Gayrimenkul (Emlak) Sektörünün Gelişmesinde ve Konut Sorununun Çözümünde Gayrimenkul İşletme Kooperatifleri ve Gayrimenkul Sertifikaları Modellerinin Alternatif Olarak Değerlendirilmesi

The Evaluation of Real Estate Business Cooperatives and Real Estate Certificate Models as an Alternative in Development of the Real Estate Sector and Solution of the Housing Problem

Nurcan TURAN[1]

Geliş Tarihi: 31.03.2017	Kabul Tarihi: 02.05.2017

ÖZET

Geçmişten günümüze dünyada ve Türkiye'de konut sorunu ve konut finansmanı için, farklı çözüm alternatifleri üzerinde durulmuştur. Gelinen son noktaya bakıldığında, konut sorunun çözümünde beklenen sonuca ulaşılamadığı görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün Türkiye'de gelişmesi ve daha nitelikli projelerin daha kolay ulaşılabilir olması için, daha başarılı alternatif modellere gereksinim bulunmaktadır. Türkiye'de son dönemlerde, sorunun çözümüne katkı sağlayacağı düşünülen iki model hayata geçirilmiştir. Bunlardan biri, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hayata geçirilen Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Modeli'dir. Diğeri ise, özellikle gayrimenkul projelerinin finansmanına katkı sağlayarak, konut sorununun çözümüne katkı sağlaması planlanan, Gayrimenkul Sertifikası Modeli'dir. Çalışmamızda bu iki model incelenmekte ve modellerin, konut sorununun çözümü ile gayrimenkul sektörünü canlandırıcı etkisi üzerinde durulmaktadır.

Anahtar Kelimeler: *Konut sorunu, konut finansmanı, gayrimenkul işletme kooperatifi, gayrimenkul sertifikası, kentsel dönüşüm.*

ABSTRACT

From past to present, in the World and in Turkey the problem of housing and housing finance, focuses on the different solution alternatives. When looking at the last point, it can be seen that the expected result in solution the housing problem is not reached. More successful alternative models are needed for the real estate sector to develop in Turkey and for more qualified projects to be more easily accessible. In Turkey, in recent times, there have been two models of thinking that are thought to contribute to the solution of the problem. One of them is the Real Estate Business Cooperative Model, which is passed on by the Ministry of Customs and Trade. The other is the Real Estate Certificate Model, which is planned to contribute to the solution of the housing problem, especially by contributing to the financing of real estate projects. In our study, these two models being examined and the effects of models to the housing problems and the revitalization of real estate sector are emphasized.

[1] *Doç.Dr. Anadolu Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü, nturan@anadolu.edu.tr*

Key worlds: *Housing problem, housing finance, real estate business cooperatives, real estate certificate, urban renewal.*

1. GAYRİMENKUL VE KONUT PİYASASINA GENEL BAKIŞ

Gayrimenkul piyasası genel olarak arz-talep dengesine dayanır. Bu piyasada, gayrimenkulü arz edenlerle talep edenler karşı karşıya gelir. Bu piyasanın önemli bir kısmını (%80) konut piyasası oluşturur. Gayrimenkule yapılan yatırımlar, gelecekte dolaylı ve doğrudan nakit akışları sağlar. Satış gelirleri, işletme gelirleri ve kira gelirleri bu nakit akışlarını oluşturur. Gayrimenkul fiyatlarının belirlenmesinde, bu nakit akışları önem taşır (Çıkılı, 2010: 4). Gayrimenkul, bir yatırım aracı olarak, yatırımcıya nakit akışlarının yanı sıra başka avantajlar da sağlar Bu avantajlar; gayrimenkulün gerçek değerinin artması, enflasyona karşı yatırımcıyı koruması, getirilerin fazla değişken olmaması, vergi avantajı sağlaması, amortisman ayrımı yapılması olarak sıralanabilir (Akçay, 1999).

Türkiye'de gayrimenkul talebinde, çeşitli nedenlere dayalı olarak sürekli bir artış görülmektedir. Gayrimenkul talebi, herhangi bir menkul kıymete olan talepten daha farklıdır. Talebi etkileyen en önemli faktör, nüfus artışıdır. Bunun yanı sıra talebi etkileyen ve talepte artışa neden olan diğer faktörler; kültürel değişimlere dayalı olarak bölünen ve küçülen aileler, kentleşme oranındaki artışlar, gelir düzeyindeki artışlar, yaşam standartlarında yükselme, doğal afetlerden kaynaklanan konut ihtiyacı olarak sıralanabilir.

Gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut piyasası; arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir (Hepşen, 2016; Ertem ve Yılmaz, 2014: 6; Çıkılı, 2010: 6).

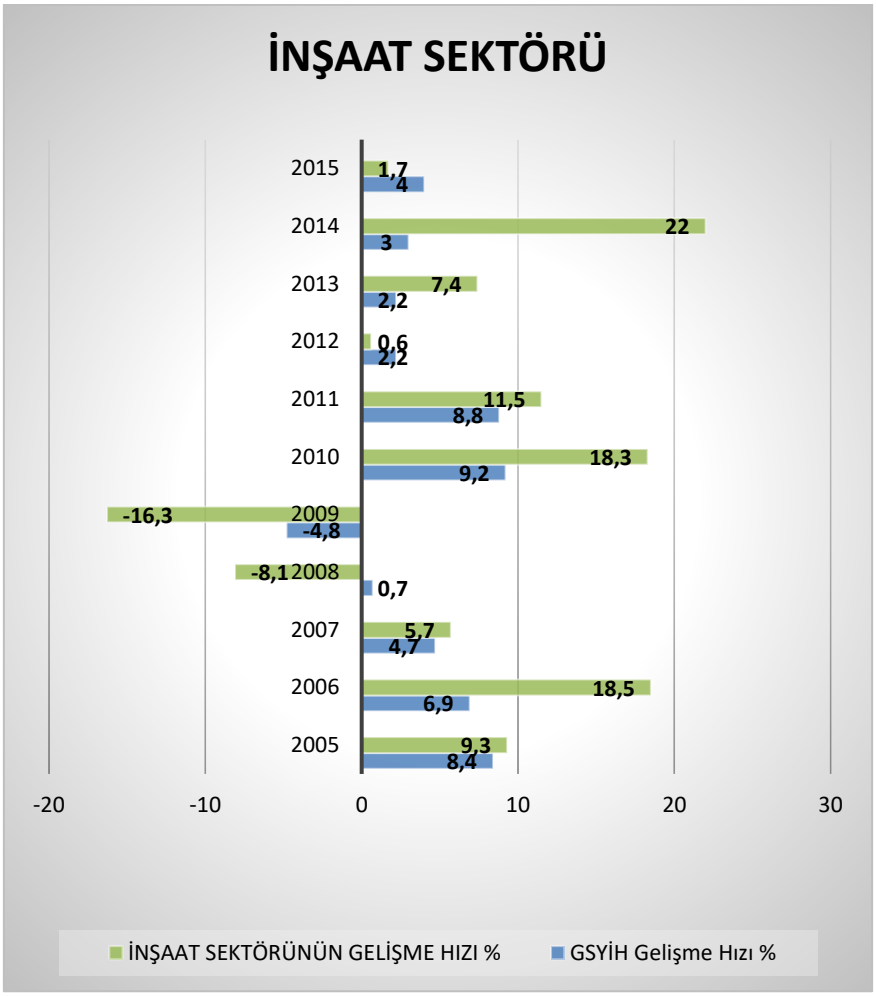
Dünya'da ve Türkiye'de, ekonominin itici güçlerinden biri, inşaat sektörüdür. İnşaat sektörü, yarattığı katma değer ve istihdam olanakları ile ülke ekonomilerinde önemli bir kaldıraç görevi üstlenmektedir. Türkiye'deki ekonomik gelişimin ana eksenini de, inşaat sektörü oluşturmaktadır. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi, çarpan etkisinden kaynaklanmaktadır ve bu sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete de talep yaratmaktadır. Böylece, büyüme ve istihdam üzerinde de önemli bir etkisi olmaktadır. Bu nedenle, inşaat sektörü stratejik yatırımlardan biri olarak, ülke ekonomisinin büyümesinde önemli bir role sahip olup, ekonominin lokomotifi konumundadır. Bu sektörün gelişiminde; hükümet politikalarının, uluslararası kredi kuruluşlarının politika ve ekonomiyi etkileyen kararlarının doğrudan etkisi bulunmaktadır (İNTES İnşaat Sektörü Raporu, 2016: 1,2; Dalkılıç ve Aşkın, 2016: 6).

Türkiye'de sabit fiyatlarla GSYİH ve inşaat sektörü gelişme hızları, yıllar itibariyle aşağıdaki Tablo 1' de ve grafikte görülmektedir. İnşaat sektörü, sektör bileşenleri ile birlikte mikro ve makroekonomik koşullardan önemli ölçüde etkilenmektedir. Bu nedenle, duyarlılığı ve eğilimleri anlamak için, makroekonomik gelişmelerin izlenmesi ve analiz edilmesi önem taşımaktadır. Sektörü aynı zamanda; gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi nitel faktörler de etkilemektedir (Dalkılıç ve Aşkın, 2016: 6).

TABLO 1: Sabit Fiyatlarla GSYİH ve İnşaat Sektörü Gelişme Hızları

YILLAR	GSYİH GELİŞME HIZI %	İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GELİŞME HIZI %
2005	8,4	9,3
2006	6,9	18,5
2007	4,7	5,7
2008	0,7	-8,1
2009	-4,8	-16,3
2010	9,2	18,3
2011	8,8	11,5
2012	2,2	0,6
2013	2,2	7,4
2014	3,0	2,2
2015	4,0	1,7
2016 1.Çeyrek	4,8	1,6

Kaynak: Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2016), "Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış", Emlak Konut http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf (10.02.2017).



Kaynak: Tablo 1'e göre oluşturulmuştur.

Türkiye'de 2001 ekonomik krizinin ardından küçülen inşaat sektörü, 2004 -2006 yılları arasında Tablo 1'den de görüldüğü gibi önemli bir büyüme aşaması geçirmiştir. 2007 yılından itibaren, seçim dönemi ile birlikte durgunluk dönemine gire sektör, 2008 yılında yaşanan küresel finansal krizle birlikte, düşüşe geçmiştir. Sektör 2010 yılında tekrar canlanarak, önemli bir performans göstermiştir. 2012 yılında ise, sektörde daralma olmuş ve durgunluğun ardından 2013 yılında, küresel dalgalanmalar ve jeopolitik risklerle birlikte, sektörde tekrar canlanma yaşanmıştır. Son birkaç yılda ise, söz konusu risklerin devam etmesi ve seçim sürecinin de etkisi ile sektörde durgunluk devam etmektedir. Son yıllarda, inşaat sektörü büyüme oranı ile GSYİH büyüme oranları karşılaştırıldığında, inşaat sektörü büyüme hızının GSYİH büyüme hızının altında kaldığı görülmektedir.

Ekonomiye önemli derecede katkı sağlayan, Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri, uluslararası piyasalarda da rekabetçi bir yapı sergilemektedir. Ekonomi Bakanlığı verileri, dünyanın en büyük müteahhitlik şirketleri içinde 42 Türk şirketi olduğunu göstermektedir. Bu rakamlara göre, Dünya sıralamasında Türkiye Çin'den sonra ikinci sırada yer almaktadır (Dalkılıç ve Aşkın, 2016: 40).

İnşaat sektöründe yaşanan gelişmeler, gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin alım, satım ve değerleme işlemlerinin yapıldığı piyasaların iş hacmini de artırmakta ve kullanılan ürünlerin çeşitlenmesine yol açmaktadır. Türkiye'de çeşitli gelişmelere paralel

olarak, inşaat sektörünün önemli bir dönüşüm geçirdiği söylenebilir. Bu dönüşümde özellikle, yaşam tarzlarındaki değişmeler ve ihtiyaçların gelişmesi ve çeşitlenmesi etki yaratmıştır. Sektörde oluşan yeni eğilimler son dönemlerde; akıllı bina sistemleri, çevreci yapılar, modern yaşam alanları, ev-ofis sistemleri, eğlence ve aktivite merkezleri ile kendisini göstermektedir.

Yaşanan gelişmeler çerçevesinde, inşaat sektöründe ağırlıklı paya sahip olan konut piyasasında, kentsel dönüşüm önem kazanırken konut-dışı ticari yapılarda ise, sosyal ihtiyaçlara odaklanan yapılanmalar söz konusu olmaktadır. Kamu kaynaklı büyük altyapı ve dönüşüm projeleri ile yurt dışı müteahhitlik işleri de, sektörün gelişmesinde önemli bir paya sahip bulunmaktadır (Şat Sezgin, Aşarkaya, 2016: 4).

Konutun inşaat sektöründeki ağırlıklı payı nedeniyle, Türkiye'de konut satışları da sürekli artış göstermektedir. Tablo 2' de 2013-2016 yılları arasında satılan konut sayıları görülmektedir. 2013 yılında 1.157.190 olan toplam konut satış sayısı 2016 yılında 1.341.453 olmuştur. 2016 yılında satılan konutların 449.508'ini ipotekli satışlar oluşturmuştur.

TABLO 2: İpotekli ve Diğer Ayrıntısında Yıllara Göre Konut Satış Sayıları 2013-2016

YILLAR	TOPLAM SATIŞLAR	İPOTEKLİ SATIŞLAR	DİĞER SATIŞLAR
2013	1.157.190	460.112	697.078
2014	1.165.381	389.689	775.692
2015	1.289.320	434.388	854.932
2016	1.341.453	449.508	891.945

Kaynak: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 (20.03.2017).

Konut kredisi ile konut sahibi olmada, kredi talep edenleri etkileyen çeşitli faktörler bulunmaktadır. Genellikle faiz oranları, bu konuda temel belirleyicidir. Ancak yapılan bazı çalışmalar, faiz dışında belirleyici diğer faktörleri de ortaya koymuştur. Bunlar; tüketicilerin ekonominin geleceğine dair beklentileri, gelir durumu ve ülkedeki işsizlik oranı gibi ekonomik faktörler yanında; tüketicilerin yaşı, medeni durumu ve eğitim düzeyi gibi tüketiciye ait faktörlerdir. İbicioğlu ve Karan tarafından yapılan araştırmada da, Türkiye'de konut kredisi talebi ile faiz oranı, işsizlik oranı ve tüketici güven endeksi değişkenleri arasındaki ilişkiler ekonometrik yöntemler aracılığı ile analiz edilmiş ve konut kredisi talebindeki değişmenin çok büyük bir kısmının faiz oranındaki değişme ile açıklandığı görülmüştür (İbicioğlu ve Karan, 2012: 73).

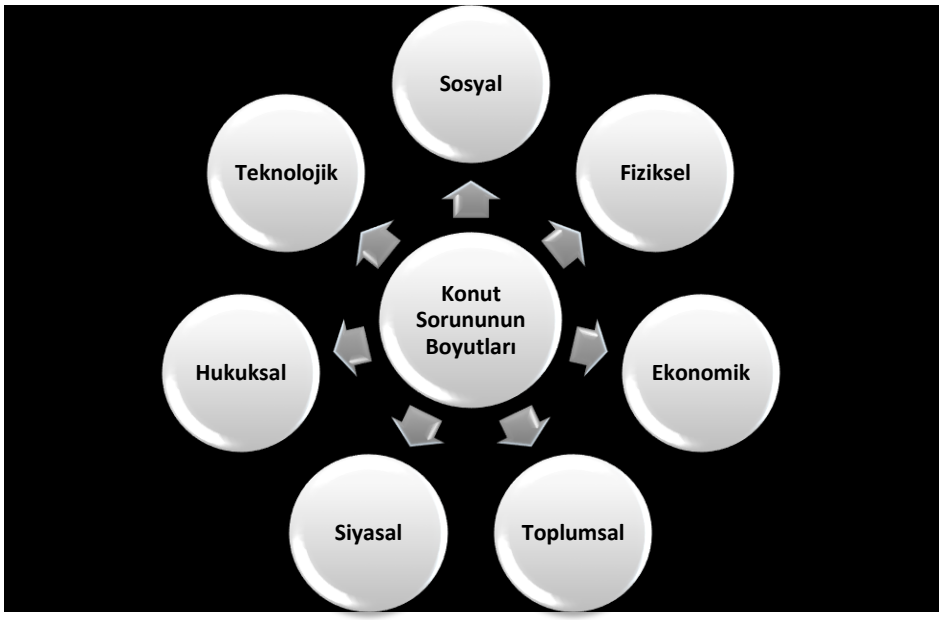
İnşaat sektörünün gelişmesi konut sorunun çözümüne katkı sağlayacağı gibi, yukarıda da ifade edildiği gibi, ekonominin gelişmesine de önemli katkı yaratacaktır. Bu nedenle sektörün gelişmesinde, devletin uygulayacağı politikalar ve stratejiler önemli bir role sahip bulunmaktadır. Türkiye'de son dönemlerde deprem riski, kentleşme vb. nedenlerle hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri de inşaat sektörünün ve dolayısıyla ekonominin canlanması için de bir fırsat olarak görülmektedir. Bu projelerin aynı

zamanda eski ve dayanıksız yapıların modern ve sağlam yapılar haline getirilmesine olanak yaratacağı düşünülmektedir.

2. KONUT SORUNU

Konut, insanların yeme, içme, giyinme gibi temel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinimini karşılar. Konut sorunu, konutun barınma ve insanca bir çevrede yaşama olanağı sunması açısından tüm toplumların ortak ilgi alanını oluşturan temel bir sorundur. Bu sorunun çözümü; sosyal, fiziksel, ekonomik, toplumsal, siyasal, hukuksal ve teknolojik açılardan konuya yaklaşmayı ve bir bütün olarak çözüm aramayı gerektirir (Şekil 1)(Turan vd. 2015: 31, 32).

ŞEKİL 1: Konut Sorununun Boyutları



Kaynak: Turan, N. vd. (2015), Konut Yapı Kooperatifçiliği, Anadolu Üniversitesi AÖF Ya. No. 2541/1512, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset, Eskişehir, s. 31,32'den uyarlanmıştır.

Geçmişten bu yana önemli toplumsal sorunlardan birini oluşturan konut sorunu, merkezi yönetimlerden yerel yönetimlere, konut üreticilerinden kullanıcılara kadar farklı kesimleri ilgilendirir (Turan vd. 2015: 60). Dar anlamda konut sorunu, bir ülkede yaşayan hane halklarına barınma ihtiyaçlarını karşılayacak bir konut sağlanamamasını ifade eder. Konut; bir barınma aracı, dayanıklı tüketim malı ve aynı zamanda bir güvence kaynağı ve yatırım aracı olarak işlev görmekte ve yukarıda değindiğimiz gibi birçok boyuta sahip bulunmaktadır. Bu nedenle kamu, çeşitli politik yaklaşımlarla konut sorununun çözümüne destek vermektedir. Kamu tarafından oluşturulan konut politikalarının en temel amacını, en alt gelir grubundan en üst gelir grubuna kadar, tüm kesimlerin kendileri için iyi ve yeterli bir konutu ödeyebilecekleri bir bedelden elde edebilmelerini sağlamaktır (Alkan ve Uğurlar, 2015: 7).

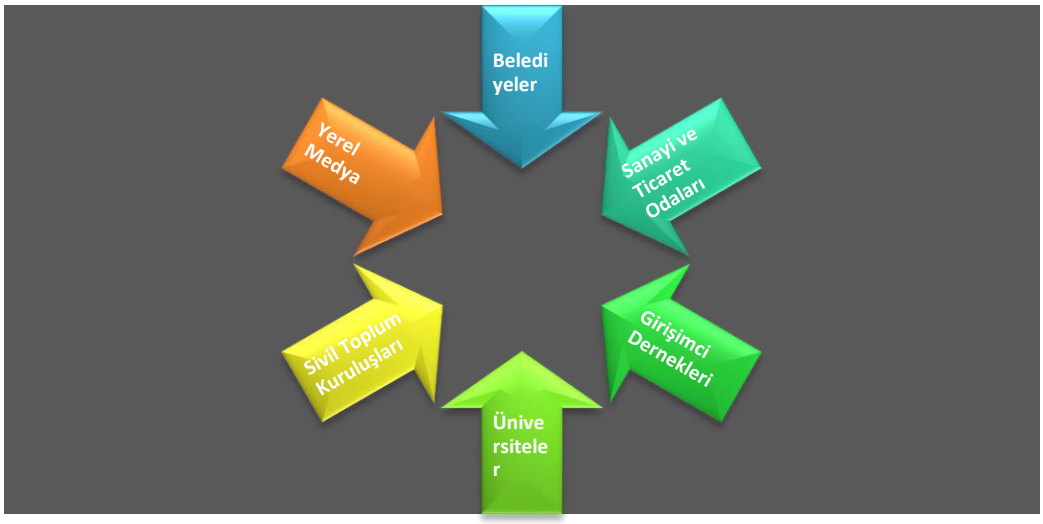
Konut olgusu, Türkiye'de 1950'li yıllardan başlayarak bir sorun oluşturmaya başlamış ve çarpık kentleşme ve gecekondulaşmayı da beraberinde getirmiştir (Ören, Yüksel, 2013: 49). Bugün Türkiye'de var olan konut sorunu, büyük ölçüde nitelikli konut açığından kaynaklanan bir sorundur. Son dönemlerde yaşanan depremler, konutların

nitelik sorununu daha fazla ön plana çıkarmıştır. Bu nedenle Türkiye'deki konut sorununa farklı açılardan bakmak gerekmektedir. Bir taraftan riskli ve niteliksiz konutların dönüştürülmesi, diğer taraftan dar gelirlilerin düşük gelirleriyle barınma amaçlı konut taleplerinin gerçek talebe dönüşememesinin yarattığı sorunlar. Barınma ve yatırım amaçlı talebe sahip olan konut, oldukça pahalı bir üründür. Bu nedenle, düşük gelirlilerin satın alma olasılığı zayıf olan ve satın alabilmek için finansman desteğine sahip olmaları gereken konut için, devletin bu konuda geliştireceği politikalar ve vereceği destekler önem kazanır. Konut sorunun nedenleri temel olarak şu başlıklar altında toplanır:

- Hızlı ve plansız kentleşme,
- Göçler,
- Toprak ve kent rantı,
- Düşük gelir seviyesi,
- İmar afları.

Konut sorununun çözümünde ve kentsel yönetimde etkili olan çeşitli aktörler bulunur (Şekil 2): Bunlar; belediyeler, sanayi ve ticaret odaları, girişimci dernekleri, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ve yerel medya olarak sıralanabilir (Ören, Yüksel, 2013, 54'den Keyman ve Lorosdağı, 2010, 30,31). Konut sorunun çözümü ve planlı bir kentsel yönetim için tüm bu aktörlerin bir arada ve uyum içerisinde çalışması önemli bir gerekliliktir.

ŞEKİL 2: Konut Sorununun Çözümünde ve Kentsel Yönetimde Etkili Olan Aktörler



Kaynak: Ören, K. ve Yüksel, H. (2013), "Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri", Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**,** 2013/2 (18), s. 54 'den; Keyman ve Lorosdağı, 2010, 30,31.

Türkiye'de konut sorununun çözümü için, uygun finansman politikaları geliştirilmesi de önemli bir gerekliliktir. Pek çok ülkede konut sorunu, uygun finansman politikaları ile çözüme kavuşturulmuştur. Bu politikalar belirlenirken ülkeler, kendi kurumsal yapılarını dikkate aldıkları gibi, diğer ülkelerdeki başarılı örnekleri de kendi ülkelerine uyarlamaya çalışmaktadır. Burada dikkate alınması gereken konu, bir başka

ülkenin konut finansman modelinin diğer ülkede birebir değil, ülkenin sistemine uyarlanarak geliştirilmesi gerektiğidir. Böylece farklı finansman modelleri ortaya çıkmaktadır (Kılıç, 2007: 232).

Konut sorunun ekonomik ve sosyal açıdan önemi dikkate alındığında, finansman sorununun çözümünün önemi de ortaya çıkmaktadır. Türkiye'de konut finansmanının çözümü için, bugüne kadar çok sayıda düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeler yeni sermaye piyasası araçları ve kurumlarını ortaya çıkarmış ve bu araç ve kurumlar sorunun çözümüne bir ölçüde katkı sağlamakla birlikte, sorun tam olarak çözülememiştir. Bu nedenle, sorunun çözümü için arayışlar devam etmiş ve son dönemlerde soruna bir alternatif oluşturabilmek için, gayrimenkul sertifikaları ortaya çıkmıştır (Köroğlu, 2016: 27). İçinde bulunduğumuz dönemde, konut sorununun çözümü için ortaya çıkan alternatiflerden bir diğeri de, gayrimenkul işletme kooperatifleridir. Türkiye'de de olduğu gibi gelişmekte olan ülkelerde, konut üretiminde en büyük pay, özel sektöre ait bulunmaktadır. Ancak özel sektör tarafından üretilen konutların fiyatları, dar gelirlilerin alım gücünü aştığı için, bu kesimin sorunu çözüme kavuşturulamamaktadır. Birçok ülkede dar gelirlilerin konut sorununun çözümünde, konut yapı kooperatifleri önemli roller üstlenmektedir. Ancak aşağıda ele alacağımız nedenlere dayalı olarak, konut yapı kooperatifleri Türkiye'de içinde bulunduğumuz dönemle yeterince etkili olamamaktadır.

Aşağıda, gayrimenkul sertifikaları ve gayrimenkul işletme kooperatifleri, emlak sektörünün gelişimine ve konut sorunun çözümüne katkıları açısından, alternatif modeller olarak ele alınıp incelenmektedir.

3. GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ

Gayrimenkul İşletme Kooperatifi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Kooperatifçilik Genel Müdürlüğü'nün, 2013 yılında verdiği izinle kurulmaya başlamış olan yeni bir kooperatifçilik modelidir. Bu model ile gayrimenkul sektörüne alternatif yatırım olanakları sağlayarak, küçük sermayelerin büyük projelere dönüşmesine olanak sağlanması hedeflenmiştir.

Bu model, ortakların tek başına sermaye niteliği taşımayan küçük birikimlerinin bir araya getirilmesi ile büyük yatırımların gerçekleşmesine olanak sağlayabilir bir yapıya sahiptir (http://koop.gtb.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/gayrimenkul-isletme-kooperatifi).Modelden beklenen gelişme sağlandığında, modelin sektörün canlanmasına önemli katkı yaratabilecek bir potansiyele sahip olduğu söylenebilir.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Anasözleşmesi'nde, kooperatifin amaç ve çalışma konuları aşağıdaki şekilde yer almaktadır (Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Anasözleşmesi).

Kooperatifin amacı; ortaklarının ekonomilerini iyileştirmek üzere uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri edinmek, bunları işletmek, gayrimenkule yönelik üretim faaliyetinde bulunmak ve amacına uygun bir şekilde değerlendirmektir. Bu amaçla kooperatif:

1) Amacına uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri satın alır, kiralama ve benzeri yasal sözleşme yolları ile edinir, bunların değerlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik olarak tasarrufundaki gayrimenkuller üzerinde işyeri, konut, sanayi, turistik tesisler vb. yaptırır, gerekirse satar.
2) Tasarrufundaki gayrimenkullerin imar işlemleri ile bu konudaki her türlü teknik işleri yürütür, uhdesinde bulunan gayrimenkullerle ilgili haklar için rehin alabilir,

tesis edilmiş olan rehin ve ipotekleri kaldırabilir, ipotek alabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde rehin ve ipotek verebilir, kefalet edebilir, özel haller kapsamında gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla, üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir.

3) Uhdesinde bulunan gayrimenkulleri işletir veya işletmeci kurum ya da kuruluşlara işlettirebilir.
4) Tasarrufunda bulunan gayrimenkullerle ilgili satış, kiralama, hâsılat paylaşımı gibi gelir sağlayıcı ekonomik modeller geliştirir.
5) Ortaklarının kooperatifin faaliyetleri kapsamında sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar.
6) Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacı ile ilgili finansman kuruluşlarına başvurur, borçlanır, açılan kredinin tekniğine uygun olarak zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirleri alır.
7) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla, fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.
8) Kooperatif ve ortaklarının ortaklık hukukundan kaynaklanan hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapar.
9) Kooperatifin yukarıdaki amaç ve faaliyet konularını gerçekleştirmek üzere, gerçek ya da tüzel kişiliği haiz tüm ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalarda bulunabilir.
10) Kooperatifin amacına uygun üst kuruluşlarına katılabilir.
11) Gerektiğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

Anasözleşme'de yer aldığı gibi, gayrimenkul işletme kooperatifi, ortaklarına ekonomik çıkar sağlamak amacıyla, gayrimenkullere ve gayrimenkullere yönelik projelere yatırım yapar ve gayrimenkulleri işleterek, bunlardan ortaklarının kazanç sağlamasına olanak yaratır. Bu çerçevede kooperatif, menkul ve gayrimenkulleri satın alarak ya da kiralama ve benzeri yasal sözleşme yolları ile edinerek, bunların değerlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik, işyeri, konut, sanayi, turistik tesisler vb. yaptırabilir gerekirse de bunları satabilir.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı 2017 yılı verilerine göre, 2013 yılından bu yana Türkiye'de 26 gayrimenkul işletme kooperatifi hayata geçirilmiştir. Bu kooperatiflerin toplam ortak sayısı ise, 922'dir. Türkiye'de toplam kooperatif sayısı 53.250 olup, toplam kooperatif ortak sayısı ise, 7.422.310'dur (Gümrük ve Ticaret Bakanlığı 2017 yılı verileri).

İlk gayrimenkul işletme kooperatifi Ankara'da kurulmuştur. SS TİMKO ETİ adını taşıyan kooperatif, toplu işyeri yapı kooperatifinden gayrimenkul işletme kooperatifine dönüşmüştür. 366 ortağa sahip olan kooperatifte 576 hisse bulunmaktadır. Kooperatif, 300 milyon TL'lik yatırımla, dekorasyon ve inşaat malzemeleri satan ve 256 dükkândan oluşan bir alışveriş merkezi kurmuştur (http://timkoeti.com/).

Gayrimenkul işletme kooperatiflerinin amaçları, bu kooperatiflerin konut yapı kooperatifleri gibi konut üretebileceklerini de ortaya koymaktadır. Ancak bunun yanı sıra

bu kooperatifler; menkul ve gayrimenkulleri satın alma ve kiralama yoluyla edinme, bunları değerlendirme, işletme, işlettirme, gelir sağlayıcı ekonomik modeller geliştirme gibi konut yapı kooperatiflerine kıyasla, ortaklarına daha fazla ekonomik fayda sağlayacak faaliyetler içerisinde bulunabilmektedirler. Bu açıdan, konut yapı kooperatifleri geleneksel olarak yardımlaşma ve dayanışma anlayışı ile faaliyet göstermekte olup, ortakların zorunlu gereksinimi olan konut gereksinimini karşılamaya çalışmaktadır. Gayrimenkul işletme kooperatifleri ise tanım, işleyiş ve kuruluş amaçları dikkate alındığında, ticari yaşamda alternatif yatırım olanakları sunan, girişimci kooperatifçilik anlayışı ile hareket etmekte ve ticari yönü ağır basmaktadır. Bu yapı, her iki tür kooperatifin vergilendirilmesinde de farklılıklara yol açmaktadır. Konut kooperatiflerinin sosyal yapısı, vergisel yönden desteklenmesini de beraberinde getirmektedir (Baykara, 2014: 27).

Türkiye'de konut sorunun çözümü için, özellikle dar gelirlilerin konut edinmesinde konut yapı kooperatifleri, yıllarca önemli bir alternatif olarak görülmüştür. Konut üretimine katkı sağlamak ve diğer konut üreten sektörlerin, yanıt veremediği kesimlerin konut gereksinimini karşılamak için çaba gösteren konut yapı kooperatifleri, Türkiye'de 1934 yılından beri varlığını sürdürmekte olup bu tarihten itibaren farklı dönemlerde, farklı güç ve etkiye sahip olmuştur (Turan, 2015: 37, 38). Türkiye'de 1980'den itibaren sayısal ve yapısal önemli gelişmeler gösteren konut yapı kooperatifleri, 1988 yılında toplam konutların %30'unu (41.671 yapı ruhsatı) üreterek, kooperatiflerin konut üretimindeki büyük üretim gücünü ortaya koymuştur. Ancak 1990 yılından itibaren, konut yapı kooperatiflerinin konut üretimindeki payı giderek azalmış ve bu azalış 2001 yılından itibaren hızlanmıştır. 2016 yılına gelindiğinde konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payı, %1,4'ler (1.804 yapı ruhsatı) civarındadır. Görüldüğü gibi bu süreçte konut kooperatifleri, konut sorununun çözümünde bir alternatif olmaktan giderek uzaklaşmıştır (http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055).

Konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payının azalmasında; konut kooperatiflerine verilen desteklerin ortadan kalması, yeterli arsa arzının sağlanamaması, konut üretimindeki maliyet artışları, Mortgage Yasası ve uygulaması, TOKİ'nin konut üretmesi, konut kooperatiflerinin olumsuz imajı vb. nedenler etkili olmuştur.

Bununla birlikte, 2017 yılı verilerine göre hala Türkiye'de tüm kooperatifler içinde konut yapı kooperatifleri, 27.631 kooperatif ile birinci ve 1.273.274 ortak ile ikinci sıradadır (Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, 2017).

Gayrimenkul işletme kooperatiflerinin, konut kooperatiflerinin işlevlerini genişletici yapılarıyla, konut üretimi için kaynak yaratma rolünü de üstlenebileceği düşünülmektedir. Konut yapı kooperatifleri ve gayrimenkul işletme kooperatifleri, 1163 sayılı yasaya göre kurulmakta olup, konut yapı kooperatifleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, gayrimenkul işletme kooperatifleri ise Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Her iki kooperatifin anasözleşmeleri incelenecek olursa, konut yapı kooperatiflerinin süreli, gayrimenkul işletme kooperatiflerinin ise süresiz olarak kurulduğu görülmektedir. Konut yapı kooperatiflerinin amacı, ortaklarının konut ihtiyacını karşılamaktır. Gayrimenkul işletme kooperatiflerinin amacı ise, ortaklarının ekonomilerini iyileştirmek üzere uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri edinmek, bunları işletmek, gayrimenkule yönelik üretim faaliyetinde bulunmak ve amacına uygun bir şekilde değerlendirmektir. Konut yapı kooperatifleri ihale ve emanet usulü ile konut yaptırabilirken, gayrimenkul kooperatifleri emanet usulü ile konut

yaptıramamaktadır. Gayrimenkul işletme kooperatiflerinde, bir ortak için A ve B tipi iki ortaklık payı çıkartılabilir. Ortak bu paylardan biri karşılığında konut edinebilirken, diğerini satarak, kazanç sağlayabilmektedir (Konut Kooperatifleri ve Gayrimenkul İşletme Kooperatifleri Anasözleşmeleri, GTB).

4. GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

Konut finansmanı, Türkiye'de ulusal bir politika çerçevesinde yönlendirilememiş, bu nedenle de yeterli ve sürekliliği olan bir kamusal destek sağlanamamış ve finansman sorunu kalıcı bir çözüme kavuşturulamamıştır. Türkiye'de sosyal politika yönü olmayan, piyasa mekanizması odaklı yaklaşımlarla gündeme gelen finansman araçları, konut finansmanına ve dolayısıyla konut sorununa çözüm getirememiştir. Bu kapsamda, 1980 sonrasında Türkiye'de, ilk olarak piyasa mekanizmasına dayalı konut finansman araçları olarak karşımıza konut ve arsa sertifikaları çıkmıştır. Bu araçlardan sonra, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul sertifikaları uygulamaları başlamıştır (Coşkun, 2015: 216). İlk olarak 1989 yılında uygulanmaya başlayan konut sertifikaları, çeşitli nedenlere bağlı olarak, beklenen sonucu vermemiş ve başarı sağlayamamış bir fon aracı olarak kalmıştır. Bu nedenler arasında; ilk ihraç fiyatının yüksek oluşu, konut ediniminde şerefiye istenmesi, konut edinimi için beş yıllık bir sürenin gerekmesi ve sertifika getirisinin enflasyonun altında kalması sayılabilir (Uludağ, 1997: 9; Dolun, 2007).

Konut finansmanında ipotek kredileri yanı sıra pek çok ülkede, özellikle daha büyük ölçekli projelerin finansmanında, sermaye piyasası ve kurumları rol almaktadır (Uludağ, 1997: 30). Türkiye'de de yukarıda belirtildiği gibi, 1980 sonrasında çeşitli sermaye piyasası araçları konut finansmanı alternatifleri olarak karşımıza çıkmıştır. Dayanağını konut sertifikalarının oluşturduğu gayrimenkul sertifikalarına ise, ilk olarak 1995 yılında sermaye piyasası düzenlemelerinde yer verilmiştir (Köroğlu, 2016: 28). Gayrimenkul sertifikaları SPK'nın (20.07.1995 tarih ve 22349 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan, Seri: III, No: 19 sayılı Gayrimenkul Sertifikaları'nın Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar) Tebliği ile düzenlenmiştir. Söz konusu Tebliğ daha sonra 05.07.2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (Tebliğ) (VII-128.2) ile yürürlükten kaldırılmıştır (Coşkun, 2015: 218).

03.08.2016 tarihinde 29790 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren bir başka Tebliğ ile gayrimenkul sertifikalarının, Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin finansmanında yaşanan sıkıntıların aşılabilmesi, piyasada nakit akışının sağlanması ve arsa sahipleri ile anlaşma sağlanılmasında etkili bir yol olarak kullanılması hedeflenmiştir. Bu Tebliğ ile kentsel dönüşüm projelerinde de, gayrimenkul sertifikası ihracına izin verilmiştir. Sertifika çıkarabilecek olan kuruluşlar (Belediyeler, İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ), hak sahibi olarak tanımlanan arsa maliklerine sertifika verebilecektir. Arsa sahibi, sertifika karşılığında taşınmazını yükleniciye devredecek ve proje bittiğinde gerekli sertifika bedelini elde ettiği takdirde, kendisine bir taşınmaz verilecek veya bu taşınmazın satılması sonucu oluşan tali edimlerden yararlanacaktır (http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160803-33.htm).

2016 tarihli Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2a)'in üçüncü maddesinin birinci bendinde gayrimenkul sertifikası: "İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin

belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracı" olarak tanımlanmıştır.

Bu tanımda yer alan ihraççılar, gayrimenkul sertifikası ihraç eden veya ihraç etmek üzere Kurul'a başvuruda bulunan anonim ortaklıklar ile kendi mevzuatları uyarınca sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarını ifade etmektedir

İçinde bulunduğumuz dönemde ihracına başlanmış olan gayrimenkul sertifikaları ve işlerliği konusunda, literatürde ve kamuoyunda farklı görüşler bulunmaktadır, Coşkun'a göre (2015: 218) "gayrimenkul sertifikası sistemi (benzer düzenlemeler gibi), Türkiye'deki konut üretim ve edinme biçimlerini kavramaktan uzak ve soyut bir düzenleme görünümündedir. Tebliğ'in aşırı kuralcı yapısının, taşınmaz piyasasındaki dalgalanma eğilimleri/güç finansman koşulları nedeniyle, faaliyetlerinde esnekliği ön plana çıkaran inşaat sektörü için yeterince teşvik edici olmadığı düşünülmektedir". Köroğlu'na göre (2015) ise, "gayrimenkul ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi ve konut sorununun çözülebilmesi için, alternatif finansal kaynaklara ihtiyaç vardır. Gayrimenkul sertifikası da konut finansmanı için, önemli bir alternatif finansman kaynağı olarak değerlendirilmelidir. Ayrıca, gayrimenkul sertifikası modelinin, ihraççılar tarafından gayrimenkul projelerine finansman sağlama amacıyla, tasarruf sahipleri tarafından, yatırım veya gayrimenkul sahibi olma amacıyla kullanılması ve kentsel dönüşüm projelerinde uygulanması mümkün görülmektedir".

Gayrimenkul sertifikalarının yerel yönetimler tarafından ihraç edilebilmesine de olanak tanınmış ve bu konuda, yerel yönetimlere kolaylıklar sağlanmıştır. Bu kapsamda gayrimenkul sertifikalarının, yerel yönetimlerin altyapı projelerinin ön finansman gereksiniminin karşılanmasına olanak sağlayacağı söylenebilir. Ayrıca, sertifikaların geniş bir kitleye hitap ediyor olması nedeni ile projede oluşabilecek değer artışları, projenin daha hızlı gerçekleşmesine olanak sağlayabilir. Gayrimenkul sertifikaları yatırımcılar açısından ayrıca, getiri garantili bir yatırım olanağı sağlar. Yatırımcıların daha yüksek değerli projelere yatırım yapmasına olanak yaratır ve gayrimenkul satışında esneklik ve kolaylık sağlar (Seval, 2013: 110). Aynı zamanda gayrimenkule yatırım yapanların satın alma gücünün korunacağını söyleyebiliriz.

Kentsel Dönüşümün Finansmanına Alternatif Olarak Gayrimenkul Sertifikası

Kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme gibi nedenlere bağlı olarak değişime uğrayan kentsel alanın; ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik uygulanan, strateji ve eylemlerin bütünü olarak ifade edilebilir. Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceğine ve buna bağlı olarak da, kentin bütün geleneklerine etki edebilmektedir. Bunun için, planlama ile ilgili çalışmalarda; sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar ve peyzaj mimarları gibi farklı disiplinlerin bir arada çalışması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümlerde ilk olarak ele alınması gereken konu, bölge insanlarının ekonomik ve sosyal sorunlarıdır. Kentsel dönüşümün; yıkım, temizlik, proje ve inşaatlarla değil, sosyal ve ekonomik kalkınmaya yönelik programlarla, mahallelilerin ortak ihtiyaç ve özelliklerine uygun, onları bütünleştirecek projelerle başlaması gereklidir (Şişman, Kibaroğlu, 2009).

Türkiye'de deprem riski, nüfus artışı ve kentleşmenin etkisi ile kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi için, kentsel dönüşümün altyapısını oluşturan yasal düzenlemeler yapılmıştır. 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" un çıkarılmasından sonra, kamu ve özel sektör tarafından geliştirilen projelerle, kentsel dönüşüm faaliyetleri başlatılmıştır (Köroğlu, 2016: 34). Bu projeler kapsamında, "kentsel dönüşümün yerli ve yenilikçi üretimi destekleyecek şekilde uygulanması, afet riskinin bertaraf edilmesi, şehirlerimizin marka değerine katkı sağlayarak, iş ve yaşam koşulları açısından cazibesinin artırılması, uluslararası rekabet gücünü artırmayı hedefleyen öncü projelerin hayata geçirilmesi, sosyal uyumun güçlendirilmesini destekleyen yaklaşımların benimsenmesi, kentsel çöküntü sürecine girmiş veya bu riski barındıran şehir merkezlerinin dönüşümle canlandırılması ve sağlıklı ve nitelikli konut sahipliğinin artırılması" öngörülmektedir (Onuncu Kalkınma Planı, 2015: 1). Türkiye'de Kanun kapsamında 20 yıl içinde 6,5 milyon konutun yenileneceği öngörülmektedir. Bu işin finansal boyutunun ise, 20 milyar dolar civarında olacağı tahmin edilmektedir (Köroğlu, 2015: 35). Bu çerçevede, yıkılıp yeniden yapılması planlanan konut sayısı ve maliyeti dikkate alındığında, alternatif finansman modellerine duyulan gereksinim daha net bir biçimde ortaya çıkmaktadır. Bireysel Emeklilik Sistemi (BES) ve SPK tarafından piyasaya sunulan yeni düzenlemeler (gayrimenkul sertifikaları, sukuk, altyapı GYO'ları, gayrimenkul yatırım fonları gibi), bu süreçte kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına alternatif oluşturabileceği düşüncesi ile hayata geçirilmiştir (Cushman ve Wakefield, 2014: 1). Kentsel dönüşümün başarısı, sektörlerarası koordinasyon ve sağlam bir finansal yapı gerektirmektedir. Kentsel dönüşümde, krediler ve kat karşılığı projeler yöntemiyle finansman sağlanması ve kamu gelirlerinden oluşturulan fon, kentsel dönüşümün finansal boyutları dikkate alındığında, ne yazık ki sorunun çözümü için yeterli görülmemektedir. Bu durumda yukarıda sayılan finansal ürünler önem kazanmaktadır. Bu çerçevede, sermaye piyasası ile kentsel dönüşüm projeleri arasında bağ kurulmasına olanak sağlayan araçlardan biri olan, gayrimenkul sertifikaları dikkat çekmektedir (Makas, 2012: 25).

Gayrimenkul sertifikası modeli, kentsel dönüşüm alanlarında hakların devredilmesine olanak sağlayacak bir model olarak görülmektedir. Modelin kapsamında, kentsel dönüşüm alanına ilişkin değerleme işleminin nasıl finanse edileceği, kimin tarafından yapılacağı, sertifikanın alım ve satımı gibi unsurlar yer almaktadır. Sertifika sayesinde, kişilerin haklarının daha doğru belirleneceği öngörülmüş ve sertifikanın farklı alanlarda da kullanım olanaklarına dikkat çekilmiştir (Onuncu Kalkınma Planı, 2015: 12). Gayrimenkul sertifikaları bir gayrimenkul yatırım aracı olarak, bir dönüşüm projesinin inşaatına başlamadan finansmanının sağlanmasına olanak sağlayarak, projelerin hızlanmasına fırsat yaratacak özellikler taşımaktadır (Makas, 2012:28). Banka kredilerindeki yüksek faiz oranlarından kaynaklanan sorunların aşılmasına olanak sağlayacak özellikler taşıyan sertifikalar, aynı zamanda kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir sorun ve engel olarak görülen arsa maliklerine, kazanç olanakları yaratarak bu engelin aşılmasını sağlayacak bir yapıya sahiptir.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Gayrimenkul sektörü, genellikle konut ile özdeşleştirilen bir sektördür. Barınma gereksinimimizi karşılayan ve yüksek katma değere sahip bir ekonomik mal olan konut, aynı zamanda çok boyutlu bir sorunun kaynağıdır. Bu nedenle, konut sorununun çözümü güç ve karmaşıktır. Hem birey, hem de toplum için önem taşıyan konut, temel işlevi olan barınmanın yanı sıra; üretim malı olma, tüketim malı olma, yatırım aracı olma, güvence

sağlama, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde araç olma, kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir araç olma gibi birçok işleve de sahiptir. Tüm bu işlevler, konuta gayrimenkul piyasalarında farklı bakış açıları ile bakmayı gerekli kılar. Konut, barınma işlevi ile devlete anayasal bir sorumluluk yüklerken, üretim malı olarak konuta yapılan yatırımlar, çarpan etkisi ile birçok sektörün canlanmasına yol açmaktadır. Konut tüketim malı olarak ise, gelire bağlı olarak artan bir talebe sahiptir ve artan gelirle birlikte bir prestij sağlama aracı olarak da tüketime konu olmaktadır. Konut aynı zamanda, değer artışına ve kira getirilerine bağlı olarak, bir yatırım ve güvence aracıdır. Konut bir başka açıdan, aile içinde sosyalleşmeye ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesine olanak sağlayan bir mekân olarak işlev görmektedir. Bu özelliğe bağlı olarak, bireyin sosyo-ekonomik durumu değiştikçe konuta yeniden talep yaratılmış olur. Konut ayrıca inşa edildiği döneme ait kültürün izlerini de taşır. Bu durum, kültürel bir değer olarak da üretimin gerçekleşmesini gerektirir (Alkan ve Uğurlar, 2015: 34,35). Tüm bu unsurlar, konut sorununa çözüm bulabilmek için çok boyutlu bir bakış açısına sahip olunması gerektiğini ortaya koymaktadır. Konut talebi, görüldüğü gibi barınma amaçlı ortaya çıkabildiği gibi, yatırım ve güvence amaçlı olarak da ortaya çıkabilmektedir.

Kentleşmeye bağlı olarak, konuta olan talebin artması ve yeterince arsa üretilemediğinden dolayı artan arsa ve üretim maliyetleri, dar gelirlilerin konut edinmesini giderek güçleştirmiştir. Dar gelirlilerin konut talebi, daha çok barınma amaçlı olup bu talebin ortaya çıkmasında en önemli etken, finansman sorunudur. Pek çok ülkede, dar gelirlilerin konut sorunun çözümünde, konut yapı kooperatiflerinin etkisi görülmektedir. Türkiye'de sayısal olarak çoğunluğa sahip olan konut yapı kooperatifleri, çeşitli nedenlerle günümüzde kendilerinden beklenen etkiyi gösterememektedirler. Mevcut sistem içerisinde var olan ipotekli konut finansman sistemi de (mortgage), faiz oranlarının hala yüksek bulunması, Türkiye'de gelir düzeyinin düşük olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gibi nedenlere bağlı olarak, dar gelirlilerin konut sorunu için yeterince bir alternatif oluşturamamaktadır. Türkiye'de konut sorunun çözümüne yönelik geçmişten bu güne uygulanan politikalar ise, istenen sonucu verememiştir. Devletin kaynaklarının sınırlı olması, özel sektör firmalarının çözüme yönelik projeler geliştirememesi ve kooperatiflerin her geçen gün etkilerini kaybetmeleri, sorunun çözümünde yeni model ve yaklaşımlara olan gereksinimi ortaya koymuştur.

Bu çerçevede gayrimenkul işletme kooperatifi ve gayrimenkul sertifikaları, küçük birikimlerle gayrimenkul edinimine olanak sağlayan modeller olarak, yakın dönemde piyasaya sunulmuştur. Her iki modelin de tasarrufların yatırıma dönüşmesi, konut sorununun çözümü, yeni gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve gayrimenkul sektörünün büyümesine yardımcı olma gibi işlevleri olduğu öngörülmektedir. Gayrimenkul işletme kooperatifleri ve gayrimenkul sertifikaları ayrıca, gayrimenkul projelerine ilgiyi arttırarak gayrimenkul sektörü ve sermaye piyasalarının hareketlenmesinde etkili olma ve ülke ekonomisine katkı sağlama konularında da önemli işlevlere sahiptir. Bu açılardan, iki model birbiri ile benzerlikler göstermektedir.

Bu modellerin, gayrimenkul sektörünün gelişmesi ve konut sorununa çözüm oluşturma açısından alternatif ya da tamamlayıcı olup olamayacağı ise şu şekilde tartışılabilir: Konut sorununun, çok boyutlu bir sorun olduğu ve soruna çözüm bulabilmek için çok boyutlu bakış açısına sahip olunması gerektiği düşüncesinden hareketle, her iki modelin konutun tüketim, tasarruf, yatırım ve güvence sağlama işlevleri açısından talep oluşturmaya olumlu katkısı olacağından söz edilebilir. Konut talebi ve üretiminin artması,

katma değer yaratan bu üretim sayesinde kamusal gelirlerin (vergi ve harç gibi) artmasına da fırsat yaratacaktır.

Bununla birlikte, her iki modelin de alt ve orta gelir grubunun konut sorununun çözümüne yaratacağı katkı tartışma konusudur. Gayrimenkul sertifikaları, Türkiye' riskli ve niteliksiz konutların dönüştürülmesi ile ilgili konut sorunun çözümüne finansal kaynak yaratabilecek bir potansiyele sahip gibi görülse de, dar gelirlilerin konut sorununu çözebilecek bir yapıda görülmemektedir. Ancak bununla birlikte söz konusu modeller, yukarıda da ifade edildiği gibi, inşaat yatırımlarının artması ve sektörün gelişmesi açısından olumlu katkılar sağlayabilir. Küçük tasarrufların gayrimenkul yatırımlarına dönüşmesini de sağlayarak, yeni gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve gayrimenkul sektörünün büyümesi sağlanabilir. İhraççıya sermaye piyasaları aracılığı ile finansman sağlama seçeneği sunması açısından, konut ve işyeri projelerinin daha hızlı ve kolay bir biçimde tamamlanmasına olanak sağlanır. Aynı zamanda sektörün sürdürülebilirliği açısından gayrimenkul işletme kooperatifleri ve gayrimenkul sertifikaları önem taşımaktadır. Gayrimenkul sertifikalarının borsada denetimli bir biçimde işlem görecek olması, güvenilir ve şeffaflığını artırıcı etki yapacaktır. Sertifikalar gayrimenkul sektörünün gelişimine katkı sağlamanın yanı sıra sermaye piyasalarının gelişmesine de katkı sağlayacaktır. Ayrıca yabancı yatırımcıların ilgisinin çekilmesi ile döviz girişinin sağlanması ve sermaye piyasalarının ve dolayısı ile ekonominin canlanması sağlanabilir. Gayrimenkul sertifikaları, özel sektör inşaat projelerinin finansmanında ve kentsel dönüşümün finansmanı konusunda yaşanan sorunların çözümünde de katkı sağlayabilecek özellikler taşımaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler, büyük ölçüde sektörde yeterli talep yaratılmasına bağlı bulunmaktadır. Gayrimenkule yönelik talebi etkileyen çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bununla birlikte bu faktörlerden en önemlisinin, gelir düzeyindeki düşüklüğe bağlı olarak, potansiyel talebin gerçek talebe dönüşememesi olduğu söylenebilir. Bu çerçevede her iki model, küçük birikimlerin gayrimenkul yatırımlarına dönüşmesine olanak sağlayarak, tasarrufları gayrimenkul yatırımlarına yönelterek gayrimenkul yatırımlarının artmasına ve gayrimenkul sektörünün canlanmasına olanak yaratacak özelliklere sahip bulunmaktadır. Yaratılacak olan çarpan etkisi ile de ekonomik gelişmeye olumlu katkı sağlanabilir. Küçük birikimlerle konut sahibi olmaya çalışanların, yeterli sayıda sertifika satın alarak bu sistemde konut sahibi olma olanakları çok mümkün görülmese de, bu kesimin tasarrufa yönlenmesi, sertifikaları proje dönemi sonunda ya da öncesinde nakde dönüştürme olanaklarına sahip olmaları, geleneksel yatırım aracı olan gayrimenkule sermaye piyasası üzerinden yatırım yapma ve piyasaya küçük birikimlerle yatırımcı olarak girme olanaklarını sağlamaları mümkündür. Sistem faizsiz kazanç elde etmek isteyenlere de fırsatlar sunmaktadır.

Her iki model, sektördeki pazarlama faaliyetlerini kolaylaştırıcı ve talep yaratıcı özellikleri de bünyelerinde barındırmaktadır. Küçük yatırımlarla konut sahibi olma fırsatı, tasarruf yapma fırsatı, şirketlerin tanınırlığı ve itibarını artırıcı piyasa etkisi ve inşaatların taahhüt edilen süre ve kalitede tamamlanması için garanti verilmesi de gayrimenkul pazarlama faaliyetlerine olumlu katkı yaparak, sektörün canlanmasına katkı sağlayabilir. Gayrimenkul müşterisinin alternatif yatırım alanları altın, döviz ya da banka mevduatları olmaktadır. Alternatif modeller, tasarrufların bu alanlardan gayrimenkule kaymasına da olanak yaratabilecek niteliktedir.

İnşaat sektörü Türkiye ekonomisi için önemli bir sektördür. İnşaat sektöründeki canlanmalar, ekonomimizin de büyüme ve canlanmasına olumlu katkı sağlayacaktır. Gayrimenkul işletme kooperatifleri ve gayrimenkul sertifikaları modellerinin, yukarıda saydığımız avantajlar açısından özellikle gayrimenkul sektörünün canlanmasına, üretimin artmasına ve ekonominin büyümesine olumlu katkılar sağlayabileceği söylenebilir. Türkiye'de, özellikle dar gelirliler için önemli bir sorun olan, konut sorununun çözümü ise, devletin dar gelirlilerin konuta erişimi için destekleyici özel finansal modelleri geliştirmesini gerekli kılmaktadır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

Alkan, L. ve Uğurlar, A. (2015), "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları", **Kent Araştırmaları Enstitüsü Rapor**, No.1, 72 Tasarım Dijital Basımevi, Ankara.

Akçay, B. (1999), **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları,** İşletme ve Finans Yayınları, No: 5, Ankara.

Baykara, S.T. (2014), "Gayrimenkul İşletme Kooperatifi ve Yapı (Konut/İşyeri) Kooperatiflerinin Vergisel İşlemler Yönüyle Farklılıkları", **Karınca Dergisi**, 81(936), s. 21-27.

Çıkılı, G. (2010), "Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları" Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi SBE, İzmir.

Coşkun, Y. (2015), **Türkiye'de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri**, Türkiye Bankalar Birliği Ya. No. 310, GM Matbaacılık ve Tic., İstanbul.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2015), "Rekabetçiliği ve Sosyal Uyumu Geliştiren Kentsel Dönüşüm Programı Eylem Planı", **Onuncu Kalkınma Planı** (2014-2018).

Cushman ve Wakefield (2014), **Kentsel Dönüşüm Türkiye**, Araştırma Raporu.

Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2016), "Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış", Emlak Konut http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/2016-Haziran-Konut-Raporu.pdf (10.02.2017).

Dolun, L. (2007), "İpoteğe Dayalı Konut Kredisi (Mortgage)" http://www.tkb.com.tr/ESA/GA/2007-GA/GA-07-06-29_Ipotege_Dayali_ Konut_ Kredisi.pdf (15.03.2017).

Ertem, C. ve Yılmaz, M.L.(2014), **Türkiye Konut Sektörü Gelişmeler-Beklentiler**, SDE Rapor.

İbicioğlu, M. ve Karan, M.B. (2012), "Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama", **Ekonomi Bilimleri Dergisi**, 4 (1), s. 65-75.

Hepşen, A. (2016). "2016 Yılında Bizi Neler Bekliyor?" http://gayrimenkulturkiye.com/2016/01/16/2016-yilinda-bizi-neler-bekliyor/ 15.02.2017).

İNTES İnşaat Sektörü Raporu, 2016.

Keyman, E.F. ve Koyuncu Lorasdağı, B. (2010), "Kentler, Anadolu'nun Dönüşümü, Türkiye'nin Geleceği", **Ekonomi Bilimleri Dergisi**, 4(1), s. 30,31.

Kılıç, S. (2007), "Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları: Türkiye'deki Uygulamaları", **Yönetim ve Ekonomi Celal Bayar Üniversitesi İİBF**, 14(1), s. 231-246.

Köroğlu, A. (2016), "Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", **Gazi İktisat ve İşletme Dergisi**, 2(1), s. 25-42.

Makas, A.C. (2012). "Kentsel Dönüşüm Yasası ve Finansman Boyutu", **Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilir Yaşam Kalitesi İçin Farkındalık Araştırması**, İKV Yayın No.213, İstanbul.

Ören, K. ve Yüksel, H. (2013), "Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri", **Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,** 2013/2 (18), s. 47-84.

Seval, Ç.Z. (2013). "Türkiye'de Desantralizasyon Çabaları Çerçevesinde Yerel Yönetimlerin Kamu Altyapı Yatırımlarının Finansmanında Sermaye Piyasasından Yararlanma İmkanları", Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi SBE, Ankara

Şat, Sezgin, A. G. ve Aşarkaya, A. (2016), "İnşaat Sektörü", İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü https://ekonomi.isbank.com.tr/UserFiles/pdf/sr201602_insaatsektoru.pdf (16.03.2017).

Şişman, A. ve Kibaroğlu, D. (2009), "Dünya'da ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Turan, N. vd. (2015), **Konut Yapı Kooperatifçiliği**, Anadolu Üniversitesi AÖF Ya. No. 2541/1512, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset, Eskişehir.

Uludağ, İ. (1997), **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikler**i, İTO Ya. No. 1997-48, Tanburacu Matbaacılık, İstanbul.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Konut Yapı Kooperatifi Anasözleşmesi.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Anasözleşmesi.

(http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055 20.03.2017).

(http://koop.gtb.gov.tr/kooperatifler-hakkinda/gayrimenkul-isletme-kooperatifi 11.02.2017).

(http://timkoeti.com 25.03.2017).
(http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/08/20160803-33.htm 10.03.2017).