

Vahdettin ERTAŞ
Gayrimenkul Sertifikası Tanıtım Toplantısı
8 Mart 2017

Değerli Misafirler, Kıymetli Basın Mensupları;

Bugün ülkemizde yeni bir finansal ürün olan ve sonuncusu dün olmak üzere, SPK'nın son dönemde yaptığı düzenlemelerle hukuki alt yapısı güçlendirilen "Gayrimenkul Sertifikaları" hakkında kamuoyunu bilgilendirmek ve

bu yeni finansal ürünün ilk uygulaması olacak, Toplu Konut İdaresi ve Makro İnşaat tarafından gerçekleştirilecek gayrimenkul sertifikası ihracı, tanıtım toplantısı için bir araya gelmiş bulunuyoruz.

Hepinize hoş geldiniz diyorum, sizleri saygıyla ve sevgiyle selamlıyorum.

Değerli katılımcılar;

Hükümetimizin ülkemizde, günümüzün ihtiyaçlarını karşılayan, okulu, parkı, kreşi, camisi ile alt yapısı tam olarak hazır olan depreme dayanıklı bir kentleşmeyi gerçekleştirme hedefi var.

Ülkemiz bir deprem kuşağında, bu nedenle de maalesef irili ufaklı sık sık bu tabii afete maruz kalıyoruz. Çağdaş kentlere sahip olmak ve vatandaşlarımıza güvenli bir konut edindirebilmek ve bunun finansmanını kolaylaştırmak hepimizin en başta gelen ödevleri arasında.

Ülkemiz bir yandan kentsel dönüşüm yoluyla mevcut konut stoklarını yenilemeye ve depreme dayanıklı hale getirmeye çabalarken, diğer taraftan da yeni yapılacak tüm konutların deprem yönetmeliğine uygun olması ve vatandaşlarımızca erişilebilirliğin kolaylaştırılmasına gayret etmektedir.

Bugün yaklaşık 6 milyon konutumuzun dönüştürülmesi, tarihi ve kültürel dokularımıza ve mimarimize uygun akıllı ve çevreci şehirlerin oluşturulması Hükümetimizin de gündemindedir.

Bu projeleri gerçekleştirmek büyük bir finansman ihtiyacını da beraberinde getirmektedir.

-TOKİ projeleri büyük bir hızla devam ediyor,

-Bankalarımız 20 yıla varan taksitlerle konut kredileri veriyor,

-Emlak Konut ve diğer markalı şirketlerimiz 20 yıla kadar taksitlerle konut satışlarını sürdürüyor,

-Konut edinmek için asgari 3 yıl bir bankada hesap açtıran vatandaşlarımıza 15 bin TL'na kadar devlet katkısı yapıyor.

Bugün ilk uygulamasını başlatacağımız Gayrimenkul Sertifikaları da hem inşaat projesi geliştirecek şirketlerimiz için bir finansman kaynağı, hem de, vatandaşlarımıza konut projelerinin kazancından yararlanma imkanı sunan, dilimlere halinde alınmak suretiyle, konut satın almayı kolaylaştıran bir tasarruf ve aynı zamanda yatırım aracıdır.

Değerli katılımcılar, kıymetli basın mensupları

Gayrimenkul sektörünün sermaye piyasaları ile buluşması, gayrimenkulun bir sertifikaya bağlanarak küçük dilimlerle alınıp satılabilir hale getirilmesi çalışmaları Sn. Cumhurbaşkanımızın İSEDAK toplantısında yapmış olduğu ülkemizde bir gayrimenkul borsası kurulması konusundaki talimatları ile başlamıştır.

Bu tür yeni finansal araçların geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması Hükümetimizin ve başkanlığını Başbakan Yardımcımız Sn. Nurettin CANİKLİ'nin, sekretaryasını da Kurulumuzun yürüttüğü İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Koordinasyon Kurulu'nun da gündeminde yer alan önemli konulardan birisidir.

- Gayrimenkul projelerine alternatif finansman kaynağı sağlanması,
- Faizsiz finansal ürünler başta olmak üzere finansal sistemimize yeni finansal araçların kazandırılması,

-Vatandaşlarımızın küçük tasarruflarını biriktirerek konut almalarının kolaylaştırılması ve gayrimenkul projelerinde oluşan değer artışlarından yararlanmalarına imkan sağlanması,

- Kentsel dönüşüm alanlarının hızla tamamlanarak vatandaşlarımızın kullanılmasına sunulması,

amacıyla,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'mız, Kurulumuz, TOKİ, İller Bankası ve Emlak Konut başta olmak üzere ilgili Bakanlık ve kuruluşlarımızla gayrimenkul sertifikalarının ülkemizde yaygın olarak kullanılmasına yönelik bir dizi çalışma yaptık.

Yapılan çalışmalar da dikkate alınmak suretiyle, Kurulumuzca, konuya ilişkin ilk düzenleme 3 Ağustos 2016 tarihinde, ikinci düzenleme de dün (7 Mart 2017 tarihinde) Resmi Gazetede yayınlanan Tebliğlerle yapıldı.

Bugün itibariyle tüm kurumlarımızın üzerinde mutabakata vardığı, oldukça teşvik edici ve yatırımcı haklarını koruyan hukuki bir alt yapıyı tamamladık.

Getirilen yeni düzenlemelerle birlikte **hem TOKİ projelerinin, hem özel sektörümüz tarafından yürütülen projelerinin, hem de kentsel dönüşüm projelerinin** gayrimenkul sertifikası ihracı suretiyle finansmanına imkan sağlamış olduk.

Değerli Basın Mensupları;

Gayrimenkul sertifikaları;

- Vatandaşlarımızın bir ev veya iş yerinin tamamını veya bir kısmını satın almalarını kolaylaştıran, gayrimenkul şirketlerimize de faizsiz finansman elde etmelerine imkan sağlayacak bir finansal araçtır.

- Gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmek için ihraççı şirketin önce bir proje hazırlaması, sonra ilgili belediyeden ve diğer kurumlardan gerekli ruhsat ve izinleri almış olması gerekir.

-Proje için gerekli tüm yasal izinleri alan şirketin projelerini SPK'ya sunması ve bu projenin maliyetini karşılayacak tutara kadar SPK'dan sertifika ihraç izni alması mümkün hale gelmiştir.

-Proje için gerekli yasal izinleri alan, SPK'nın da aradığı şartları sağlayan tüm şirketlerimiz SPK'dan sertifika ihraç izni alabilecektir. İnşa edilecek ev veya iş yerleri metrekare/desimetrekare gibi ölçüklere bölünerek alım ve satımı kolaylaştırılmıştır.

-Belirtilen metrekareyi temsilen ihraç edilecek sertifikalar bankalar ve aracı kurumlarımız aracılığıyla dileyen vatandaşlarımıza satılacaktır.

- Sertifika ihracından elde edilecek kaynaklar sadece belirtilen ev veya iş yeri projelerinin yapımında kullanılacak,

-Proje tamamlandığında elinde yeter sayıda sertifika bulunduran vatandaşlarımız proje kapsamında bulunan diledikleri konutu veya işyerini alabilecek,

-Proje süresi boyunca sertifikasını Borsa'da satabilecek ya da Borsa'dan yeni sertifika satın alabilecek,

-Proje bitiminde konut almak istemeyen yatırımcılarımız konutun satışından elde edilen nakdi de talep edebilecektir.

Sertifikalar, inşaat şirketlerimiz için banka kredisi yerine kullanılacak faizsiz bir finansman yöntemi; vatandaşlarımız için de hem yatırım amaçlı hem de ev ve iş yeri sahibi olma amaçlı olarak kullanılacaktır.

Sertifika yönteminde, bir ev ya da iş yeri almak için yeterli birikimi olmayan vatandaşlarımız da, birikimlerini inşa edilen ev veya iş yerlerinde değerlendirebileceklerdir. Böylelikle, gayrimenkul sektöründeki kazanç fırsatlarından yararlanmalarına da imkan tanınmış olacaktır.

İnşaat firmalarımız da, proje geliştirme aşamasında ihtiyaç duyacakları finansman kaynağına faizsiz olarak ulaşmış olacaklardır.

Değerli Hazirun;

Kurulumuz tarafından yapılan düzenleme ile gayrimenkul sertifikasına yatırım yapan vatandaşlarımızın birikimlerinin korunması öncelikli ilke olarak benimsenmiştir.

Bu çerçevede gayrimenkul sertifikası satışından toplanan para yalnızca o projenin finansmanında kullanılacak, projenin tamamlanma düzeyine göre inşaat şirketine aktarılacaktır.

Yine, inşaat firmaları tarafından, ev veya iş yeri sahip olmayı tercih etmeyen vatandaşlarımıza yapılacak nakdi ödemelerde, projeye konu ev veya iş yerinin piyasa koşulları üzerinden satışını öngören ve vatandaşlarımızın mağdur olmamalarını sağlayacak bir yapı da oluşturulmuştur.

Gayrimenkul sertifikalarının borsada alınıp satılabilmesi sonucunda, ülkemizde ve dünyada bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkulün borsada işlem gören bir finansal araca dönüştürülmesi mümkün hale gelecektir.

Ülkemiz son yıllarda yenilen alt yapısı, oto yolları, köprüleri, büyük ve modern AVM'leri, geliştirilen çağdaş konut siteleriyle, zengin bir gayrimenkul portföyüne sahip. Bunun hem vatandaşlarımıza hem de küresel yatırımcılara tanıtımı ve satışının sermaye piyasası yoluyla yapılması ve bu yolla elde edilecek yeni kaynakların da yeni yatırımlarda değerlendirilmesi ülkemizde büyüme ve istihdam artışına da ciddi destek olacaktır.

Faizsiz finans sistemine de uygun olarak tasarlanmış olan gayrimenkul sertifikalarının yaygınlaşması, hedefi uluslararası bir finans merkezi olmak olan ülkemizin bu amacına da katkı sağlayacaktır.

İnşaat firmaları hazırladıkları projelerin finansmanında alternatif ve yenilikçi bir yöntem olarak gayrimenkul sertifikası ihraç ederek sermaye piyasasının getirdiği

imkanlardan istifade edebilecek ve proje finansmanında karşılaştıkları faiz yüklerini azaltmış olacaklardır.

Böylece, inşaatların tamamlanması için bel bağladıkları daire satışı, banka kredisi temini gibi zorluklardan kendilerini bir ölçüde korumuş olacaklardır.

Gayrimenkul sertifikalarının bir diğer önemli özelliği de, kamu veya özel sektörün gerçekleştireceği kentsel dönüşüm projelerinde yeni bir finansman yöntemi olarak kullanılabilir olmasıdır.

Bu bağlamda, yapılan düzenlemede, gayrimenkul sertifikalarının kentsel dönüşüm amaçlı projelerinde de kullanılmasına yönelik oldukça teşvik edici düzenlemeler yer almaktadır.

Yapılan düzenleme ile kentsel dönüşüme yönelik gayrimenkul projelerinde, dönüşümün yapılacağı alanda yaşayan vatandaşlarımız, hak sahibi oldukları ev veya iş yerleri karşılığında isterlerse gayrimenkul, isterlerse gayrimenkul sertifikalarından alabileceklerdir.

Böylelikle, sertifikalarını proje süresince elinde tutan vatandaşlarımız, ekonomik ömrünü yitirmiş, riskli ve düşük kaliteli taşınmazlarına karşılık, yüksek kaliteli ve standartlara uygun yapıları edinebilecek, isteyen vatandaşlarımız da, sertifikalarını kentsel dönüşüm projesinin tamamlanmasını beklemeksizin borsada satarak daha erken nakde dönüştürebileceklerdir.

Sonuç olarak;

- gayrimenkul sertifikası ihracı sürdürülebilir kentsel dönüşümün düşük maliyetli,
- katılımcı ve uzlaşmacı bir şekilde gerçekleştirilmesine ve
- kentsel dönüşüm projelerinin daha kısa sürede tamamlanmasına katkı sağlayacaktır.

Hak sahibi vatandaşlarımıza da kentsel dönüşüm projelerinde oluşan değer artışlarına ortak olma fırsatı sunacak, sermaye piyasalarımızın gelişimini de destekleyecektir.

Sözlerime burada son verirken;

Vizyonlarıyla bize ışık tutan Sn. Cumhurbaşkanımıza,

Tebliğ'in hazırlanmasında bize öncülük eden başta Başbakan Yardımcımız Sn. Nurettin Canikli bey olmak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız ve tüm ilgili Bakanlıklarımıza ve kuruluşlarımıza,

Gayrimenkul sektörüne yaptığı katkılarla piyasayı yönlendiren ve kurgulanan yeni yapıda ilk ihraççı olarak sektöre örnek olma misyonunu yüklenen Toplu Konut İdaresi Başkanımıza ve ekibine,

teşekkür ediyorum.

Gayrimenkul sertifikalarının inşaat firmalarımız ve vatandaşlarımız için kazançlı ve bereketli olmasını, ülkemiz ve milletimiz için de hayırlı olmasını diliyorum.