

GY::DER

17. GAYRİMENKUL  
ZİRVESİ

ROTA  
YENİDEN  
OLUŞTURULUYOR

ERİŞİLEBİLİR KONUTTA  
KAMU ÖZEL İŞBİRLİĞİ  
(KÖİ) MODELİ

Standart yaklaşımların dışında bir çözüm ihtiyacı;

## Finansal Erişilebilirlik için 3 Alternatif

1

Mevzuat ve vergi düzenlemeleri yaparak fiyat ve kira artışlarını baskılamak

**Serbest Piyasaya  
Müdahale**

2

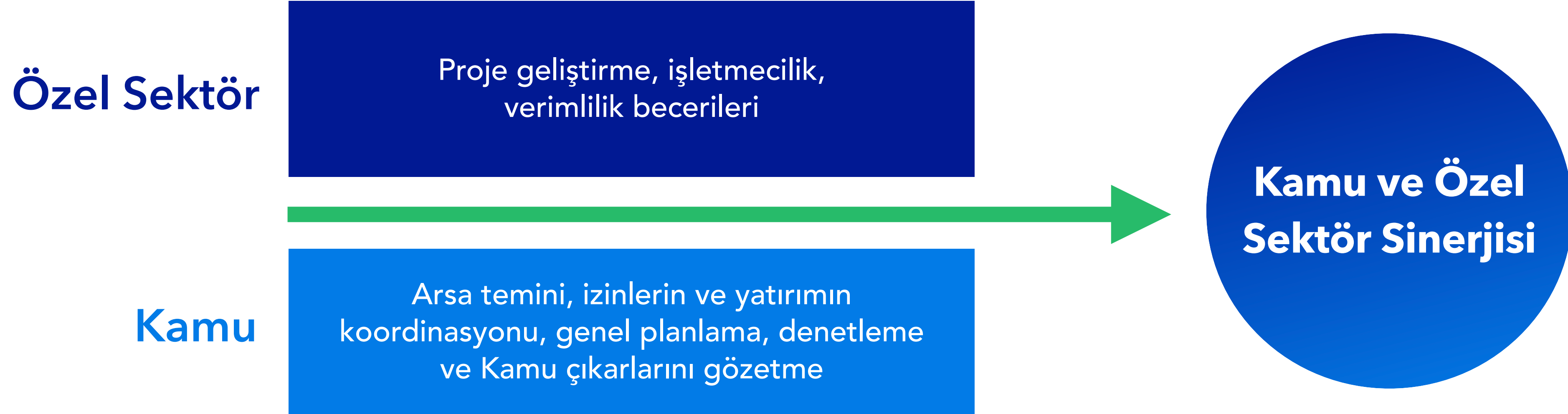
Maliyetleri azaltabilmek için çözümler üretmek (enflasyon ve girdi unsurlarında dışa bağımlılık ortamı)

3

**KAMU - ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ** kapsamında üretimi ve finansmanı kolaylaştırıcı modeller sunarak hane halkının gelirine uygun, finansal açıdan erişilebilir konutlar inşa etmek

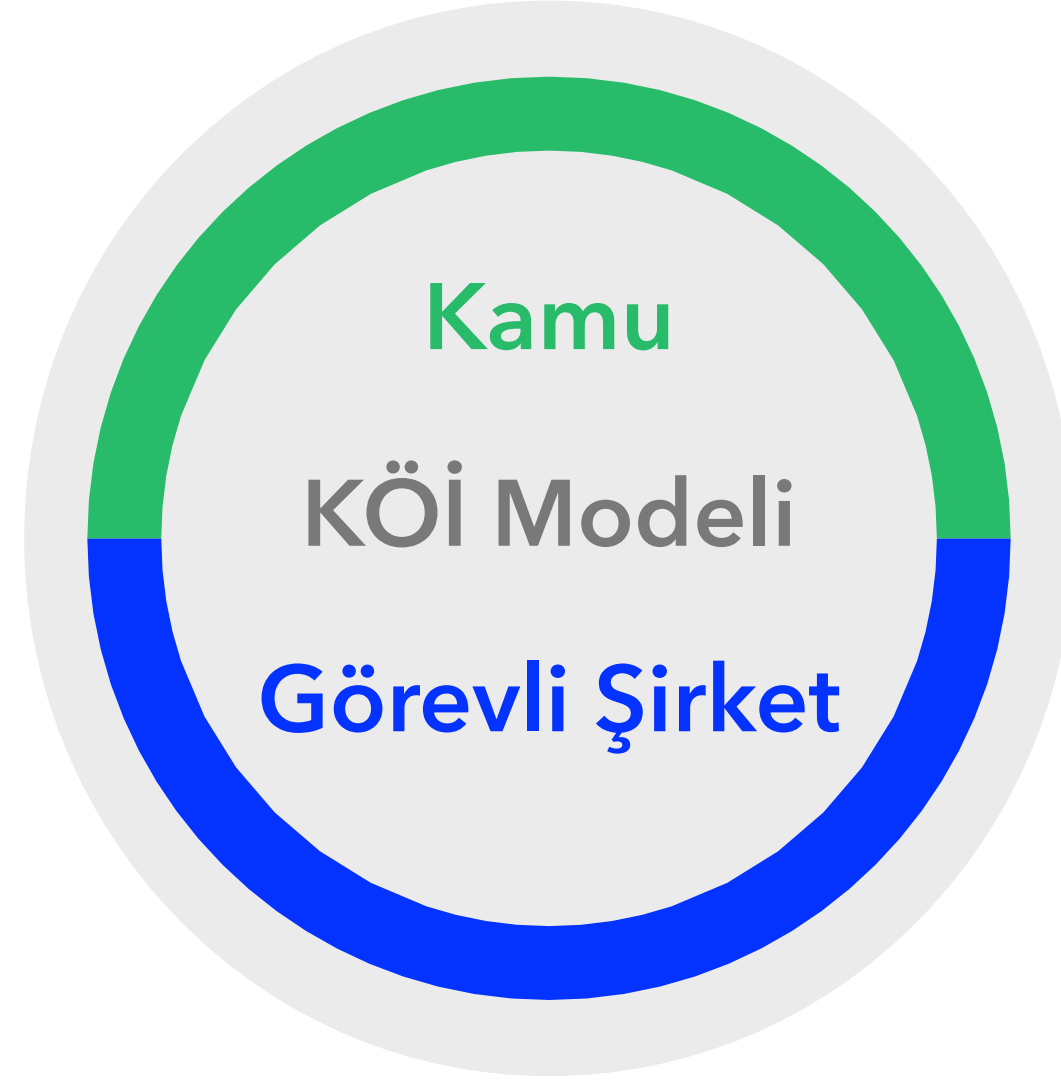
**Serbest Piyasa  
Dinamiklerince Rekabetçi  
İhale ile KÖİ**

Devlet Tüzel Kişiliğini temsil eden bir kurumun (Ör: ÇŞB Toki / Emlak Konut / İlbank) projenin sahibi ve koordinasyonunu üstlendiği, projeye yönelik Maliyet, Risk ve Getirilerin "**Kamu - Özel Sektör - Finans Tarafları**" arasında etkin bir şekilde paylaşıldığı başarısı ispat edilmiş **KÖİ** yöntemleri çözüm oluşturabilir.





Altyapısı hazır imarlı arsa sağlar  
Süre sonunda konutları devralır

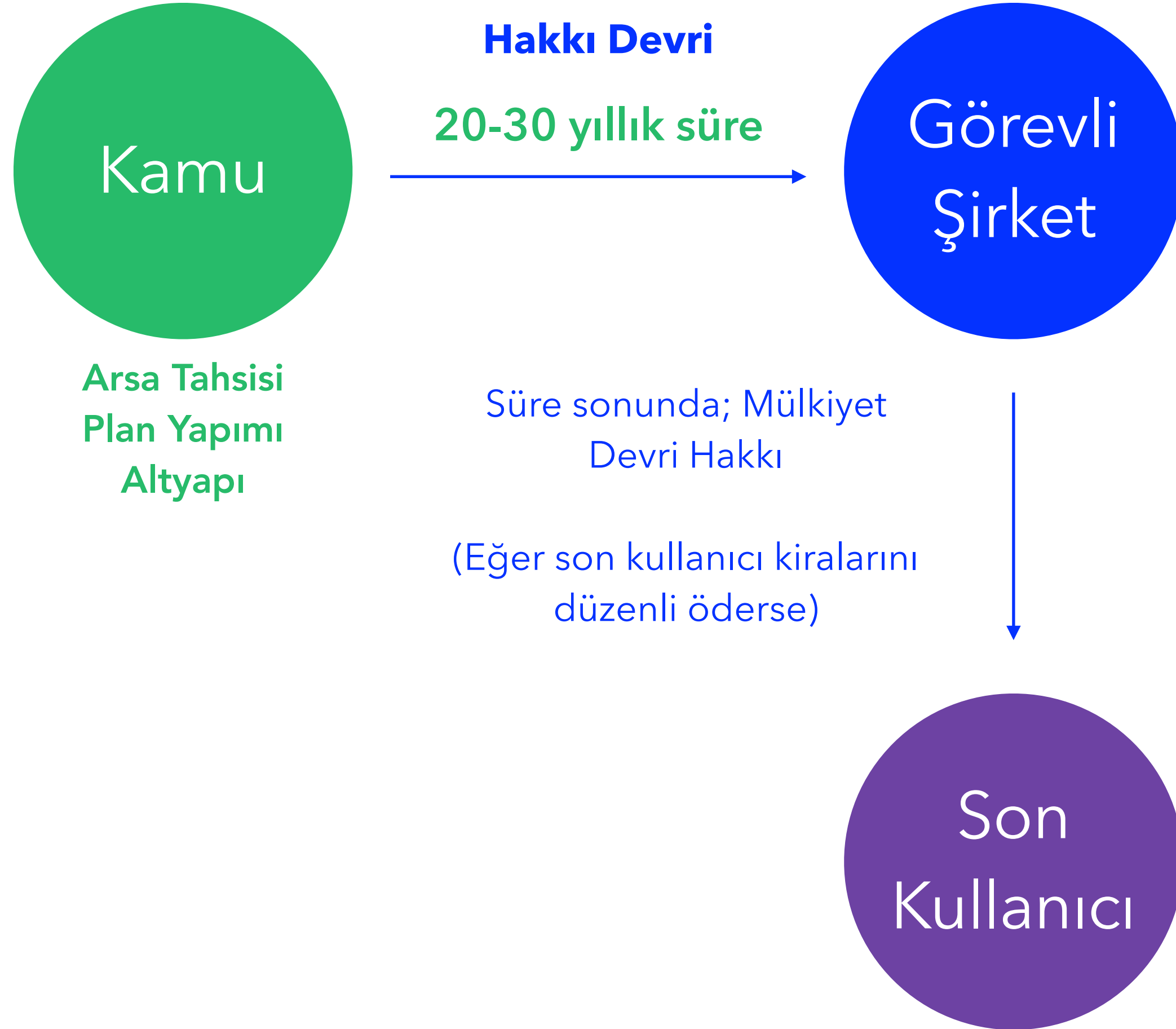


Konut üretimi, projelendirilmesi,  
inşa edilmesi  
Yatırımın Finansmanı  
Bakım, onarım ve işletme

## Modelin Amacı

Arsada kullanım hakkı devri ile yapılacak konut ve ticaret birimlerinin inşa edilmesi  
Konutlarda ihale ile sabitlenen maksimum kira fakat ticaret kirasının serbest olması  
Özel sektörün finansman, tasarım, inşaat, bakım ve onarım ve yönetimi yapması  
20-30 yıl sonra mülkiyeti ve projeyi devlete devretmesi esas alınmaktadır.

## Model Kurgusu



Konutların Yapılması; 100m2, maksimum 4.000 TL/ay kira bedeli

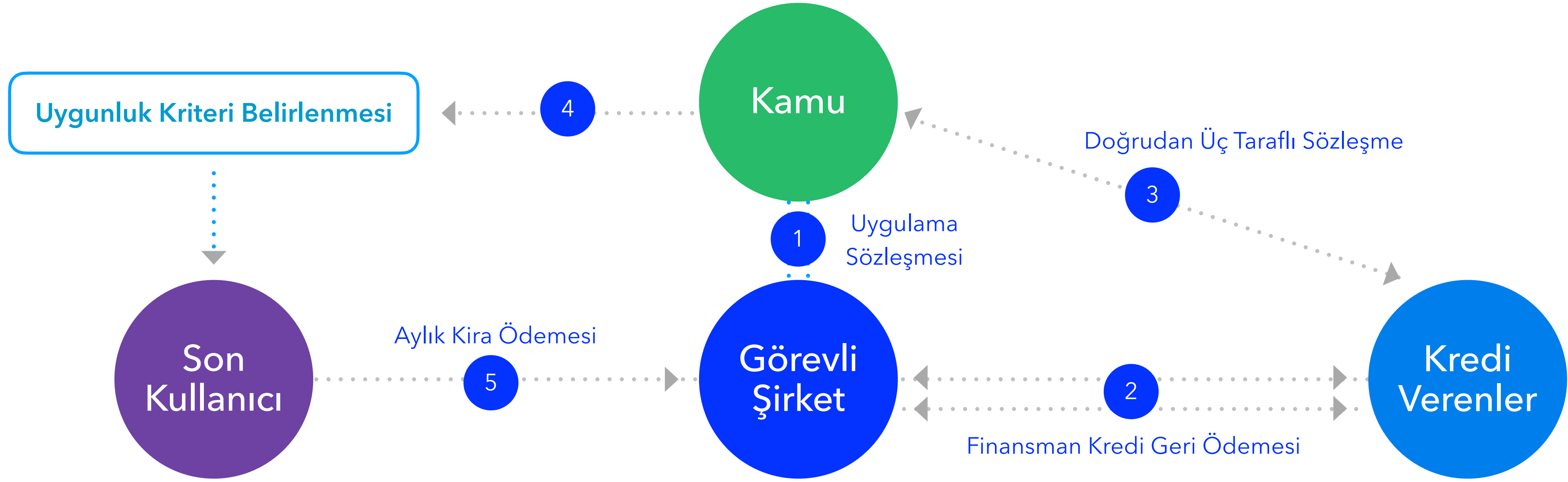
Dükkanlar için serbest piyasa koşullarında kira bedeli belirlenmesi hakkı

Görevli şirket tarafından kiralama ve tahsilat

Finansman bulma, tasarım, inşaat, bakım ve onarım

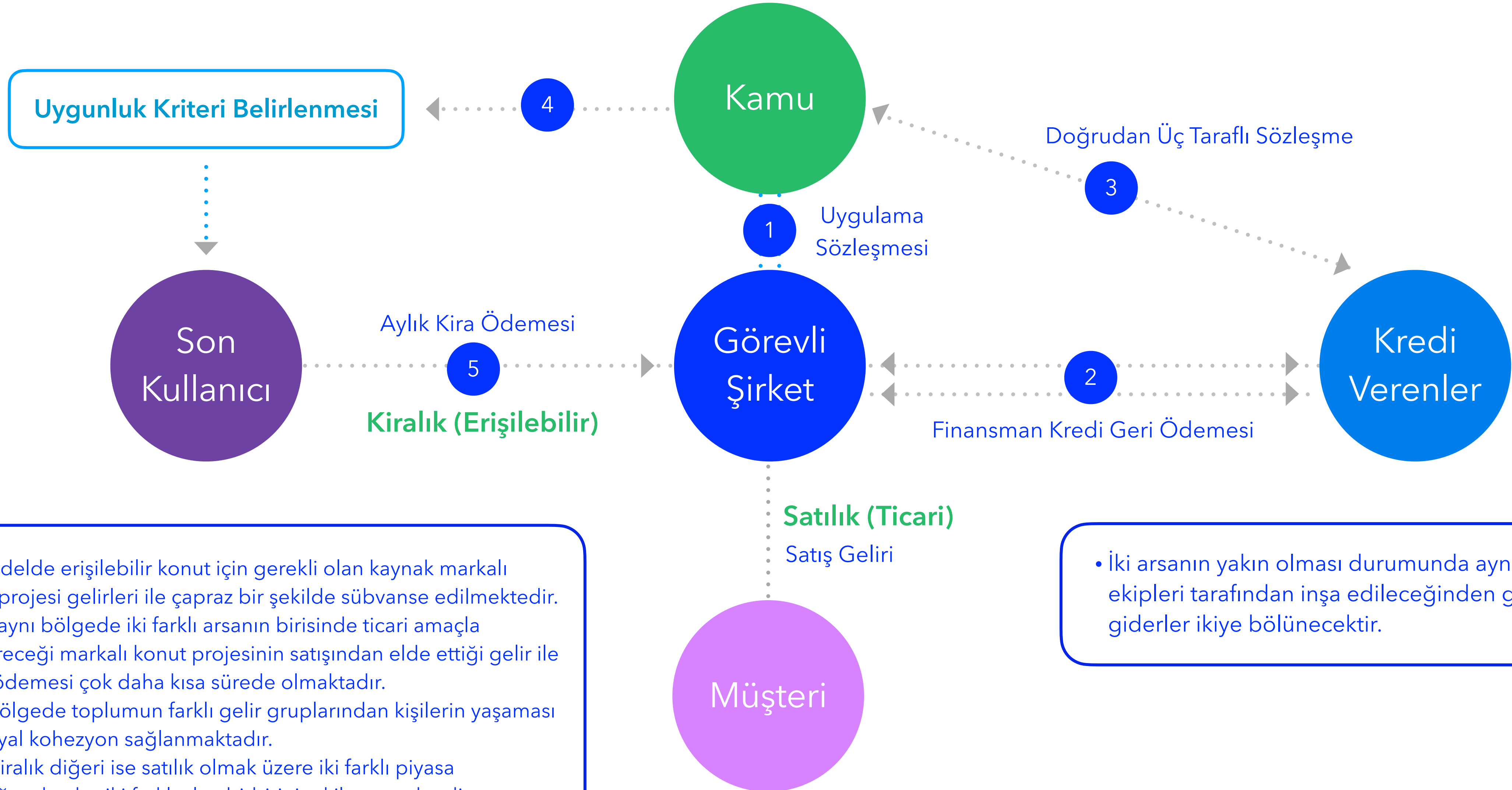
## İhale Dinamikleri

- Arsa mülkiyeti devlette kalacaktır, üzerine yapılacak yapılarla devletin bütçesi kullanılmadan arsa değer kazanacaktır.
- Yapılacak olan ihalede devlet tarafından belirlenmiş konut kira bedeli ile kiralama zorunludur. Bu kira bir formül ile yıllara sari artış gösterecektir. Dükkanların kiralamasında ise şirket serbesttir piyasa koşullarına göre kiraya verebilir veya satabilir.
- En kısa süre içerisinde konutları inşa edip, işletip süre sonunda devlete devredecek olan şirket kazanacaktır.
- Finansal modele göre 15. yılda başa baş noktasına gelinmektedir, gelecek olan teklifler 20-25 yıl mertebelerinde olacaktır.



## Önemli Başlıklar

- 1 Kamu ve Görevli Şirket arasında "Tasarım-İnşaat-Finansman Sözleşmesi" imzalanacaktır. Kamu, Geliştirme Projesi için arazi ve altyapı sağlamakla yükümlüdür.
- 2 Proje Finansmanı Sağlayanlar ile Görevli Şirket arasında, proje kredisi finans dökümanları imzalanacak ve kredi geri ödemeleri bu dökümanlar tahtında gerçekleştirilecektir.
- 3 Otorite, Görevli Şirket ve Kredi Verenler arasında Doğrudan Anlaşma imzalanacaktır.
- 4 Son Kullanıcılar, belirlenen kirayı Görevli Şirkete ödemektedirler.
- 5 Kamu, hak sahipleri için uygunluk kriterlerini belirleyecektir.



- Bu modelde erişilebilir konut için gerekli olan kaynak markalı konut projesi gelirleri ile çapraz bir şekilde sübvansé edilmektedir.
- Şirket aynı bölgede iki farklı arsanın birisinde ticari amaçla geliştireceği markalı konut projesinin satışından elde ettiği gelir ile kredi ödemesi çok daha kısa sürede olmaktadır.
- Aynı bölgede toplumun farklı gelir gruplarından kişilerin yaşaması ile sosyal kohezyon sağlanmaktadır.
- Birisi kiralık diğeri ise satılık olmak üzere iki farklı piyasa olduğundan bu iki farklı alan birbirini etkilememektedir.

- İki arsanın yakın olması durumunda aynı şantiye ekipleri tarafından inşa edileceğinden genel giderler ikiye bölünecektir.

GY::DER

17. GAYRİMENKUL  
ZİRVESİ

ROTA  
YENİDEN  
OLUŞTURULUYOR

ERİŞİLEBİLİR KONUTTA  
KAMU ÖZEL İŞBİRLİĞİ  
(KÖİ) MODELİ