



**Sermaye Piyasası Kurulu Başkanı  
Dr. Vahdettin Ertay**

**Gayrimenkul Sertifikası Paneli  
Açılış Konuşması  
28 Mart 2017**

## **Değerli Misafirler, Kıymetli Basın Mensupları;**

Bugün ülkemizde yeni bir finansal ürün olan, Kurulumuzun son dönemde yaptığı düzenlemelerle hukuki alt yapısı güçlendirilen, ilk ihracını bu hafta gerçekleştireceğimiz, "Gayrimenkul Sertifikaları" hakkında kamuoyunu bilgilendirmek ve varsa aydınlığa kavuşmayan konuları birlikte masaya yatırmak amacıyla bir araya gelmiş bulunuyoruz.

Hepinize hoş geldiniz diyorum, sizleri saygıyla ve sevgiyle selamlıyorum.

Panelin düzenlenmesinde emeği geçenlere teşekkür ediyorum, inanıyorum ki bu konuyu önümüzdeki günlerde çokça konuşacağız, uygulama örneklerini göreceğiz.

Bizde SPK olarak bu gelişmeleri yakından izleyeceğiz ve ihtiyaç duyulması halinde yeni adımlar atacağız.

## **Değerli katılımcılar;**

Konut her dönem her ülkede önemli bir harcama kalemi aynı zamanda büyük bir yatırımdır. Genelde de bir bireyin hayatı boyunca yapacağı harcamalar içinde en büyük rakama karşılık gelir.

Arabadan, özel okul harcamalarına, evdeki tüm eşyaların değiştirilmesinden dünya turu dahil yapacağınız tüm tatil harcamalarına kadar aklınıza gelebilecek her türlü harcama kalemi içinde en büyük olanı konut alımı için ödenen paradır. Bu nedenle de 7'den 70'e toplumun tüm kesimlerini yakından ilgilendiren bir konudur.

Bu kadar büyük bir harcama ve yatırım kaleminin finansmanı da bir o kadar önemli ve iyi dizayn edilmesi gereken bir konudur.

Genelde gayrimenkul özelde konut finansmanı son yıllarda giderek daha fazla finans sektörünün üzerinde çalıştığı, literatürün her geçen gün zenginleştiği, yeni araçların uygulamaya geçirildiği gelişmeye açık bir alandır.

Konut sektörünün finansmanı iki boyutlu bir konudur. Birincisi konutu üreten, inşaat sektörünün finansmanı, ikincisi de bu konuta talep gösteren bireyin finansmanı.

Bir başka ifadeyle hem konut arzının hem de konut talebinin finansmanı finansal kuruluşların ve bizim gibi düzenleyici kuruluşların üzerinde durması, çözüm üretmesi, her iki tarafında hareket alanını genişleten modellerin hayata geçirilmesi gereken özel bir alan.

Konut finansmanını diğer sektörlerden ayıran temel noktaların başında kişinin hayatı boyunca yapacağı en büyük harcama kalemi olması dolayısıyla talep tarafı için uzun vadeli (10-20 yıl gibi) bir finansman kaynağına gereksinim olması,

arz tarafında da finansman maliyetini minimize eden, orta vadeli (3 yıl gibi) piyasalardaki gelişmelerden en az etkilenen, projenin tamamlanmasını tehlikeye düşürmeyecek kesintisiz bir fon kaynağına gereksinim göstermesidir.

Özellikle bizim gibi vade perspektifi düşük olan ülkelerde konut finansmanı daha da önem kazanmakta, talebi finanse edecek, piyasayı canlı tutacak alternatif çözümlere ihtiyaç duyulmaktadır.

Gayrimenkul sertifikaları tüm bu anlattığım özelliklere çözüm olabilecek yeni bir finansal araç olarak Kurulumuz tarafından hukuki alt yapısı oluşturulmuş bir sermaye piyasası aracıdır.

Bizim bazı ülkeler gibi yer altında zengin petrolümüz doğal gazımız yok ancak 2 tane çok değerli zenginliğimiz var.

Birincisi yaş ortalaması 29 olan genç ve dinamik, değişen çevre koşullarına kolay uyum sağlayabilen, giderek dünyayla entegre olan insan kaynağımız. İkincisi de son

yıllarda yenilenen köprüler, barajlar, oto yollar, AVM'ler, modern konut siteleri, iş merkezleri gibi her biri milyar dolarlarla ifade edilen gayrimenkul yatırımlarımızdır.

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 bölgesi, bu nedenle de maalesef irili ufaklı sık sık bu tabi afete maruz kalıyoruz. Bir taraftan deprem riskini bertaraf edecek kentsel dönüşüm projeleri kapsamında diğer taraftan da genç nüfusumuz nedeniyle artan konut ihtiyacımızı karşılayacak çağdaş kentlere sahip olmak ve vatandaşlarımıza huzurlu ve güvenli bir konut edindirebilmek hepimiz açısından son derece önemli.

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.

-Bankalarımızın 20 yıla varan taksitlerle konut kredilerini yaygınlaştırmaları,

-Emlak Konut ve diğer markalı şirketlerimizin yine 20 yıla kadar uzun vadeli taksitlerle konut satışına başlamaları,

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

-Tapu harçlarında, KDV ve Damga vergilerinde ciddi indirimler,

son dönemlerde uygulamaya geçirilen teşvik önlemlerinden bir kaçıdır.

Bu hafta ilk halka arzı gerçekleşecek Gayrimenkul Sertifikaları da hem inşaat projesi geliştirecek şirketlerimiz için bir finansman kaynağı, hem de, vatandaşlarımıza konut projelerinin kazancından yararlanma imkanı sunan, dilimler halinde alınmak suretiyle konut satın almayı kolaylaştıran bir tasarruf ve yatırım aracıdır.

### **Değerli katılımcılar, kıymetli basın mensupları**

Bu tür yeni finansal araçların geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması 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.

### **İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Koordinasyon Kurulu çatısı altında,**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'mız, 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 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 tamamlamış olduk.

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

## **Değerli katılımcılar;**

Kurulumuz tarafından düzenlenen 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 inşaat şirketlerimizin projelerini SPK'ya sunması ve bu projenin maliyetini gerçekleştirecek tutara kadar SPK'dan sertifika ihraç izni alması mümkündür.

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

-Belirtilen metrekareyi temsilen ihraç edilecek sertifikalar bankalar ya da 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 edebileceklerdir.

Gayrimenkul sertifikası alan vatandaşlarımız inşaatın bitmesi sonucunda ev veya iş yeri sahibi olabilecekleri gibi, yapılan ev ve iş yerlerinin satışından, ellerindeki gayrimenkul sertifikaları nispetinde, kazanç elde etme imkanına da sahip olacaklardır.

Sertifikalar, inşaat firmaları için banka kredisi yerine kullanılacak faizsiz bir finansman yöntemi; vatandaşlar için ise hem yatırım amaçlı hem de ev ve iş yeri sahibi olma amaçlı olarak kullanılabilir.

Sertifika yönteminde, bir ev ya da iş yeri almak için yeterli birikimi olmayan vatandaşlarımız da, gayrimenkul sertifikası yoluyla birikimlerini inşa edilen ev veya iş yerlerinde değerlendirebileceklerdir.

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 ve projenin tamamlanma düzeyine göre inşaat şirketine aktarılacaktır. TOKİ gibi kamu kuruluşlarımızın ihraççı olacağı projelerde bu maddenin uygulanması zorunlu değildir.

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.

Bu durum ülkemizin ihtiyaç duyduğu kalitede, depreme dayanıklı ev ve iş yerlerinin inşa edilmesi, sermaye piyasamızın gayrimenkule dayalı araçlar yoluyla derinleşmesi ve vatandaşlarımıza alternatif yatırım araçları sunulması amaçlarına katkı sağlayacaktır.

Gayrimenkul sertifika düzenlemesi faizsiz finans sistemine de uygun olarak tasarlanmıştır. Bu kapsamda hedefi uluslararası bir finans merkezi olmak olan ülkemizin bu amacıyla da örtüşmektedir.

Firmalarımız sertifika ihraç ederek projelerini gerçekleştirirse inşaatların finansmanında karşılaştıkları faiz yüklerini de azaltmış olacaklar, yatırımcılarına daha uygun fiyatla konut satışı yapabileceklerdir.

**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, kentsel 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 edinebilir hale geleceklerdir.

İsteyen 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;**

Gayrimenkul sektörüne yaptığı katkılarla piyasayı yönlendiren ve kurgulanan yeni yapıda ilk ihraççı olarak sektöre örnek olma misyonunu yüklenen Toplu Konut İdaresi Başkanlığımıza ve yeni Tebliğ'in hazırlanmasında bize katkı sağlayan tüm kuruluşlarımıza teşekkür ediyorum.

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