

MENKUL KIYMETLEŐTİRME

Prof. Dr. Güven SAYILGAN
Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakóltesi
İŐletme Bölümü Muhasebe-Finansman
Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

KONUT FİNANSMANI

KONUT ve KONUT FİNANSMANI

- * Konut, en yalın anlamda, insanların barınma ihtiyacını karşılayan, uzun ömürlü ve fiziksel bir mekan olarak tanımlanabilir.
 - * BARINAK OLMA,
 - * YATIRIM ARACI OLMA,
 - * EKONOMİK KALKINMAYA KATKI SAĞLAMA,
 - * GELECEK GÜVENCESİ SAĞLAMA.

Konut Finansmanının Amacı

- * Konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.
- * İyi bir konut finansman sistemi ile fon (ödenek) fazlası olan kesimden fon açığı olan kesime kaynak aktarımı yapılarak, konut ediniminin kolaylaşması, konut sunumunun artması ve konut niteliğinin geliştirilmesi sağlanır.

Konut Finansman Kaynakları

- * Genel olarak ele alındığında konut finansman kaynakları;
 - * Kurumsal olmayan finansman,
 - * Özel Kurumsal Finansman,
 - * Kamu Finansmanı,
 - * Uluslararası Kaynaklar.

Kurumsal Olmayan Finansman

- * Kurumsal olmayan konut finansman sektörü, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, fakat gelenek ve uygulamalara dayandığı bir sistemdir.
- * Bu özelliğinden dolayı kurumsal olmayan sektör, kayıtlara girmemekte ve hukuki düzenlemelere konu olmamaktadır.

Özel Kurumsal Finansman

- * Özel kurumsal konut finansmanı, bir diğer ifadeyle kurumsal sektör, kamu otoriteleri tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan bir konut finansmanı sistemidir.

Kurumsal Finansman Kaynakları

- * Uzman Konut Finansman Kurumları
- * Genel Finansman Kurumları
- * Uluslararası Finansman Kurumları

Uzman Konut Finansman Kaynakları

- * Kamu Tarafından Kurulan Konut Bankaları Yönetimler ve Şirketler; sahip oldukları fonların büyük bir bölümünü, hükümetlerin sağladığı tahsislerden yada bu konu ile ilgili olarak konan vergilerden sağlamaktadır.

Uzman Konut Finansman Kaynakları

- * Özel Sektör Tarafından Kurulan Finansman Kurumları: Bu kurumlar, hükümet kaynaklı yada uluslararası fon sağlayabilmelerine karşın, esas itibariyle fon kaynakları, topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri ipoteye dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Genel Finansman Kurumları

- * Genel Finansman Kurumları;
 - * Ticari Bankalar,
 - * Sigorta Şirketleri,
 - * Emeklilik Fonları'ndan oluşur.

Ticari Bankalar

- * Esas itibariyle konut finansmanı ile uğraşmayıp, ticari ilişkileri finanse ederler.
- * Genel kredi hacimleri içinde konut kredilerinin çok sınırlı kalmasının nedeni, konut kredilerinin uzun vadeli olmasından kaynaklanır.

Sigorta Şirketleri

- * Dolaylı fon sağlarılar.
- * Toplamıő oldukları uzun vadeli fonları ihraç edilmiő olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yada dñzenlenmiő olan ipotek kredilerine yatırım yaparak değerlendirmektedirler.

Emeklilik Fonları

- * Sigorta Şirketleri gibi uzun vadeli fonlara sahiptirler.
- * İpoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmalarının nedeni, uzun vadeli olan ve bundan dolayı yüksek getiri sağlayan ipotek kredilerinin kendileri için cazip olmasıdır.

Kamu Konut Finansmanı

- * Konut; sağlık, eğitim ve sosyal güvenlikle birlikte sosyal politikaların en önemli unsurlarından biridir.
- * Kamu konut finansmanı, kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı olarak kamu konutu ve kamu tarafından inşa edilen konut projeleri ile kamu desteklemeleri (sübvansiyonlar) ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon aktarımlarından oluşmaktadır.

Uluslararası Kaynaklar

- * Konut finansmanı ile ilgili bugüne kadar yapılmış yardımlar teknik destek düzeyinde gerçekleşmiştir.
- * Dünya Bankası, uluslararası finansman kurumları, Birleşmiş Milletler vb. gibi kurumların sağlamış oldukları teknik yardımlar bu çerçevede değerlendirilebilir.