

Yüzde 15 teşvik ne getirecek?



İnşaat sektörü, 2015'in ilk güzel haberini ocak ayı sonunda bizzat Başbakan Ahmet Davutoğlu'ndan aldı. Birkaç ay içinde çıkması beklenen yeni yasayla, konut kredilerindeki yüzde 25'lik peşinata "yüzde 15" devlet desteği gelecek. Bu teşvikin kısa vadede bankacılık sektörüne, orta ve uzun vadede ise konut piyasasına ciddi bir hareket getirmesi bekleniyor. İnşaat sektörü ise gelişmelerden memnun. KONUTDER Başkanı **ÖMER FARUK ÇELİK**, "Yasanın konut satışlarına etkisini 3 yıldan önce göremeyiz. Ama çok önemli ve sevindirici bir karar" diyor. Peki sistem nasıl işleyecek? Yüzde 15 teşvikten kimler faydalanacak? Merak edilenleri, KONUTDER Yönetim Kurulu Başkanı Ömer Faruk Çelik ile konuştuk.

1 Konuta getirilecek yüzde 15 teşvik uygulamasının sektöre etkisi ne olacak?

Açıkçası sektörümüz böyle bir teşviki hiç beklemiyordu. Tam bir sürpriz oldu. Tabii büyük bir memnuniyetle karşıladık. Aslında bu, tasarrufu teşvik eden bir düzenleme. Bilindiği gibi Türkiye'de bir tasarruf açığı var. Bu uygulama 3 aylık biçimde, 3 ayrı kesimi teşvik ediyor. İlk olarak ev almak isteyen konut alıcısına, ikincisi, tasarruf zorunluluğu getirdiği için bankacılık sistemine bir teşvik oluyor. Üçüncü olarak da 3-5 yıl sonra konut satmak üzere inşaat sektörüne bir teşvik oluyor. Tabii konut ve inşaat sektörü için olumlu bir düzenleme.

Ama kısa vadede bize bir faydası yok. Kısa vadeli etkileri, finans piyasasında görülecek. Orta ve uzun vadede ise inşaat sektörüne çok ciddi bir katkısı olacak..

2 Düzenlemenin içeriği kısaca nasıl olacak?

Tüketici öncelikle konut alma niyetini ortaya koyacak. Bu niyetle bir banka hesabı açacak. Burada tasarrufa başlayacak. 5 yıl sonra o hesapta bi-

riken para ile evin yüzde 25'lik peşinatı için kullanılacağı zaman, yüzde 15 devlet desteği olacak. Burada amaç açılan hesapta mümkün olduğu kadar uzun süre tasarruf tutulmasını sağlamak. 5 yıl kalırsa yüzde 15, 4 yıl için yüzde 12, 3 yıl için yüzde 10 devlet desteği söz konusu. Görüldüğü gibi öncelikle tasarrufu teşvik etmeye dönük bir düzenleme.

3 Sizce 5 yıl makul bir süre mi? Tüketicinin ilgisini çeker mi?

Açıkçası ben 5 yılı biraz uzun buldum. Çünkü biz Türklerin uzun vadeli iş planı ve strateji yapma alışkanlığı pek yoktur. Konut kredilerinde bile 8 yıl vadeye daha yeni çıkmıştı. Uzun vadeli işler gündeme geldiğinde, "Kim öle, kim kala" deriz. Bu yasayla ilgili tek endişem de bu süre konusu. İnsanlar 5 yılı süreyi çok uzun bulup, hiçbir girişimde bulunmayabilir. Onun için bence süre 2 yıl ile başlasaydı, sistemde kalındıkça teşvik artırılsaydı, daha iyi olurdu. Böylece ilk günden hesap açan insan sayısı daha fazlalaşır. Çünkü burada önemli olan mümkün olduğunca çok insana o tasarruf hesabını açtırmak.

// Açılacak konut hesabındaki peşinat birikimine, 5 YIL İÇİN YÜZDE 15, 4 YIL İÇİN YÜZDE 12, 3 YIL İÇİN YÜZDE 10 devlet desteği söz konusu. //

4 Teşvik verilecek konutların niteliğinde veya bedelinde bir üst sınır olacak mı?

Şu anda bu konuya dair bir netlik yok. Ama asıl amaç tasarrufu teşvik olduğu için, konut ayırımına gidilmesine gerek olmadığını düşünüyoruz. Yani bizce fiyat, segment olarak gibi bir ayırım olmamalı. Sonuçta lüks konut alacak olan o hesapta çok para biriktirecek, ucuz konut alacak olan da az para biriktirecek. Önemli olan paranın biriktirilmesi, tasarruf edilmesi.

5 Teşvikten yararlanacak kesim için belli bir gelir şartı aranacak mı?

O konuda da netlik yok ama bizce gelir gruplarında da bir ayırım yapılmamalı. "Sadece dar gelirliye veya sadece orta gelirliye dönük bir düzenleme olacak" derseniz, böyle bir kısıtlama yapılırsa, bana göre doğru olmaz. Teşvik, sadece dar ve orta gelirli gruba sıkıştırılırsa, bankacılık sistemindeki tasarruf miktarı azalır. Sonuçta dar gelirli kesimin geliri düşük olduğu için yapabileceği tasarruf da düşük olacaktır. Birikimi artıracaksak tüm gelir grupları, tüm segmentler dahil edilmeli.

6 "İlk ev" için geçerli olacağı açıklandı. Bu durumda markalı konutlar bu teşvikten yeterince faydalanabilecek mi?

Orada önemli bir parantez açmak lazım. Devletin, "5-10 ev alan yatırımcıyı da ben teşvik etmeyeyim" bakışını ve bu hassasiyeti anlayabiliyorum. Ama burada 1'inci ve 2'nci ev kavramını iyi irdelemek ve netleştirmek lazım. Diyelim ki kişinin tapulu bir gecekondusu var. Para biriktirip daha iyi bir siteden ev almak istiyor. Bu şimdi 2'nci ev olarak mı görülecek? Veya sizin üzerinizde olan ama annenizin, babanızın yaşadığı bir ev var diyelim. O zaman ne olacak? Ya da bir yazlığı veya köy evi olan kişi, İstanbul'da ilk evini almak istediğinde bundan yararlanamayacak mı? Böyle hassas noktalar var. O neden-

le "ilk ev" kavramını doğru açmak, iyice netleştirmek lazım.

7 Peki bu nasıl netleştirilebilir?

Örneğin eğer yeni alınacak evin vasıfları, eski evin vasıflarıyla eşdeğerse bu "ikinci ev" sayılabilir. Örneğin ilk ev bir köy eviyse, bir yazlıksa... Veya Kurtköy'de ucuz bir evden çıkıp Kadıköy'de merkezde bir ev alınacaksa, o evlerin de vasıfları farklıdır. Bu durumda "ikinci ev" değerlendirmesi yapılmamalı. Yani sadece "ilk ev-ikinci ev" diye kesin biçimde bir sınırlama yapmak doğru değil. Bunun altını ve tanımını biraz irdelemek lazım. Çünkü aksi halde çok ciddi bir kesim dışarıda bırakılmış olur.

8 Bu destek konut piyasasını ne kadar büyütür?

Türkiye'nin nüfus artışından doğan, yıllık 600-650 bin adetlik konut ihtiyacı var. Bir de 19 milyon adetlik konut stoku var. Bunun bir kısmı kentsel dönüşüme tabi. Dolayısıyla bu tür teşvikler, hem yenileme ihtiyaçlarına, hem nüfus artışı nedeniyle doğan konut ihtiyaçlarına dönük sirkülasyonu hızlandıracaktır. Ama konut satışlarına etkisi 3 yıldan önce görülmez. Çünkü en az 3 yıl tasarrufta kalınması zorunlu. Ancak bizim için şöyle önemli bir avantajı var: Konut sektörü olarak, 3-5 yıl sonraki konut alıcısının potansiyeline dair çok ciddi bir fikrimiz olabilecek. Bu süre zarfında kaç kişi ev alma niyetiyle hesap açtırmış, hangi bölgelerde konut talebi yüksek, nerelerde para biriktiriyor gibi dataları dönemsel olarak görebilirdik, sektör olarak o talebe bugünden hazırlanabiliriz.

9 Yasa ne zaman çıkacak?

Bir tarih telaffuz edilmedi. Ama seçim önce meclise torba yasalar gidiyor, geliyor... Onların birinin içinde çıkabilir diye düşünüyoruz. Seçimden önce de bu yasa şekillenir ve çıkar diye düşünüyorum. Yani 2015'in ilk yarısında, birkaç ay içinde çıkar diye tahmin ediyorum. **C**

10

Sistem nasıl işleyecek?

Tüketici, krediyle konut almak için gerekli olan yüzde 25'lik peşinatı, açılan konut hesabında biriktirecek. Yüzde 75'yle de konut kredisi alacak. Yani alıcı "yüzde 25 peşinatı biriktirsin, bu birikimine yüzde 15 teşvik alsın, geri kalan yüzde 75 için de kredi çekilsin" diyor. Diyelim ki bir kişi 100 bin TL'lik ev almak istiyor. Krediyle alabilmesi için yüzde 25'ini peşin ödemesi zorunlu. Yani 25 bin TL'yi... Bu hesapta işte o 25 bin TL'yi biriktiriyor. Eğer hesapta daha çok para olursa, diyelim 40 bin TL oldu. O zaman ne olacak? Bizim anladığımız, hesaptaki paranın hepsine değil, evin bedelinin yüzde 25'lik kısmına yüzde 15 bonus gelecek. Yani peşinat kısmına devlet desteği olacak.