiye Ziraat Mühendisliği Teknik Kongresi, T.C. Ziaart Bankası Kültür yayınları Yayın : 26.

ALP, Ali,YILMAZ, M.Ufuk, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul 2000.

Appraisal Institute, **The Appraisal of Real Estate**, Elevent Edition, Chicago, 1996.

Appraisal Institute, **Gayrimenkul Değerlemesi**, 12.basım, Erbil Töre (Çeviren), İstanbul Üniversitesi Yayın No: 4487, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu No:2.

ARDIÇLI, Seda, **Türkiye’de Konut Sorunu ve Uzun vadeli İpotek Kredileri (Morgage Sistemi)**, Yıldız teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,İstanbul, 2003.

BAYRAKTAROĞLU, Ersun, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Vergisel Avantajları**,

http://www.muhasibetr.com/ulusalbasin/haber_oku.php?haber_id=1400

(Kaynak: Dünya Gazetesi).

BELEN, Herdem, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Medenî Hukuk Açısından Değerlendirilmesi**, 1.bs., İstanbul, Beta, Eylül 2002 .

BULGAN, Mert, **İnşaat ve Gayrimenkul Sektörünün Finansmanında Sermaye Piyasasından Yaralanma Yöntemleri**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Para, Sermaye Piyasası ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2002.

BULMUŞ, İsmail, **Mikro İktisat**, Ankara,2003, Cantekin Matbaası.

BULUTAY, Tuncer, YILDIRIM ,Nuri, TEZEL, Yahya S., **Türkiye Milli Geliri 1923-1948**, A.Ü.S.B.F. Ankara, 1974.

ÇOLAK, A.Ender-Alıcı, Aşkın, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A'dan Z'ye**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No: 136, Ankara, Ekim,2001.

ÇOLAK, A.Ender, **Gölcük Depreminin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerindeki Etkileri Yaklaşımı**, Eylül-1999.

ÇOTUKSÖKEN, Betül, **Ev Nedir ?**, Konut Sempozyumu Tebliği <http://www.betulcotuksoken.com/ev-nedir>.

DAVID, A.Smith, **Dar Gelirlilerin Konut İhtiyacı ve Çözüm Önerileri**, Affordable Housing Institute, (Çeviren: Bahar BİLGİN), GYODER, Gayrimenkul Araştırma Raporu-7, 2009.

DEMİRCİ, Engin, **Kamu Konutlarının Satışı**, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Kontrolör Staj Tamamlama Tezi www.milliemlak.gov.tr.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), **9.Beş Yıllık Kalkınma Planı**, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan9.pdf>.

Devlet İstatistik Enstitüsü, **Bina Sayımı 2000**, ANKARA: T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Yayınları, 2001 .

ELLIOT, Suzanne, **REIT Pursuing Parking Garage**, Pittsburgh Business Times, May 05,2000, vol.19, Issue 12, p.1.

ERGEN, Esin, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Uygulaması**, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2001.

GARRIGAN, Richard T., PARSON, John F.C. **Real Estate Investment Trust**, MCGraw Hill, 1998.

GÖKÇE, Gamze, **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Gayrimenkul Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yollarla Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayın No: 98

GÖKKAYA, Işık, **Gayrimenkulde Yabancı Yatırımcılar ve Mortgage**, Yabancı Sermaye Derneği, Başarıya Giden Yolda Fırsatlar Ülkesi Türkiye Konferansı Sunumu

GÜNVER, Osman Remzi, **Sermaye Piyasası Aracı Olarak İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi**, Ankara-1994.

GÜRLESEL, Can Fuat, **The Growth Potential of Turkey Housing System in Relation to The Housing Need and Housing Demand in Turkey 2015**, GYODER, May 2008.

GÜVEN, Mıhrıcan, **Gayrimenkul Yatırım ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Hisse Senetlerinin Verimini Etkileyen Faktörler Üzerine İMKB’de Bir Uygulama**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Para, Sermaye Piyasası ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006 .

GÜMÜŞ, Engin, **Türkiye’de Yerleşme**, Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Yayınları.

HAMPEL, Walter, **Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi, Gayrimenkul Zirvesi 8** .

KARASU, Mithat Arman, **Türkiye’de Konut Sorunun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım: Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli**, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, Güz 2005.

KARSLI, Muharrem, **Sermaye Piyasası, Borsa, Menkul Kıymetler**, Alfa Yayınları, Genişletilmiş 5.Baskı, Ocak-2004.

KAYA, Ali Özcan , **Cumhuriyet Devrinde Mesken Meselesi**, Türk İktisadi Geliştirme Projesi, SBF, Ankara,1961.

KELEŞ, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, İmaj Yayınevi, 1999.

KONGAR, Emre, **21.Yüzyılda Türkiye**, Remzi Kitabevi, İstanbul-1999.

LOZINSKA, Inna, "**Analysis of the Influence of Shopping Center Redevelopment on Its Future Sales**", Stockholm, Master of Science ThesisNo. 358, Stockholm, 2007, s.3.

MADURA, Jeff, **Financial Markets and Institutions**, West Publishing, 1989.

MUTLU, Serap, **Turish Real Estate Sector**, Raymond James Securities-TURKEY, 17 October, 2007 www.rj.com.tr.

ORAL, Nurşin, **Perakende Sektörünün Bu Günü ve Geleceği Sunumu**, <http://www.ampd.org/arastirmalar/default.aspx?SectionId=105>.

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), **2008 Yılı Faaliyet Raporu**, www.oyak.com.tr.

REIT, REIT Watch, November 2009, www.reit.com.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, **Kooperatifçilik Sektörünün Yasal Çerçevesinin Yeniden Düzenlenmesi Çalışmaları-Düzenleyici Eki Analiz Raporu**, Ankara, Mart 2008, <http://www.sanayi.gov.tr/WebEdit/Gozlem.aspx?sayfaNo=4000&navigate=var> (12.19.2009).

Sermaye Piyasası Kurulu, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5**, Ankara, Mart 2007 www.spk.gov.tr.

SOYDEMİR, Selim, **Türk Tarımı ve Menkul Kıymetleştirme**, Mülkiye Dergisi, Cilt: 29, sayı: 224 www.mulkiyederigisi.org.tr.

SUSAR, Özkan, **Türüm Yönleri İle Gayrimenkul Yarıım Ortaklıkları**, Adalet Yayınevi, Ankara 2004 .

SÜMER, Ayşe, **Türk Sermaye Piyasası Hukuku**, Alfa Basım Yayım, İstanbul-1999.

ŞAHİN, Hüseyin, **Türkiye Ekonomisi Tarihsel Gelişimi-Bugünkü Durumu**, Ezgi Kitabevi, Yenilenmiş 5.Baskı, Bursa 2006.

T.C.Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, **2008 Yılı Faaliyet Raporu** www.milliemlak.gov.tr .

T.C.Başbakanlık Resmi Gazete, 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı .

TEKELİ, İlhan, **Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizini 2, 1996.

TEKER, Murat Bahadır, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırım**, Ankara-2000, Sermaye Piyasası Kurumu Yayın No: 43.

TEKSÖZ, Dilek, **Küresel Sermaye'nin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi : Türkiye Alışveriş Piyasası Üzerine Bir İnceleme**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Teorisi Bilim Dalı, İstanbul 2008 .

TENÖR, Reha, **Türk Sermaye Piyasası 1.cilt**, Garanti Yatırım, Beta Yayınları, Yayın No: 1053, Kasım 2000, İstanbul .

TUNCEL, Kürşat, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ; Türkiye Uygulaması**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Ankara 1997Türkiye Bankalar Birliği Tüketici Konsolide Raporu.

http://www.tbb.org.tr/tr/Banka_ve_Sektor_Bilgileri/Istatistiki_Raporlar.aspx
Türkiye Bankalar Birliği Tüketici Konsolide Raporu (25.12.2009) .

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), **Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik, Belediye ve Belediye Şirketlerince Yapılacak Konut Üretim ve Satışlarına İlişkin Esaslar** Doküman 8
www.toki.gov.tr.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), **Tarımsal İşletme Yapı Araştırması 2006**, Haber Bülteni, Sayı: 196 www.tuik.gov.tr.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Haber Bülteni Sayı : 14, **Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2008 Yılı Sonuçları**
<http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=3992>.

UZUN, Bayram, ÇETE, Mehmet, **Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model Yaklaşımı Önerisi**, Harita Kadastro Mühendisleri Odası, Jeodezi ve Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005/2 www.hkmo.org.tr.

ÜNSAL, Erdal M., **Mikro İktisat**, İmaj Yayıncılık, Ankara 2001, 4.baskı.

Yapı Endüstri Merkezi (YEMAR), **Türk Yapı Sektörü 3 Aylık Bülteni**, Ekim-2009
www.yem.net.

VURAL, Güven, **Sermaye Piyasası Hukuku**, Ankara-1986.

Yapı Endüstri Merkezi, Türkiye Yapı Sektörü 2009 Raporu, www.yapiveri.com.

YASED, **Investment Environment in Turkey**, September 2009 www.yased.org.tr.

YILMAZ, M.Ufuk, DİKMEN, Ercan, **Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, İktisat Dergisi, Nisan 2000, sayı: 23.

YÜKSELER, Zafer, **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, Merkez Bankası , Ocak 2009 www.tcmb.gov.tr.

<http://www.tkgm.gov.tr/tapuarsiv/index.php>

<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan.asp>

<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=2>

http://www.turkiyemillikoop.org.tr/faaliyet2009_index.htm

www.tuik.gov.tr İstatistiki Göstergeler, 1923-2007

<http://www2.tbmm.gov.tr/d23/7/7-2902c.pdf>

http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=7428

<http://www.invest.gov.tr/tr-TR/turkey/factsandfigures/Pages/TRSnapshot.aspx>

www.hazine.gov.tr

http://www.cfs.com.tr/tr_services.asp

<http://www.degerlemeuzmanlari.net/?mrt=degerlemeuzmanligi>

http://www.dud.org.tr/?_Args=Dynamic,33

<http://www.gyoder.org.tr/BrowseContent.aspx?MainCatID=7&SubCatID=17>

<http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx>

http://www.gyoder.org.tr/PDFs/PagePDFs/gyo_gorus.pdf

EKLER

Ek 1: 1923-1950 Dönemi Türkiye'de Kentleşmenin Gelişimi

Yıllar	Türkiye Nüfusu (1000)	Türkiye Nüfusu 1950=100	Kent Nüfusu İl ve İlçe Merkezleri (1000)	Kent Nüfusu İl ve İlçe Merkezleri %	Kent Nüfusu İl ve İlçe Merkezleri 1950=100
1927	13648	65	3306	24.2	63
1935	16158	77	3803	23.5	73
1940	17820	85	4346	24.4	79
1945	18790	90	4687	24.9	90
1950	20947	100	5224	26.0	100

Kaynak: DİE Nüfus Sayımları, 1991 (ARDIÇLI, a.g.e. Sh: 9)

Ek 2: 1923-1950 Kentlerin Nüfus Yoğunlukları

Yıllar	Belediyeler Nüfusu (1000)	Belediyeler Nüfusu %	Belediyeler Nüfusu 1950=100	10000+ Yerleşmeler Nüfusu (1000)	10000+ Yerleşmeler Nüfusu %	10000+ Yerleşmeler Nüfusu 1950=100
1927	3584	26.3	62	2223	16.2	57
1935	4174	25.8	72	2684	16.6	68
1940	4753	26.7	82	3216	18.0	82
1945	5145	27.4	89	3466	18.4	88
1950	5769	27.5	100	3924	18.7	100

Kaynak: DİE Nüfus Sayımları, 1991 (ARDIÇLI, a.g.e. Sh: 9)

Ek 3:1923-1950 Dönemi Konut Yapımı Tahminleri

Yıllar	Kentlerde Konut Stoku Miktarı (1000)	Yeni Yapılan Konutlar (Tahmini)	Maliye Kayıtlarına Göre	
			Ev Sayısı	Apartman Sayısı
1923	816.1			
1924	821.3	53270		
1925	827.4	6066		
1926	834.3	6887		
1927	841.4	7083		
1928	848.7	7279		
1929	857.2	8552		
1930	865.8	8561		
1931	873.6	7796		
1932	881.6	7990		
1933	889.9	8356		
1934	899.8	9890		
1935	910.2	10374		
1936	920.6	10465		
1937	932.7	12026		
1938	946.8	14178		
1939	961.0	14129		
1940	971.0	9983	17739	384
1941	981.5	10594	25246	234
1942	990.6	9040	12728	292
1943	1000.2	9620	12078	290
1944	1011.8	11631	20615	167
1945	1023.5	11681	13079	155
1946	1036.6	13039	19395	292
1947	1051.5	14974	21882	513
1948	1068.0	16470	24383	818
1949			25130	1097
1950			25347	1430

Kaynak: Ali Özcan KAYA, **Cumhuriyet devrinde Mesken Meselesi**, Türk İktisadi Geliştirme Projesi, SBF, Ankara,1961 Sh:23 – Tuncer BULUTAY, Nuri YILDIRIM, Yahya S.TEZEL, **Türkiye Milli Geliri 1923-1948**, A.Ü.S.B.F. Ankara, 1974 (TEKELİ, Sh:131)

Ek 4: 1950-1965 Dönemi Türkiye'de Kentleşmenin Gelişimi

Yıllar	Türkiye Nüfusu (1000)	Türkiye Nüfusu 1950=100	Kent Nüfusu İl ve İlçe Merkezleri (1000)	Kent Nüfusu İl ve İlçe Merkezleri %	Kent Nüfusu İl ve İlçe Merkezleri 1950=100
1950	20947	100	5224	26.0	100
1955	24064	115	6927	28.8	133
1960	27754	132	8859	31.9	170
1965	31391	150	10805	34.4	207

Yıllar	Belediyeler Nüfusu (1000)	Belediyeler Nüfusu %	Belediyeler Nüfusu 1950=100	10000+ Yerleşmeler Nüfusu (1000)	10000+ Yerleşmeler Nüfusu %	10000+ Yerleşme Nüfusu 1950=100
1950	5769	27.5	100	3924	18.7	100
1955	7804	32.4	135	5415	22.5	138
1960	9995	36.0	173	7389	25.9	183
1965	12788	40.7	222	9343	29.8	238

Kaynak : DİE 1991 Yıllığı (ARDIÇLI, a.g.e. Sh: 21)

Ek 5: 1950-1965 Dönemi Kentlerde Konut Gereksinimi ve Sunumu

Yıllar	Belediye Nüfusunun Artışı	Ortalama Hane Halkı	Yeni Konut Gereksinmesi	Yanan ve Yıkılan Konut Birimi	Toplam Yeni Konut Gereksinmesi
1951-1955	1700000	5.03	338000	10000	348000
1956-1960	1820000	5.07	359000	14300	373300
1961-1965	2630000	5.28	498000	12500	510500
Toplam					12315000

Yıllar	Ruhsatlı Konut Sunumu	Gecekondu Sunumu	Toplam Konut Sunumu
1951 - 1955	181000	35000	216000
1956 - 1960	217000	190000	407000
1961 - 1965	248000	190000	538000
Toplam			1161000

Kaynak: DİE (ARDIÇLI, a.g.e. Sh: 24)

Ek 6: 1950-1965 Dönemi Türkiye Emlak Kredi Bankasıncı Açılan Krediler

(Türkiye Emlak ve Kredi Bankası)

Yıllar	Fiilen Açılan Yapı Tasarruf Kredileri (1)	Fiilen Açılan Kooperatif Kredileri (2)	Fiilen Açılan konut Kredileri (3)	İnşaat ve Onarım Kredileri (4)	Fiilen Açılan Hazır Bina- Arsa Kredileri (5)	Toplam İpotekli Kredi Verilen Sayısı 6=3+4+5
1950		184	1531	244	1042	2817
1951		546	3405	1855	6850	12110
1952		697	6408	2079	7518	16005
1953	105	902	4051	4245	4683	12979
1954	127	1618	7391	2001	2133	11525
1955	172	2364	9075	1460	450	10985
1956	180	1957	4788	602	210	5600
1957	324	3473	7423	1192	52	8667
1958	540	3467	5765	642	36	6443
1959	1191	985	5870	1632	62	7564
1960	1580	1129	5064	413	450	5927
1961	5707	981	9962	448	58	10468
1962	5661	2148	8584	1654		10238
1963	4216	1959	6161	2091	11	8263
1964	6588	663	7831	609	122	8562
1965	6629	822	7191	1450	96	8737
1966	5032	67	5091	492	56	5639

Kaynak: **Türkiye Cumhuriyeti'nin Ellinci Yılında Türkiye Emlak ve Kredi Bankası** Sh: 41 (TEKELİ, a.g.e. Sh: 138)

Ek 7: 1950–1965 Dönemi Kredi Kurumlarına Göre Kooperatiflerce Konut Sunumu (OYAK Ordu Yardımlaşma Kurumu, SSK, Türkiye Emlak Kredi Bankası)

Yıllar	T.Emlak ve Kredi Bankası		Sosyal Sigortalar Kurumu		OYAK Üye Sayısı	Toplam Ortak Sayısı
	Koop.	Ortak	Koop.	Konut		
1950	4	184				184
1951	13	546				546
1952	19	697				697
1953	24	902				902
1954	33	1618				1618
1955	45	2364				2364
1956	32	1957				1957
1957	46	3473				3473
1958	35	3467				3467
1959	27	985				985
1960	28	1129				1129
1961	14	981				981
1962	14	2148	26	1374		3522
1963	19	1959	37	893	129	2951
1964	13	663	65	2293	152	3108
1965	8	822	55	1826	103	2751

Kaynak: **Türkiye Cumhuriyeti’nin Ellinci Yılında Türkiye Emlak ve Kredi Bankası** Sh: 41 (ARDIÇLI, a.g.e. Sh: 28)

**Ek 8: 1950-1965 Dönemi Türkiye'de Yapı İzinlerine Göre Kooperatiflerin
Konut Arzı**

Yıllar	Kooperatif Sayısı	Ev Sayısı	Apartman Sayısı	Toplam Daire Sayısı	Toplam Konut Sunumuna Oranı (%)	Önceki Yıla Göre Artış Oranı
1958	42	619	56	1857	3,4	
1959	50	1099	202	2323	4,6	26,46
1960	80	1767	173	3718	6,6	60,05
1961	110	1019	243	3524	6,7	-5,22
1962	584	287	297	3756	6,4	6,58
1963	143	504	80	2148	3,7	-42,48
1964	52	570	64	1478	2,4	-31,20
1965	61	1235	82	2795	3,5	89,10

Kaynak : DİE 1966 yılı Sh: 68 (TEKELİ, a.g.e. Sh: 139)

Ek 9: Planlı Dönemde Sektörler İtibari İle Yatırım Yüzdeleri

Kesim	Birinci Plan (1963-1967)		İkinci Plan (1968-1972)		Üçüncü Plan (1973-1977)		Dördüncü Plan (1979-1983)	
	Hedef	Gerçekleşme	Hedef	Gerçekleşme	Hedef	Gerçekleşme	Hedef	Gerçekleşme
Tarım	17,7	15,3	15,2	11,8	11,7	11,6	12,2	10,0
Maden	5,4	5,6	3,7	3,5	5,8	3,6	6,1	5,3
İmalat	16,9	19,6	22,4	25,7	31,1	26,3	27,4	25,6
Enerji	8,6	6,1	8,0	8,5	8,5	6,8	10,6	15,2
Ulaştırma	13,7	15,6	16,1	16,4	14,5	21,6	16,3	17,9
Turizm	1,4	1,3	2,3	2,1	1,6	1,3	1,2	0,6
Konut	20,3	22,3	17,9	20,2	15,7	17,9	14,6	15,8
Eğitim	7, t	6,5	6,7	4,7	5,0	3,4	4,8	2,4
Sağlık	2,3	1,7	1,8	1,5	1,4	1,2	1,4	1,1
Öteki Hizmetler	6,6	6,0	5,5	5,5	4,7	6,5	5,5	6,0

Kesim	Beşinci Plan (1985-1989)		Altıncı Plan (1990-1994)		Yedinci Plan (1996-2000)		Sekizinci Plan (2001-2005)
	Hedef	Gerçekleşme	Hedef	Gerçekleşme	Hedef	Gerçekleşme	Hedef Gerçekleşme
Tarım	11,4	7,24	7,93	5,1	5,9	5,5	3,9
Maden	6,1	3,88	3,40	1,7	1,2	1,1	0,9
İmalat	20,9	17,50	20,00	19,8	22,2	22,1	14,3
Enerji	14,9	13,37	10,85	5,5	8,5	8,7	7,8
Ulaştırma	18,5	21,99	19,24	21,6	20,4	20,3	17,9
Turizm	ö,9	2,82	4,44	2,9	3,8	3,6	4,6
Konut	15,2	20,75	21,52	32,3	23,1	24,0	28,8
Eğitim	2,4	2,82	3,58	2,6	4,5	4,2	6,6
Sağlık	1,0	1,02	1,57	1,8	2,5	2,4	3,7
Öteki Hizmetle	8,7	8,61	7,47	6,7	7,9	7,9	11,5

Kaynak: KONGAR, **21.Yüzyılda Türkiye**, Remzi Kitabevi, İstanbul-1999 Sh: 84