

# STRATEJİ

07 MAYIS 2002

## KONUT FİNANSMANI

Bir çok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de inşaat sektörü hem istihdam hem de katma değer yaratması açısından ülke ekonomileri içerisinde önemli yer almaktadır. Ekonomik kriz sonrasında 2001 yılında 2000 yılına göre "Yapı Ruhsatı" verilen yapıların toplam inşaat alanında %9.2, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verilen yapıların toplam inşaat alanında %7.6'lık bir azalış söz konusudur. Sektörde altyapı yatırımlarının da yok denecek kadar azalmış olması sorunların büyümesine neden olmuştur.

İnşaat sektörünün önemi ve sürekli artan konut talebi nedeniyle 1984 yılında Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. TOKİ fonu, ferdi ve toplu konut fonu kredisi faiz subvansiyonu, toplu konut alanlarına arsa temini, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları, okul, vb. tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi ile iş ve istihdam yaratmak üzere küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi ve afet hizmetlerinin karşılanması alanlarında kullanılmaktadır. Aşağıda 1999 yılına kadar TOKİ'nin yapımında pay sahibi olduğu konut miktarları görülmektedir. 1993 yılından itibaren gelir kaybına uğrayan Toplu Konut Fonu'nun bütçeye devredilmesi ve bütçeden yeterince kaynak sağlanmaması nedeniyle 1993 yılına kadar konut projelerinin %70'nin finanse edebilen TOKİ'nin 1998 yılından itibaren projelere yeni kredi açamayacak duruma gelmiştir.

TOPLU KONUT İDARESİ UYGULAMALARI (1984- Aralık 1999)				
KREDİLENDİRME YÖNTEMİ	İnşaatı Tamamlanan Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	Toplam	Toplam İçindeki Payı
Kooperatifler ve Konut Yapımcıları	859,408	88,118	947,526	84%
Belediye Kredileri	9,771	29,083	38,854	3%
Ferdi Konut Kredileri	93,215	0	93,215	8%
Şehit Ailesi Kredisi	7,375	0	7,375	1%
İdari Arsaları Üzründe Konut Üretimi	34,527	8,604	43,131	4%
<b>TOPLAM</b>	<b>1,004,296</b>	<b>125,805</b>	<b>1,130,101</b>	<b>100%</b>

Şimdi ise Toplu Konut İdaresi (TOKİ), durgunluk yaşanan inşaat sektörüne destek amacıyla, 4 yıl aradan sonra, konut inşaatları için yeni kredi açmaya hazırlanıyor. Devlet Bakanı Faruk Bal, Toplu konut İdaresi Fonu'nun ilk önce, kredi geri dönüşlerinden sağlanan 200 trilyon\* TL'nin iki hafta içinde inşaat sektörüne kredi olarak kullanılmaya başlanacağını bildirdi. Daha sonra Emlak Bankası'nın kapatılması sonrasında TOKİ'ye devredilen konutların satışa sunulması ile sağlanacak kaynak da daha sonra kooperatiflere kredi olarak kullanılacak. Sektöre verilecek ikinci bir destek ise inşaat maliyetleri içinde %35-60 arasında yer

\* Yetkililer Emlak Bank'tan devralınan 3 bin konuttan 2 bininin inşasının tamamlandığını, bininin inşasının devam ettiğini belirttiler. Emlak Konut'a ait tüm konutlar için iki yıl ödemesiz toplam yedi yıllık sıfır faizli 1 katrilyon lira değerinde tahvil verildiğini 7.8 milyon metrekarelik arsanın etap etap açılacağını söyledi. TOKİ'nin 2002 yılı bütçesi 320 trilyon'dur. Bunun 40 trilyon lirasının özel faiz ödemelerine, 60 trilyon lirasının da Emlakbank'ın devam eden konut projelerine harcanacaktır. Geriye kalan 220 trilyon liralık cari bütçenin 200 trilyon lirasının konut projelerinin kredilendirilmesinde kullanılacağı belirtildi.

alan arsa payının, kamu arazilerinin sektöre sunulması suretiyle azaltılmasıdır. Bu amaçla özellikle konut gereksinimi yoğun olan illerde “Tescilli Arsa Üretim Projesi”nin çalışmalarına başlanılmıştır.

Yayımlanacak ilk tebliğ uyarınca, daha önce TOKİ’den kredi kullanmış kooperatifler, inşaat seviyelerinin %50’ye ulaşması halinde, inşaat seviyesindeki her bir puanlık ilerleme için 150 milyon lira olmak üzere, konut başına 7.5 milyar liraya kadar tamamlama kredisi kullanabilecekler. Eski tebliğler uyarınca kredi kullanan bu kooperatifler, eski kredilerini durdurarak, yeni tebliğ hükümlerinden yararlanabilecekler. Tebliğde deprem bölgesindeki konutlar için, asgari inşaat seviyesinin %35 düzeyinde olması öngörülmüştür.

Her iki tebliğ uyarınca, 150 metrekareye kadar olan konutlar için 10 yıla kadar vadeli kullanılacak kredilerin geri ödemesinde, taksitler, memur maaş katsayısı artışı tutarında artırılacak. Tebliğlere, Maliye Bakanlığı ve Devlet Planlama Teşkilatı’nın görüşleri alındıktan sonra son şekli verilecek.

Yetkililer, kredinin kullanılmasına aracılık edecek bankalar konusundaki görüşmelerin de sürdüğünü kaydettiler. Emlak Bankası’nın kapatılmasından sonra, Ziraat Bankası’nın toplu konut kredilerine aracılık edip etmeyeceği konusunda bir kesinlik sağlanmadı. Bankalar Kanunu’ndaki değişikliklerden sonra, bankaların, TOKİ’nin istediği, kredi geri dönüşleri konusundaki garantiyi vermede tereddütlü davrandığı belirtiliyor. Halen Pamukbank’ın kredilere aracılık etmek konusunda istekli davrandığı, Vakıfbank ile de görüşmelerin sürdüğü kaydediliyor.

Sistemin başarıya ulaşması için daha önce belirtmiş olduğumuz gibi bir ipotek piyasasının da kurulması ve işler hale getirilmesi gerekmektedir. TOKİ bunun için hukuki alt yapıyı tamamladı ve 50 trilyon’luk bir kaynak ayırdı. Öncelikli olarak bankacılık sisteminin verdiği krediler devir alınacağı için vadeler 3-10 yıl arasında olacak. Bunun karşılığında TOKİ krediyi menkul kıymet kağıdına dönüştürüp ikinci el ipotek piyasasına sunulacak. Böylece bankaların verdikleri kredileri karşılığında kaynak yaratılmış olacak. Bu sistemle bankanın finanse edebilirlikteki garantörlüğü sürekli kılınacak, (Devralınacak kredilerin aylık geri ödemeleri, banka tarafından tahsil edilecek. Geri ödemelerde meydana gelecek aksamalara karşı banka, TOKİ’ye geri ödeme garantisi verecek) vade uyumsuzluğu ve faiz riski ortadan kalkacak. Sonuç olarak bankaların konut kredilerine ayıracağı pay artacak ve aktifler daha likit hale gelecektir.

Bu raporda yer alan tüm bilgi ve veriler güvenilir olduğuna inanılan, halka açık kaynaklardan alınmıştır. Raporda yer alan bilgilerin doğru ve eksiksiz olması amacıyla gereken tüm dikkat ve özen gösterilmiştir. Bu bilgilerin kullanılması sonucu doğabilecek sonuçlardan, bilgilerdeki eksiklik ya da yanlışlıktan Strateji Menkul Değerler A.Ş. sorumlu tutulamaz. Bu yayında yer alan görüş ve düşüncelerin Strateji Menkul Değerler A.Ş. yönetimi için hiçbir bağlayıcılığı yoktur.

Bu bilgi ve verilerin amacı, profesyonel yatırımcılara enformasyon vermek olup, kişilerin yatırım kararlarını söz konusu bilgilere bağlı kalmadan verdikleri varsayılır. Bu nedenle, yayınlanan hiçbir görüş ya da düşünce bir yatırım önerisinde bulunma hedefi ya da adı geçen hisselerin alınıp satılması tavsiyesi niteliğinde değildir. Strateji Menkul Değerler A.Ş.'nin bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri, ortakları, hakkında rapor yazılan şirket ile danışmanlık niteliğinde zaman zaman doğrudan ya da dolaylı olarak birebir ilişkiye girmiş olabilir ya da herhangi bir hisse senedi işlemi gerçekleştirmiş olabilirler.

2002 Strateji Menkul Değerler A.Ş.

Tüm hakları saklıdır. Strateji Menkul Değerler'in izni alınmadan, elektronik, mekanik, fotokopi, kayıt cihazı veya başka bir yöntemle, bu yayınların bir kısmı ya da tamamının kopyası çıkarılamaz, bilgisayar sistemlerine aktarılamaz.