

GYODER'den kiralari düşürecek formül

Gayrimenkul sektörünün çatı kuruluşu GYODER, erişilebilir kiralık konut sorununa çözüm bulmak için, kamu-özel iş birliğinde geliştirdiği 'GYODER Yeni Konut Modeli'ni tanıttı. Arsa maliyetini ortadan kaldıran model ile uzun dönemli kiracılık mümkün olacak. Kamusal kiraya veren yapısı ile uygun fiyatlı kiralık konutlar üretilecek. Hızlanması gereken kentsel dönüşümün de önü açılacak.

'Barınma', insanın en temel ihtiyaçlarından biri. Fakat ne yazık ki nüfus artışı, doğal afetler, göç hareketleri, yoksulluk gibi pek çok faktör, insanların güvenilir ve uygun fiyatlı konutlara erişimini günden güne zorlaştırıyor. 'Erişilebilir konut krizi' tüm dünyanın karşı kaşıya olduğu küresel bir sorun...2030 yılına kadar, UN-Habitat tahminlerine göre; dünya nüfusunun yaklaşık yüzde 40'ı olan **3 milyar insanın** erişilebilir konuta ihtiyaç duyacağı öngörülüyor. Bu, dünyada her gün **96.000 yeni uygun fiyatlı konut** inşa edilmesi anlamına geliyor. Türkiye'de de konut krizi, Covid-19 pandemisi, göçmen krizi, Ukrayna-Rusya savaşı, fahiş kira artışları ve son olarak Maraş merkezli iki büyük deprem ile zirveye çıktı.

'1.5 YIL ÖNCE ÇALIŞMAYA BAŞLADIK'

Tüm dünyanın gündeminde olan 'barınma' sorununa çözüm bulabilmek için GYODER tarafından geliştirilen **GYODER Yeni Konut Modeli'nin** lansmanı, GYODER Başkanı **Mehmet Kalyoncu**, GYODER Başkan Yardımcıları **Neşecan Çekici**, **Sertac Karaağaoğlu**, **Cem Yılmaz**, GYODER İcra Kurulu Üyeleri **Prof. Dr. Ali Hepşen** ve **Doç. Dr. Serhat Başdoğan** ile KÖİ Araştırma Merkezi Başkanı **Dr. Eyüp Vural Aydın**'in açıklamaları ile gerçekleşti.

Türkiye'de erişilebilir kiralık konut sağlamak amacıyla 1.5 yıl önce 'Erişilebilir Konut Komitesi' kurduklarını söyleyen **GYODER Başkanı Mehmet Kalyoncu**, ana vizyonları olan **4T** yani Teknoloji, Tasarım, Tabiat ve Toplum prensipleri ile uyumlu ilerleyecek olan **GYODER Yeni Konut Modeli'ni** şu sözlerle tanıttı: "Konut üretme sürecinde en büyük maliyet arsa maliyeti. Şu anda Türkiye ortalaması yüzde 50 seviyelerinde. Kamu kuruluşlarının, yerel yönetimlerin veya benzeri kurumların elindeki arsalar, belli bir dönemde Kamu-Özel İşbirliği Yöntemi ile değerlendirilerek ve bir kira tarifesiyle belli üst limitler konularak on binlerce düşük kiralı konut üretilebilir. Bu noktada **GYODER Yeni Konut Modeli'ni** oluşturduk. Yap-işlet-devret modeliyle, bireysel değil kamusal kiraya veren yapısını oluşturuyoruz ve kiracıyla kiraya veren arasındaki problemleri ortadan kaldırıyoruz. Bu model, arsa maliyetini sıfıra indirerek kiralari yarı yarıya düşürüyor. Kamu ve özel sektör iş birliği modeliyle kullanıma açılacak arsalarda konutların

GYODER

üretilmesi sağlanırken, arsaların mülkiyeti de devlette kalıyor. Kiralar ise, ev sahiplerinin kontrolünden çıkarılarak devletin hakkaniyetli denetimine ve kurumsal firmaların yönetimine veriliyor. Bu modelle konut üretimlerinin 1 yıl içinde tamamlanması hedefleniyor. Bu sayede düşük kira rakamlarıyla çevredeki yerleşim yerlerinin de ucuzlaması sağlanmış olacak. Sözleşmelerde yatay mimari, yerli malzeme ve enerji tasarrufu da şart koşulacak. Bu sayede orta ve orta alt gelir grubunun hane halkı gelirinin % 30- 50'sini aşmayacak bir formülle barınma çözümü sunmuş olacağız.”

KAMU İLE BİRLİKTE EKOSİSTEM KURACAĞIZ

Bu modelin mekân bağımsız bir model olduğunu vurgulayan **Mehmet Kalyoncu**, “Üretilcek konutlar ne kadar şehrin merkezinde olursa o kadar merkezdeki kiralari düşürmeye yarar. Ama ne olursa olsun; arsanın maliyeti sıfırlandığı için burada mekânın etkisi de sıfırlanmış olacak. İnşaat maliyetleri bir şehirde aynı il sınırları içerisinde değişmiyor. Burada rant diye nitelenen konu arsa maliyeti idi. Biz de bu modelle ciddi bir maliyet avantajı elde ederek kiralari yarı yarıya düşürüyoruz” diye konuştu.

GYODER Başkan Yardımcısı **Cem Yılmaz** da konuşmasında; Avrupa yakasında Büyükçekmece kıyı kesimleri, Beylikdüzü, Bakırköy, Avcılar, Küçükçekmece, Bahçelievler; Anadolu yakasında Maltepe, Kartal, Pendik, Sultanbeyli, Tuzla ilçelerinin yüksek deprem riski taşıdığına değinerek, GYODER Yeni Konut Modeli'nin rezerv konut olarak da kullanılabilir konutlar üreteceğini ve bunun da İstanbul'un kentsel dönüşümünün önünü açacağını söyledi. Yılmaz, “Bu sayede 650 bin kişilik bir ilçe geliştirilebilir. Kiralık konutlarla birlikte bölgede sağlık, eğitim, turizm, perakende gibi alanlardaki yatırımlarla aslında bir ekosistem kuracağız. İstanbul'un kentsel gelişiminde eksikliği hissedilen yeşil ve açık alanlar, projenin kilit noktasını oluşturuyor. Kamu alanlarının doğru planlamasını yapabilmek, yaya ve bisiklet kullanımını önceliklendirmek, dayanıklı, uyumlu, dirençli sürdürülebilir kentsel mekanlar kurgulamak ‘iyi uygulamalar’ın da önünü açacak. Biz bu model ile hem konutta erişilebilirlik sorununu çözüyoruz hem de yaşadığımız acı 6 Şubat depremlerinden sonra ülkemizin en büyük önceliği olan İstanbul'un kentsel dönüşümünün çözüm anahtarını sunuyoruz” dedi.

‘DÜNYADA YİNE ÖRNEK BİR İŞE İMZA ATABİLİRİZ’

Türkiye'nin yıllık yaklaşık 1.5 milyon konut satışı ile Avrupa'da birinci, OECD ülkeleri arasında ise ikinci büyük pazar olduğunu hatırlatan GYODER Başkan Yardımcısı **Neşecan Çekici** ise konut açığına dair şu verileri paylaştı: “TÜİK'in açıkladığı verilerde **ev sahipliği oranının yüzde 56,7'ye (AB ortalaması yüzde 70) gerilediğini** görüyoruz. Bu oran 2000'lerde yüzde 65'in üzerinde idi. Yine bu sürede yılda **evlenen çift sayısı 550 binlerden 600 binlere doğru yükseliş** gösteriyor. **Boşanmalarda da 90 binlerden 180 binlere doğru bir yükseliş** söz konusu. 2022 itibariyle **tek kişilik hane halkı sayısı 5 milyonu aştı**. Bu istatistikler, konut sektöründe arzı baskılıyor. Bir de kiralık ev sektöründe oluşan bir baskı mevcut. Artık **'hayalet evler'** denilen bir gerçek var. Bu rakamın 700 bin civarında olduğunu tahmin ediyoruz. Tabii, burada evini kiraya vermek

GYODER

istemeyenler de var, **yüzde 25 kira artışı** düzenlemesini sebep gösterenler de... Fakat tüm bunlardan daha öte bir 'deprem' gerçeğimiz var. Türkiye'nin sağlıkta, altyapıda imza attığı başarılı kamu-özel iş birliği (KÖİ) modelini bütün dünya konuşuyor. Bu modeli konut sektöründe de uygulayabilir isek, dünyada yine örnek bir işe imza atılmış olacak."

Dünyada ve Türkiye'de konuta erişim konusunun büyük bir sorun teşkil ettiğinin altını çizen **Doç. Dr. Serhat Başdoğan** da "Türkiye'de kent merkezinde 60 metrekare bir evi satın alabilmek için bir ailenin ihtiyacı olan yıl ortalaması 1985'te 6.8 iken bu süre bugün 10 yılın üzerinde" diye konuştu.

KÖİ MODELİNİN AVANTAJLARI

Kamu Özel İşbirliği (KÖİ) Araştırma Merkezi Başkanı **Dr. Eyüp Vural Aydın** ise KÖİ modelinin avantajlarını şu şekilde sıraladı: "Bu modelin hem kamuya hem özel sektöre hem de vatandaşa sağladığı pek çok fayda var. Sistemin **kamu tarafına sağladığı avantajlar**, özel sektörün becerilerinden maksimum fayda sağlanması, maliyetlerin düşürülmesi, projelerin hızla tamamlanması ve mülkiyetin kamuda kalması olarak sıralanırken, **özel sektöre sağladığı avantajlar** ise uzun soluklu sözleşmelere imza atma ve yatırım fırsatı, zorlu imar planı-ruhsat gibi süreçlerin olmaması ve kamu ile iş birliği yaratma kültürünün kazanılması olarak sıralanabilir. Hiç şüphesiz en büyük fayda son kullanıcıya sağlanıyor. **Vatandaşlar** piyasa dalgalanmalarından etkilenmeden kiracı kalabilecek, kredi kullanmadan konut sahibi olabilme imkânı elde edecek ve harcanabilir gelirlerinin **yüzde 30'unu** barınmaya verecekleri için yaşam standartları da yükselecektir."

MODELİN FİNANSMANI NASIL SAĞLANACAK?

GYODER Başkan Yardımcısı **Sertac Karaağaoğlu**, modelin finansmanı konusunda iki opsiyon olduğunu kaydederek, "İlki **banka finansmanı**. Kamu otoritesi arsayı 49 yıllığına tahsis eder. Belirleyeceği bedele göre yapım-kiralama-işletme ihalesine çıkar. İş alan şirket, arsanın üst hakkı ipoteği karşılığında bankadan kredi kullanarak işi yapar, bağımsız bölümler oluşur. Üst hakkı sahibi, konutu 49 yıldan kalan süre kadar kullanır. Konutları kiralarak tahsil ettiği kira bedelleri ile kredisini öder. İkincisi ise **sermaye piyasaları**. Burada ise kamu otoritesi arsayı 49 yıllığına tahsis eder. Belirleyeceği bedele göre yapım-kiralama-işletme ihalesine çıkar. İş alan şirket yapım bedeli+kâr için gayrimenkul sertifikası ihracına çıkar. SPK'nın onayı çerçevesinde her bir m² için bir sertifika ihraç ederek sağlayacağı finansmanla işi yapar. Her sertifika sahibi, kendine ait m²'de 49 yıl ikamet eder. Sertifikalar borsada hisse senedi gibi sürekli işlem görür, ta ki 49 yıl tamamlanıncaya kadar...Biz sadece kira fiyatlarının değil edinme fiyatının da aşağıya inmesini planlıyoruz. Üstelik sunduğumuz iki opsiyon da modelimizin uygulanabilirliğini güçlendiriyor" dedi. **Prof. Dr. Ali Hepşen** ise menkul kıymet ihracına dikkat çekerek, "Proje kapsamında özel sektörün ihtiyaç duyduğu finansmanın kira gelirlerine dayalı **menkul kıymet ihracı** üzerinden temin edilmesi sağlanmalıdır. İhraç edilecek menkul kıymetlerin uzun vadeli yatırım strateji hedefi taşıyan **bireysel emeklilik şirketleri** tarafından portföylerine dahil edilmesi teşvik edilmelidir" diye konuştu.



GYODER YENİ KONUT MODELİ NASIL ÇALIŞACAK?

- Kamu sözleşme süresince (20 yıl ve üzeri) belirlenen arsayı izin ve imar süreçleri tamamlanmış, ruhsatlandırılmaya hazır veya ruhsatı alınmış biçimde hazırlar.
- Özel sektör, bir yarışma ile rekabet ederek ilgili arsaya teklif verir ve en iyi teklifi veren kazanır. Şirketler minimum yıl üzerinden yarışabilir.
- Devri alan özel sektör, proje için Özel Amaçlı Şirket (ÖAŞ) kurar.
- Ticari üniteler için herhangi bir kısıtlama uygulanmaz. Serbest piyasa koşullarında kira bedeli belirlenip, görevli şirket tarafından tahsilat ve kiralaması yapılır.
- Konutlarda kiralama yapabilecek olma kriterleri devlet tarafından belirlenir.
- Kira ücretleri devlet tarafından belirlenir.
- Kira sözleşmeleri istenirse 3 yıl ve üzeri olabilir.
- Sözleşme süresi sonunda konutların mülkiyet hakkı devlete devredilecektir.
- Kamu özel sektör iş birliği modeline uygun olarak; ÖAŞ finansmanı bulur, tasarım, inşaat, bakım ve onarımı yapar.
- Kamunun görevi; resmi tarafta arsa tahsisi, plan yapımı ve altyapıyı hazırlar.