

Gayrimenkul yatırımcıları TOKİ'ye 'konut üretiminden çekil' dedi

06.06.2008 | Bülent Yoldaş

GYODER'in Amerikan Affordable Housing'e hazırladığı rapora göre devletin konut yapmak yerine finansman sağlamaya yönelmesi gerekiyor. TOKİ yetkilileri ise kendilerinin de finansmana ihtiyaç duyduğunu belirtiyorlar.

Mısır, Kenya, Güney Afrika gibi ülkelerde dar gelirlilerin konut sahibi olması için model hazırlayan Amerikalı Affordable Housing Institute, Türkiye için de bir yol haritası çizdi. Affordable Housing Institute, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'nin (GYODER) başvurusu üzerine hazırladığı raporda, 10 yıl süreyle her yıl için 600 bin konut ihtiyacının olduğu Türkiye'de devletin sadece finansman ve özel sektör için teşvik sağlaması gerektiği bildirildi. Affordable Housing Institute Başkanı David Smith, "TOKİ konut üretmesin. Sadece finansa odaklansın" dedi. TOKİ Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı Mehmet Fatih Kara ise bu teze "Biz özel sektörün gitmediği yerlere giderek dar gelirliye konut üretiyoruz. Ayrıca bizim de finansmana ihtiyacımız var" diye cevap verdi.

Yüzde 80 konut alamaz

Türkiye'de ihtiyaç sahiplerinin yüzde 80'inin yeni konut alabilecek finansal güce sahip olmadığını dile getiren Smith, "Özel sektörün önünün açılması için TOKİ'nin konut üretiminden finansmana kayması gerekiyor. Meksika ve Amerika'da hükümetlerce desteklenen kuruluşlar gibi TOKİ'nin de sadece arz tarafını değil, talep tarafını da kapsayacak şekilde çeşitlendirme yapması önem taşıyor. Ayrıca, pazarı tamamlayacak yeni finansal ürünler ile özel mortgage bankaları da katalize edilmeli" diye konuştu.

Yerel yönetimlere, devletin sahip olduğu arazileri elde etme izni verilmesinin ve ulusal bir gecekondü dönüşümü pilot programı yaratılmasının önemine dikkat çeken Smith, "Mortgage bankaları aracılığıyla konutları depreme karşı güçlendirme kredileri geliştirilmeli. Uzun vadeli ödenebilir konutlar için bir kiralama birliği modeli de yaratılmalı" dedi.

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de hükümetin satın alınabilir evlerin üretiminde hatırı sayılır bir rol oynaması gerektiğine dikkat çeken Smith, TOKİ'nin yeni konut üretimi teşvik ve düzenlemeler konusunda gösterdiği başarıyı resmileştirme, kayıt içine çekme konularına tam olarak yansıtmadığını belirtti. Smith, "TOKİ kentsel arsaların yeniden kadastrolanmasına izin verirse bu yöntem para basar. Devlete hiçbir maliyeti olmaz. Aksine arsalar değer yaratır. En etkin yöntem belediyelerin arsaları özel şirketlere sunması. TOKİ arsa rekabetine girmeden arsaları belediyeler ile hazır bir şekilde sunma görevini üstlenmeli" açıklamasında bulundu.

Bizim de finansmana ihtiyacımız var

TOKİ Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı Mehmet Fatih Kara özel sektörden gelen "Konut üretiminden el çek finansa yönel" önerisine, "Özel sektörün ihtiyaç duyduğu finansmana TOKİ de ihtiyaç duyuyor. Yurtdışından gelen finans kuruluşlarıyla görüşsek de borçlanma maliyeti çok yüksek. Derecelendirme kuruluşlarının Meksika ve Brezilya'ya verdiği derecelendirme notlarını Türkiye'ye vermemiş olması bizim borçlanma maliyetimizi yükseltiyor. TOKİ'nin faaliyetlerini değiştirmek ve başka bir eksene oturtmak yerine, yeni bir yapılanmanın var olabileceği fikrine uzak değilim" diye cevap verdi.

TOKİ'nin farklı gelir gruplarına hitap eden projelere imza atma misyonu olduğunu vurgulayan Kara, "Son yıllarda yaşanan iyileşmelere rağmen arka plan işi uzun ve zahmetli. Bu nedenle dar gelirlilere çok seçenek sunulmuyor. Sektörde faal firmalar çözüm üretmeyi kârlı bulmuyor. TOKİ konut ihtiyacının yüzde 10'unu karşılıyor. Tüm faaliyetlerini bütçeden pay almadan, arsa değerlendirerek konut ve işyerleri satışından elde ediyor dedi.

Türkiye'nin 2015 yılına kadar 6-8 milyon konut ihtiyacı bulunduğu ve bunun mali değerinin 200-400 milyar dolar arasında değiştiğini kaydeden İstanbul Mortgage Genel Müdürü Bahadır Teker, "Devletin önümüzdeki 7-8 sene içinde milyarlarca dolar kaynak aktarması mümkün değil. TOKİ'nin de böyle bir kaynağı yok. Bu da bizi yurtdışına yönlendiriyor. Bütün finansmanı yurtdışından sağlamanın Türkiye'ye reel faiz olarak yansımaları ise yüzde 10'ları buluyor" dedi