

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İNŞAAT FİRMALARININ KREDİ TALEPLERİ VE BANKALAR  
TARAFINDAN KREDİLENDİRİLMESİ SİSTEMLERİNİN  
DEĞERLENDİRİLMESİ VE KREDİ TAHSİS MODEL ÖNERİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Emre İNGEÇ**

**Anabilim Dalı : İnşaat Mühendisliği**

**Programı : Yapı Mühendisliği**

**EKİM 2009**



**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İNŞAAT FİRMALARININ KREDİ TALEPLERİ VE BANKALAR  
TARAFINDAN KREDİLENDİRİLMESİ SİSTEMLERİNİN  
DEĞERLENDİRİLMESİ VE KREDİ TAHSİS MODEL ÖNERİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Emre İNGEÇ  
(501061034)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Eylül 2009**

**Tezin Savunulduğu Tarih : 12 Ekim 2009**

**Tez Danışmanı : Öğr. Gör. Dr. Murat KURUOĞLU (İTÜ)  
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Haluk ÇEÇEN (YTÜ)  
Yrd. Doç. Dr. Uğur MÜNGEN (İTÜ)**

**EKİM 2009**



## ÖNSÖZ

Bu tez çalışması sırasında bana verdiği destek ve yardımlarından dolayı tez danışmanım Sayın Öğr. Gör. Dr. Murat Kuruoğlu'na, Sayın Araş. Gör. Volkan Ezcan'a, sade ve anlaşılır bir dil ile yazma çabamda yardımcı olan arkadaşlarıma, çalışmam süresince sağladıkları yardımlar ve esnek mesai saatleri ile anlayış gösteren iş yerim Finansbank A.Ş.'de görevli değerli yöneticilerime sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca gerek lisans gerekse yüksek lisans öğrenim boyunca yanımda olan ve bana sonsuz güvenen aileme destekleri için minnettarım.

Eylül 2009

Emre İNGEÇ

(İnşaat Müh.)



## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ÖNSÖZ.....                                                                     | iii       |
| İÇİNDEKİLER.....                                                               | v         |
| KISALTMALAR.....                                                               | xi        |
| ÇİZELGE LİSTESİ.....                                                           | xiii      |
| ŞEKİL LİSTESİ.....                                                             | xv        |
| ÖZET.....                                                                      | xvii      |
| SUMMARY.....                                                                   | xxi       |
| <b>1. GİRİŞ.....</b>                                                           | <b>1</b>  |
| 1.1 İnşaat Sektörü Genel Yapısı .....                                          | 1         |
| 1.2 Bankacılık Sektörü Genel Yapısı .....                                      | 1         |
| 1.3 Çalışmanın Amacı.....                                                      | 2         |
| <b>2. BANKA KAVRAMI VE TÜRLERİ.....</b>                                        | <b>5</b>  |
| 2.1 Banka Kavramı .....                                                        | 5         |
| 2.2 Banka Türleri .....                                                        | 6         |
| 2.3 Banka İşletmelerinin Temel Faaliyet Alanları.....                          | 7         |
| 2.3.1 Mevduat işlemleri.....                                                   | 9         |
| 2.3.2 Para piyasası işlemleri .....                                            | 9         |
| 2.3.3 Menkul kıymet işlemleri.....                                             | 10        |
| 2.3.4 Kredi işlemleri.....                                                     | 10        |
| 2.3.4.1 Nakit kredi işlemleri .....                                            | 10        |
| 2.3.4.2 Gayrinakit kredi işlemleri.....                                        | 10        |
| 2.4 Dünya Bankacılık Tarihi .....                                              | 11        |
| 2.5 Türkiye Bankacılık Tarihi.....                                             | 12        |
| 2.5.1 Osmanlı döneminde bankacılık.....                                        | 13        |
| 2.5.2 Ulusal bankalar dönemi (1923-1932).....                                  | 14        |
| 2.5.3 Özel amaçlı devlet bankalarının kurulduğu dönem (1933-1944).....         | 14        |
| 2.5.4 Özel bankaların geliştiği dönem (1945-1959).....                         | 14        |
| 2.5.5 Planlı dönem (1960-1980) .....                                           | 15        |
| 2.5.6 Serbestleşme ve dışa açılma dönemi (1980 sonrası) .....                  | 16        |
| 2.6 Türkiye’de Bankacılık Faaliyetleri.....                                    | 18        |
| 2.6.1 Banka ve şube sayısı.....                                                | 19        |
| 2.6.2 İller itibarıyla banka ve şube sayısına göre bankacılık hizmetleri ..... | 19        |
| 2.6.3 Banka personeli .....                                                    | 21        |
| 2.6.4 Mevduatın gelişimi .....                                                 | 23        |
| 2.6.5 Kredilerin gelişimi .....                                                | 23        |
| 2.7 Türkiye’de Finansal Piyasalar.....                                         | 25        |
| 2.7.1 Bankacılıkta gözetim ve denetim .....                                    | 27        |
| <b>3. KREDİ KAVRAMI.....</b>                                                   | <b>29</b> |
| 3.1 Kredi Kavramı.....                                                         | 29        |
| 3.2 Plazman Kavramı .....                                                      | 30        |
| 3.3 Kredinin Unsurları.....                                                    | 31        |
| 3.3.1 Zaman unsuru .....                                                       | 31        |

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.2     | Güven unsuru .....                                       | 31        |
| 3.3.3     | Risk unsuru .....                                        | 31        |
| 3.3.4     | Verim unsuru .....                                       | 31        |
| 3.4       | Kredinin Ekonomideki Fonksiyonları ve Yararları .....    | 32        |
| 3.4.1     | Risk paylaşımı.....                                      | 32        |
| 3.4.2     | Uzmanlaşma.....                                          | 33        |
| 3.4.3     | Etkinlik ve fonların dağılım süreci.....                 | 33        |
| 3.5       | Kredilendirmenin Temel İlkeleri .....                    | 33        |
| 3.5.1     | Kredinin olumlu projeye bağlanması .....                 | 33        |
| 3.5.2     | Emniyet ilkesi .....                                     | 34        |
| 3.5.3     | Seyyaliyet ilkesi .....                                  | 34        |
| 3.5.4     | Verimlilik prensibi .....                                | 35        |
| 3.5.5     | Kredi dağılımının uygunluğu ilkesi .....                 | 35        |
| 3.5.6     | Teminatların sağlamlığı ilkesi .....                     | 35        |
| 3.6       | Kredilerin Sınıflandırılması.....                        | 35        |
| 3.6.1     | Niteliklerine göre krediler .....                        | 36        |
| 3.6.2     | Teminatlarına göre krediler .....                        | 36        |
| 3.6.3     | Kullanılan sektöre göre krediler.....                    | 36        |
| 3.6.4     | Kullanıldıkları alanlara göre krediler .....             | 36        |
| 3.6.5     | Kaynakları açısından krediler .....                      | 36        |
| 3.6.6     | Vadelerine göre krediler .....                           | 37        |
| 3.6.7     | Kullanım amaçlarına göre krediler.....                   | 37        |
| 3.6.8     | Kullanım şekillerine göre krediler .....                 | 37        |
| 3.7       | İşletmelerde Kredi Gereksiniminin Nedenleri.....         | 38        |
| 3.8       | Bankalarda Tipik Kredilendirme Süreci .....              | 39        |
| 3.9       | Kredi Değerlendirmesi.....                               | 41        |
| <b>4.</b> | <b>İNŞAAT SEKTÖRÜ VE BANKACILIK .....</b>                | <b>43</b> |
| 4.1       | İnşaat Sektörüne Yönelik Kredisiz İşlemler.....          | 43        |
| 4.1.1     | Çek ödeme ve tahsilat işlemleri .....                    | 43        |
| 4.1.2     | Hakediş tahsilatları ve taşeron ödemeleri.....           | 43        |
| 4.1.3     | Vergi ödemeleri.....                                     | 43        |
| 4.1.4     | Kredisiz ithalat işlemleri.....                          | 44        |
| 4.1.5     | Referans mektubu işlemleri .....                         | 44        |
| 4.1.6     | Döviz işlemleri.....                                     | 44        |
| 4.2       | İnşaat Sektörüne Yönelik Banka Kredileri.....            | 44        |
| 4.2.1     | Nakit krediler .....                                     | 44        |
| 4.2.1.1   | Kısa vadeli işletme kredileri .....                      | 44        |
| 4.2.1.2   | Orta ve uzun vadeli krediler.....                        | 46        |
| 4.2.1.3   | Döviz, dövize endeksli ve prefinansman kredileri .....   | 47        |
| 4.2.1.4   | Sendikasyon kredileri .....                              | 47        |
| 4.2.2     | Gayrinakit krediler .....                                | 48        |
| 4.2.2.1   | Teminat mektupları .....                                 | 48        |
| 4.2.2.2   | Harici garantiler.....                                   | 53        |
| 4.3       | İnşaat Sektörünün Kredilendirilmesinde Risk Faktörü..... | 53        |
| 4.3.1     | Risk tanımı .....                                        | 53        |
| 4.3.2     | Bankacılık sektörü açısından risk .....                  | 54        |
| 4.3.3     | Bankacılık sektörü açısından risk kısıtlamaları .....    | 54        |
| 4.3.4     | Bankacılık sektörü açısından risk önlemleri.....         | 57        |
| 4.3.5     | İnşaat sektörü özellikleri.....                          | 59        |
| 4.3.6     | İnşaat sektörüne özgü riskler .....                      | 62        |

|           |                                                                    |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.6.1   | Yükleniciye bağlı olarak oluşan riskler .....                      | 64        |
| 4.3.6.2   | İnşaat faaliyetlerinin yıllara yaygın olması .....                 | 64        |
| 4.3.6.3   | Rekabet.....                                                       | 64        |
| 4.3.6.4   | İşlerin ihale yolu ile alınması .....                              | 64        |
| 4.3.6.5   | İşlerin alınmasında verilen fiyatta oluşan sapmalar.....           | 65        |
| 4.3.6.6   | İnşaat sektöründeki muhasebe sisteminin yetersizliği .....         | 65        |
| 4.3.6.7   | İnşaat sektörünün iklim koşullarından etkilenmesi .....            | 65        |
| 4.3.6.8   | Yurt dışı inşaat faaliyetleri .....                                | 66        |
| 4.3.6.9   | Diğer risk taşıyan unsurlar .....                                  | 66        |
| 4.3.7     | İnşaat taahhüt firmalarının farklılıkları.....                     | 66        |
| 4.3.7.1   | Ürün .....                                                         | 66        |
| 4.3.7.2   | Fiyat .....                                                        | 66        |
| 4.3.7.3   | İşin süresi.....                                                   | 66        |
| 4.3.7.4   | İşin yeri.....                                                     | 67        |
| 4.3.7.5   | Faaliyet döngüsü.....                                              | 67        |
| 4.3.7.6   | Alıcı - işveren .....                                              | 67        |
| 4.3.7.7   | Sözleşme .....                                                     | 67        |
| 4.3.7.8   | Finansman .....                                                    | 67        |
| 4.4       | İnşaat Sektöründe Risk Yönetimi.....                               | 68        |
| 4.4.1     | Risk yönetimi süreçleri .....                                      | 69        |
| 4.4.2     | Riskle mücadele .....                                              | 69        |
| 4.5       | İnşaat Firmalarının Kredi Talebi ve Nedenleri .....                | 70        |
| 4.5.1     | Firmanın kapasitesinden fazla iş üstlenmesi .....                  | 71        |
| 4.5.2     | İnşaat faaliyetlerinde karşılaşılan sorunlar.....                  | 71        |
| 4.5.3     | Para girişleri ile ödemelerin değişik zamanlarda yapılması.....    | 71        |
| 4.5.4     | Hakediş ödemelerindeki gecikmeler .....                            | 71        |
| 4.5.5     | Alınan avansların yetersiz kalması.....                            | 71        |
| 4.5.6     | Yüklenilen işin yapımında makine parkının yetersiz olması .....    | 71        |
| 4.5.7     | Ortak yüklenimlere ayrılan finansman yetersizliği .....            | 72        |
| 4.5.8     | Firmanın kaynaklarını başka alanlarda kullanması .....             | 72        |
| 4.5.9     | Mevcut borçların ödenmesi.....                                     | 72        |
| 4.5.10    | Zararın finansmanı.....                                            | 72        |
| 4.5.11    | Firmadan büyük ölçüde kıymet çekilmesi .....                       | 72        |
| 4.5.12    | Firmanın yatırımlarını kısa vadeli borç ile gerçekleştirmesi ..... | 72        |
| 4.5.13    | Firmanın hızla büyümesi.....                                       | 73        |
| 4.5.14    | Mevsimlik hareketler .....                                         | 73        |
| <b>5.</b> | <b>YATIRIM.....</b>                                                | <b>75</b> |
| 5.1       | Yatırım Kavramı ve Tanımı.....                                     | 75        |
| 5.2       | Yatırım Türleri .....                                              | 76        |
| 5.2.1     | Sermaye tiplerine göre yatırımlar.....                             | 76        |
| 5.2.2     | Amaçlarına göre yatırımlar .....                                   | 77        |
| 5.2.2.1   | Kapasite yaratılması açısından yatırımlar .....                    | 77        |
| 5.2.2.2   | Talebe uymayı amaçlayan yatırımlar.....                            | 77        |
| 5.2.2.3   | Karşılıklı etkileşimle oluşan yatırımlar .....                     | 77        |
| 5.2.2.4   | Sosyal amaçlı ve çevre korumasına dönük yatırımlar .....           | 78        |
| 5.2.3     | Niteliklerine (özelliklerine) göre yatırımlar .....                | 78        |
| 5.2.4     | Makro ekonomik açıdan yatırımlar .....                             | 78        |
| 5.2.5     | Harcama çeşitlerine göre yatırım kavramı .....                     | 80        |
| 5.3       | Yatırımın Unsurları .....                                          | 82        |
| 5.4       | Yatırım Fikrinin Oluşumu .....                                     | 82        |

|                                                                                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.5 Yatırım Süreci.....                                                        | 82         |
| 5.6 Yatırımları Etkileyen Kriterler .....                                      | 85         |
| 5.7 Yatırım Projelerinin Unsurları.....                                        | 85         |
| 5.8 Yatırımların Özellikleri.....                                              | 86         |
| 5.9 Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi ve Analizi.....                     | 87         |
| 5.9.1 Yatırım projeleri değerlendirme yöntemleri.....                          | 88         |
| 5.9.1.1 Ortalama verimlilik yöntemi.....                                       | 88         |
| 5.9.1.2 Geri ödeme süresi yöntemi (return on investment).....                  | 89         |
| 5.9.1.3 Net şimdiki değer (net present value).....                             | 89         |
| 5.9.1.4 İç verimlilik oranı (internal rate of return).....                     | 90         |
| 5.9.1.5 Sermaye katsayısı .....                                                | 91         |
| 5.9.1.6 Değerlendirme ölçüleri .....                                           | 91         |
| 5.9.1.7 Birikim oranı .....                                                    | 91         |
| 5.9.1.8 Döviz tasarrufu, döviz gelir ve kaybı .....                            | 92         |
| 5.9.1.9 Katma değer .....                                                      | 92         |
| 5.9.1.10 Fayda/maliyet oranı (F/M).....                                        | 92         |
| 5.9.2 Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde DPT bakış açısı .....          | 92         |
| 5.9.3 Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde AYB bakış açısı .....          | 95         |
| 5.9.4 Ülkemizde yatırım projelerine kredi sağlayan uluslararası örgütler ..... | 99         |
| <b>6. YATIRIM BANKACILIĞI.....</b>                                             | <b>101</b> |
| 6.1 Yatırım Bankacılığı Tanımı.....                                            | 101        |
| 6.2 Yatırım Bankacılığı Faaliyetleri .....                                     | 102        |
| 6.3 Yatırım Bankacılığının İşlevleri .....                                     | 102        |
| 6.4 Yatırım Bankalarının Fonksiyonları .....                                   | 104        |
| 6.5 Yatırım Bankalarının Fon Kaynakları.....                                   | 104        |
| 6.6 Yatırım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi .....                             | 105        |
| 6.7 Dünya’da Yatırım Bankacılığı.....                                          | 106        |
| 6.8 Türkiye’de Yatırım Bankacılığı.....                                        | 106        |
| 6.9 Yatırım Bankacılığı ile Ticari Bankacılık Arasındaki Farklar .....         | 109        |
| 6.10 Yatırım Bankacılığı ile Kalkınma Bankacılığı Arasındaki Farklar .....     | 110        |
| 6.11 Yatırım Bankacılığında Kredilendirme Süreci .....                         | 110        |
| <b>7. BİR İNŞAAT PROJESİNİN BANKA TARAFINDAN KREDİLENDİRİLMESİ .....</b>       | <b>113</b> |
| 7.1 Proje Kavramı.....                                                         | 113        |
| 7.2 Proje Finansmanı Kavramı.....                                              | 114        |
| 7.2.1 Yatırım şekilleri .....                                                  | 115        |
| 7.2.1.1 Özsermaye.....                                                         | 115        |
| 7.2.1.2 Borçlanma .....                                                        | 115        |
| 7.2.1.3 Yarı-özsermaye .....                                                   | 115        |
| 7.2.1.4 Yükleniciler, tedarikçi ve alıcı firmalar.....                         | 116        |
| 7.2.1.5 Teminatlar .....                                                       | 116        |
| 7.2.1.6 Sigorta.....                                                           | 116        |
| 7.2.2 Katılımcılar .....                                                       | 116        |
| 7.2.3 Projenin faydaları .....                                                 | 116        |
| 7.2.4 Riskler.....                                                             | 117        |
| 7.2.4.1 Proje riskleri.....                                                    | 117        |
| 7.2.4.2 Borçlunun kredi riski .....                                            | 117        |
| 7.2.4.3 Ticari riskler .....                                                   | 117        |
| 7.2.4.4 Politik riskler.....                                                   | 117        |
| 7.2.4.5 Doğal riskler (force majeure).....                                     | 117        |

|                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.3 Bankalar Açısından İnşaat Projeleri .....                                                       | 117        |
| 7.3.1 Taahhüt projeleri .....                                                                       | 118        |
| 7.3.2 Yap-sat tarzı inşaat projeleri .....                                                          | 118        |
| 7.4 İnşaat Firması Kredi Talebinde Bankalar Tarafından Uygulanan Prosedür..                         | 119        |
| 7.4.1 İnşaat firmaları kredi talebinde “A Bankası” prosedürü.....                                   | 119        |
| 7.4.2 İnşaat firmaları kredi talebinde “B Bankası” prosedürü .....                                  | 122        |
| 7.4.3 İnşaat firmaları kredi talebinde “C Bankası” prosedürü .....                                  | 124        |
| 7.4.4 İnşaat firmaları kredi talebinde “D Bankası” prosedürü.....                                   | 126        |
| 7.4.5 İnşaat firmaları kredi talebinde “E Bankası” prosedürü .....                                  | 127        |
| 7.4.6 İnşaat firmaları kredi talebinde “F Bankası” prosedürü .....                                  | 129        |
| 7.4.7 İnşaat firmaları kredi talebinde “G Bankası” prosedürü.....                                   | 131        |
| 7.4.8 İnşaat firmaları kredi talebinde “H Bankası” prosedürü.....                                   | 133        |
| 7.4.9 İnşaat firmaları kredi talebinde izlenen “Örnek Banka” prosedürü .....                        | 134        |
| 7.4.9.1 Yatırımcının finansman talebi ve bankaya başvurusu .....                                    | 137        |
| 7.4.9.2 Ön komite süreci.....                                                                       | 140        |
| 7.4.9.3 Değerlendirme raporu süreci.....                                                            | 142        |
| 7.4.9.4 Kredi komitesi süreci .....                                                                 | 146        |
| 7.4.9.5 Limit tahsis ve kullandırma süreci .....                                                    | 150        |
| 7.4.9.6 Proje izleme süreci.....                                                                    | 152        |
| 7.4.9.7 Kredinin sorunlu hale düşmesi ve yasal takibi.....                                          | 153        |
| 7.4.9.8 Gerekli durumlarda kredinin yeniden yapılandırılması .....                                  | 154        |
| 7.4.10 İnşaat firmaları kredi taleplerinde bankalarca izlenen prosedürlerin karşılaştırılması ..... | 155        |
| <b>8. SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>                                                                   | <b>159</b> |
| <b>KAYNAKLAR.....</b>                                                                               | <b>171</b> |
| <b>EKLER.....</b>                                                                                   | <b>176</b> |



## KISALTMALAR

|                 |                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| <b>AB</b>       | : Avrupa Birliği                                         |
| <b>AŞ</b>       | : Anonim Şirketi                                         |
| <b>AYB</b>      | : Avrupa Yatırım Bankası                                 |
| <b>BDDK</b>     | : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu               |
| <b>ÇED</b>      | : Çevresel Etki Değerlendirmesi                          |
| <b>DESİYAB</b>  | : Devlet Sanayi İşçi Yatırım Bankası                     |
| <b>DİBS</b>     | : Devlet İç Borçlanma Senedi                             |
| <b>DPT</b>      | : Devlet Planlama Teşkilatı                              |
| <b>DSCR</b>     | : Debt-Service Coverage Ratio                            |
| <b>DTH</b>      | : Döviz Tevdiat Hesabı                                   |
| <b>EFT</b>      | : Elektronik Fon Transferi                               |
| <b>EXIMBANK</b> | : Türkiye İhracat ve Kredi Bankası                       |
| <b>FED</b>      | : Federeal Reserve System                                |
| <b>GKS</b>      | : Genel Kredi Sözleşmesi                                 |
| <b>GSMH</b>     | : Gayrisafi Milli Hasıla                                 |
| <b>GYO</b>      | : Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları                       |
| <b>IFC</b>      | : Uluslararası Finans Kurumu                             |
| <b>KKB</b>      | : Kredi Kayıt Bürosu                                     |
| <b>KOBİ</b>     | : Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler                  |
| <b>OECD</b>     | : Organisation for Economic Co-operation and Development |
| <b>SPK</b>      | : Sermaye Piyasası Kurulu                                |
| <b>SSK</b>      | : Sosyal Sigortalar Kurumu                               |
| <b>SYKB</b>     | : Sınai Yatırım Kredi Bankası                            |
| <b>PTT</b>      | : Posta Telefon Telgraf                                  |
| <b>TBB</b>      | : Türkiye Bankalar Birliği                               |
| <b>TC</b>       | : Türkiye Cumhuriyeti                                    |
| <b>TCMB</b>     | : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası                      |
| <b>TKB</b>      | : Türkiye Kalkınma Bankası                               |
| <b>TKBB</b>     | : Türkiye Katılım Bankaları Birliği                      |
| <b>TMSF</b>     | : Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu                         |
| <b>TSKB</b>     | : Türkiye Sınai Kalkınma Bankası                         |



## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Çizelge 2.1 : Bankacılık sisteminde TBB'ye üye banka ve şube sayısı. ....             | 19  |
| Çizelge 2.2 : TKBB'ye üye katılım bankaları ve şube sayısı. ....                      | 19  |
| Çizelge 2.3 : Şube başına nüfus (kişi). ....                                          | 20  |
| Çizelge 2.4 : Kişi başına mevduat (TL). ....                                          | 20  |
| Çizelge 2.5 : Kişi başına kredi (TL). ....                                            | 20  |
| Çizelge 2.6 : Şube başına mevduat (bin TL). ....                                      | 21  |
| Çizelge 2.7 : Bankacılık sisteminde çalışan sayıları (TBB'ye üye bankalar). ....      | 21  |
| Çizelge 2.8 : Banka personeli öğrenim durumu (TBB'ye üye bankalar). ....              | 22  |
| Çizelge 2.9 : Cinsiyet dağılımına göre banka çalışanları (TBB'ye üye bankalar). ....  | 22  |
| Çizelge 2.10 : Katılım bankaları personel sayısı (TKBB'ye üye bankalar). ....         | 22  |
| Çizelge 2.11 : Yurtiçi kredi stoğunun bölgelere göre dağılımı. ....                   | 23  |
| Çizelge 2.12 : 30.09.2008 itibariyle aktif büyüklüklerine göre banka sıralaması. .... | 24  |
| Çizelge 2.13 : Türkiye bankacılık sektörü aktif büyüklüğü-Haziran 2008. ....          | 26  |
| Çizelge 2.14 : Bankaların türlerine göre sektör payları. ....                         | 26  |
| Çizelge 4.1 : Sanayi ve inşaat taahhüt sektörlerinin karşılaştırılması. ....          | 68  |
| Çizelge 5.1 : ROI örnek çizelgesi. ....                                               | 89  |
| Çizelge 7.1 : Bankalar karşılaştırması. ....                                          | 156 |
| Çizelge A.1 : Tanımlar çizelgesi. ....                                                | 177 |
| Çizelge B.1 : Bankaların yetki belgeleri. ....                                        | 179 |
| Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri. ....             | 199 |



## ŞEKİL LİSTESİ

### Sayfa

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Şekil 2.1 : Türkiye bankacılık tarihi.....                                | 12  |
| Şekil 2.2 : Bankacılık sektöründeki toplam aktiflerin GSMH'ye oranı. .... | 25  |
| Şekil 3.1 : Bankalardaki genel kredilendirme süreci.....                  | 39  |
| Şekil 5.1 : Brüt yatırım çeşitleri.....                                   | 78  |
| Şekil 5.2 : İnşaat yatırımları çeşitleri.....                             | 80  |
| Şekil 5.3 : Yatırım süreci tablosu.....                                   | 83  |
| Şekil 7.1 : İş akış şeması.....                                           | 136 |
| Şekil 8.1 : İdeal banka organizasyon şeması .....                         | 165 |
| Şekil 8.2 : İdeal banka iş akış şeması .....                              | 167 |
| Şekil F.1 : Nakit akım tablosu örneği.....                                | 186 |



## **İNŞAAT FİRMALARININ KREDİ TALEPLERİ VE BANKALAR TARAFINDAN KREDİLENDİRİLMESİ SİSTEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE KREDİ TAHSİS MODEL ÖNERİSİ**

### **ÖZET**

İnşaat yatırım projeleri özü itibarıyla yüksek yatırım maliyetine sahip, karmaşık yapıda ve riskli projelerdir. Barındırdıkları risk gerçekleştiğinde ise yüksek yatırım maliyetleri sebebiyle, gerek yatırımcı gerekse finansör açısından büyük zararlara sebep olabilmektedir.

İnşaat sektörünün yüksek maliyetli finansman ihtiyacı, bankacılık sektörünün yeni müşteriler bulma ve kar elde etme amacı sebebiyle bu iki sektör temsilcileri oldukça sık karşı karşıya gelmektedir. Ancak her iki sektörün birbirinden farklı olan işleyiş tarzları ve risk algılamaları sebebiyle yoğunlukla iletişim sorunları yaşanmakta ve taraflar birbirlerini anlamakta zorluklar yaşayabilmektedirler. İnşaat firmalarının projelerinin amaç ve ihtiyaçlarını tam olarak ortaya koyamamaları, banka temsilcilerinin ise çoğu projeyi, piyasa ihtiyaçlarını ve projenin hedefini tam olarak anlayamamaları sebebiyle birçok proje kredisi teklifi bankalar tarafından kabul edilmemekte ve firmalar finansman sıkıntısı yaşayabilmektedirler.

Bankalar açısından genellikle inşaat firmaları iki şekilde tanımlanır:

- Taahhüt firmaları,
- Yap-sat inşaat yapan firmalar.

İnşaat firmaları zaman zaman türlerine göre farklılık gösterebilir de gerek yüklenici olarak gerekse yatırımcı olarak yoğunlukla banka kredisine ihtiyaç duymaktadırlar. Yüklenici firmalar ihaleye girmek için, avans tahsilatı ve çeşitli kesintileri tahsil ederken teminat mektuplarına ve bankaların garantörlüğüne ihtiyaç duyarlar. Yatırımcı inşaat firmaları ise inşaat yatırımlarının maliyetlerinin yüksek tutarlı olmaları sebebiyle firmanın özkaynaklarının yeterli olmadığı durumlarda bankalardan nakit kredi talep edebilirler. Ülkemiz ekonomisinde önemli yer tutan iki sektör arasındaki iletişim eksikliğinin yok edilmesi ve sıkı işbirliğinin artmasının her iki sektörün gelişmesi ve ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacağı düşünülebilir.

Bu çalışmada amaç, söz konusu iki sektör temsilcilerinin birbirlerini daha iyi anlamaları ve özellikle bankacılık terimleri ve işleyiş tarzına uzak olan inşaat sektörü çalışanlarına banka, kredi, yatırım, yatırım bankacılığı ve kredi tahsis kavramlarının açıklanmasıdır. Ayrıca bu çalışmayla bir bankanın kredi değerlendirme ve tahsis aşamalarında hangi prosedürlerin kullanıldığı ve bu prosedürlerin inşaat sektörünün özelliklerine göre nasıl geliştirilebileceğinin belirlenmesi hedeflenmiştir.

Bir bankada halen uygulanmakta olan, tipik bir inşaat firmasının kredi başvurusu ile başlayıp, kredi borcunun ana para, faiz ve komisyonları ile birlikte tamamen kapatılmasına kadar geçen süreç detaylarıyla açıklanmıştır. Genellikle kredi başvurusunda bulunan inşaat firmaları hangi aşamalardan geçerek kredi talebini

değerlendirildiğini bilmemeleri sebebiyle zaman zaman banka tarafından talep edilen bilgi ve belgelerin gerekliliğini sorgulamakta, genellikle ilgili şube personeli tarafından kısa olarak özetlenmeye çalışılan süreç tam olarak açıklanamadığı için uzayan süreç konusunda firmalar şikayetçi olabilmektedirler.

Ayrıca bu çalışmada detaylandırılan sistemin, kredi başvurusunda bulunacak tipik bir inşaat firması tarafından incelenmesi durumunda banka tarafından takip edilen süreç hakkında bilgi sahibi olunması amaçlanmıştır.

Kredi teklifi tahsis ve değerlendirme süreci detaylandırılırken, her inşaat projesinin kendine özgü özellikleri olduğu ve tipleri olduğu dikkate alınmış olup, mümkün olduğu kadar süreç genelleştirilmiştir.

Çalışmanın bankacılık sektörüne uzak, inşaat sektörü çalışanlarını hedef alması sebebiyle ikinci bölümde banka kavramı tanımlanmıştır. Banka türleri ve temel bankacılık işlemleri hakkında bilgi verilen bu bölümde bankacılık tarihi ve ülkemiz bankalarının faaliyetleri incelenmiştir. Ayrıca finansal sektörün gözetim ve denetim yapısı hakkında bilgi verilmiştir.

Bankacılığın en önemli görevi olan kredi ve plasman kavramı açıklanıp, kredi kavramının unsurları ve kredinin ülke ekonomisine yararlarına değinilmiştir. Kredilerin çeşitli kriterlere göre sınıflandırılması ve işletmelerin kredi gereksinimlerinin nedenleri açıklanmıştır. Ayrıca bankaların tüm işletmeler için uyguladığı genel kredi değerlendirmesi prosedürü hakkında açıklamalar üçüncü bölümde yapılmıştır.

Dördüncü bölümde, inşaat sektörü ve bankacılık sektörü ilişkisi, bankacılık sektöründe yoğun olarak kullanılan, inşaat sektörüne yönelik kredi türleri tanımlanmıştır. Ayrıca genel risk tanımıyla birlikte inşaat sektörü özellikleri ve inşaat sektörüne özgü risk faktörleri açıklanmıştır. Bölüm sonunda ise tipik inşaat firmalarının kredi taleplerinin nedenleri maddeler halinde açıklanmıştır.

Beşinci bölümde, yatırım kavramı ve tanımına değinilmiş olup, çeşitli kriterlere göre yatırım türleri, yatırımın unsurları, yatırımların ortak özellikleri, yatırım imkanlarını etkileyen faktörler anlatılmış olup, yatırım süreci kısaca özetlenmiştir. Ayrıca söz konusu bölümde yatırım projelerinin değerlendirilmesi ve analizi konuları açıklanıp, yatırım projeleri değerlendirme yöntemleri kısaca özetlenip, yatırım projelerinin değerlendirilmesinde DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) ve AYB (Avrupa Yatırım Bankası) üslubuna değinilmiştir.

Altıncı bölümde, yatırım bankacılığı tanımı yapılmış, faaliyetleri, işlev ve fonksiyonlarına değinilmiştir. Ayrıca yatırım bankacılığının tarihsel gelişimi açıklanıp, yatırım bankacılığı ile diğer bankacılık türleri arasındaki farklılıklara değinilmiştir. Söz konusu bölümde dünya ve ülkemizde oldukça farklı olarak gerçekleştirilen yatırım bankacılığı faaliyetleri ve kredilendirme süreci açıklanmıştır.

Yedinci bölümde ise, ülkemizde faaliyet gösteren sekiz adet banka ve bir “örnek banka” tarafından inşaat firmalarının kredi taleplerinde izlenen prosedürler karşılaştırılıp farklılıklar bir tabloda sunulmuştur. Ayrıca bir inşaat projesinin kredi talebinin “örnek banka” tarafından kredilendirilmesi sırasında izlenen prosedür detaylı olarak anlatılmıştır. Öncelikle proje ve proje finansmanı kavramlarına değinilip, yatırım şekilleri ve proje kavramının doğasında olan genel risklerden bahsedilmiştir. Bankalar açısından inşaat projelerinin nasıl tanımlandığından bahsedilip, son olarak bir inşaat firmasının kredi talebiyle başlayan prosedür tüm detaylarıyla açıklanmıştır. Söz konusu prosedür inşaat firmasının tipi ve talep edilen

kredinin özelliklerine göre farklılık göstermekle birlikte, olabildiğince genelleştirilerek anlatılmıştır.

Söz konusu çalışma sonuna, “örnek banka” tarafından uygulanan sisteme ait proje değerlendirme raporlarında kullanılan dokümanların birer örnekleri ile taahhüt projeleri gerçekleştiren bir inşaat firmasına yönelik hazırlanan proje değerlendirme raporu eklenmiştir.

Yapılan değerlendirme ve analizler sonucunda “örnek banka” tarafından uygulanan sistemin diğer bankalarla karşılaştırıldığında en gelişmiş ve inşaat kredilerinde oluşabilecek riskleri en aza indiren sistem olarak dikkat çekmektedir.

“Örnek banka” nispeten riskli bir sektör olarak tanımlanan inşaat sektörünü kredilendirme politikasını benimsemiş olması sebebiyle kredi riskini azaltmak amacıyla gelen talepleri doğru inceleyebilmek amacıyla detaylı bir sistem kurmuştur.

Ayrıca detaylandırılan “örnek banka” tarafından halen uygulanmakta olan söz konusu kredi değerlendirme ve tahsis sisteminin süreçlerinde eksik ve geliştirilebilir noktalar tespit edilmiş olup, kredi değerlendirme sisteminde bilfiil görev alan uzmanlara, bu eksikler ve geliştirilebilir noktalar hakkında görüşleri sorulmuştur. Kredi değerlendirme sürecinde görev alan söz konusu uzmanların tamamı inşaat mühendisi olup, uzmanlardan söz konusu geliştirilebilir noktaların gerekliliğine katılıp katılmadıklarını belirtmeleri ve önem derecesini puanlamaları istenmiştir. En önemli geliştirilebilir konuya beş puanın, en az önemlisine bir puanın verildiği puanlama sonucu, çalışmanın ekine konulmuştur ve çalışmanın değerlendirme ve sonuç bölümünde yorumlanmıştır.

Araştırma sonucu da, tespit edilen geliştirilebilir noktaların önemine dikkat çekmiş olup, uzmanlar söz konusu noktaların geliştirilebileceğini ancak talep sahibi firmadan tüm eksik bilgi ve belge akışının tam olmasının yanı sıra incelenen konuların artacak olması sebebiyle bankanın kredi değerlendirme ve tahsis sürecinin uzayabileceği yönünde fikir beyan etmişlerdir.

Çalışma sonunda, ideal banka iş akışına en yakın banka olan “örnek banka” inşaat firmalarına yönelik kredi değerlendirme ve tahsis prosedürünün, uzman görüşleri doğrultusunda tespit edilen noksan ve geliştirilebilir noktalarının tamamlanması ile kredi değerlendirme ve tahsis sürecini uzatabilen ancak uygulanabilir ve kredi talebini objektif, efektif olarak değerlendirebilen bir model haline geleceği sonucuna varılmıştır. Söz konusu ideal banka iş akış şeması Şekil 8.2’de ve ideal banka organizasyon şeması ise Şekil 8.1’de sunulmuştur.



# **LOAN APPLICATIONS OF CONSTRUCTION COMPANIES AND EVALUATION OF BANKS' ALLOCATION SYSTEMS AND AN ALLOCATION MODEL SUGGESTION**

## **SUMMARY**

Construction investment projects are risky projects which mainly have high costs and complex structures. Realizing risk causes considerable loss due to high cost of construction investment project both in terms of investor and financial institution which sponsors project.

Companies and financial institutions' representatives of construction sector and banking sector are in business relationship because of high financing needs of the building sector and finding new customers and making more profit purposes of the banking sector. However, there are often communication problems and they understand each other difficultly caused by their different risk perceptions. A lot of loan applications for construction projects are not accepted by banks and the companies have financial distress because of the fact that construction companies could not determine the needs and purposes of projects fully and related committees and departments of banks could not understand details of project, needs of sector/market and purpose of projects absolutely.

Construction companies are mostly classified into two categories according to banks.

- Contractor companies
- Build and sell companies

All construction companies mainly need bank loans as both investors (build and sell companies) and contractors although they are classified into two categories. Contractor companies need letters of guarantee and bank guarantee to participate in tenders, get advance payments and collect various cuts. On the other hand, investor construction companies apply for loans in case their equities are inadequate caused by high costs of construction investment projects. Preventing of communication problems between these two sectors that have significant roles in the economy of our country and increasing of cooperation of these sectors will get these two sectors to improve and develop country economic.

Purposes of this study are preventing and decreasing of communication problems of these two sectors and determining and explaining the expression of loan, investment, investment banking and loan allocation. In addition to this, it is aimed with this study to show which procedures were used in the processes of evaluation and allocation of loans and how these procedures could be developed according to the characteristics of the construction sector.

The process which contains all of the stages from loan application of a construction company to paying main cash loan debt with principal, interest and commissions is explained. Generally, construction companies create some problems and interrogate branch personel about necessity of information and documents which are demanded

by bank due to the fact that they do not know which stages loan application passes through and complain of extension of allocation process caused by branch personnel explain the allocation process shortly not detailed and completely.

Moreover, it is intended that the construction company has information about evaluation and allocation processes in case of evaluation and allocation systems that are explained in this study are researched by a typical construction company.

While presenting details of loan evaluation and allocation processes, the processes are explained as the general processes as possible so it is taken into account that each project has unique features and types.

Description of banking is explained in the second section of study due to study targets employees of construction sector who get away from banking sector. In this section that contains information of types of banks and basic banking transactions, history of banking and operations of banks in Turkey are researched. Furthermore, information about structure of supervision and audit of financial sector is given.

Descriptions of loan that is the most important operation of banking and plasman are explained. Components of loan and benefits of loan for country economic are mentioned. Classification of loans by various criterias and reasons of loan needings of companies are explained. Moreover, general loan evaluation procedure implemented for all companies by banks is described in the third section.

In the fourth section, relation of the construction sector and the banking sector and the types of loans concentrately allocated to construction companies by banks are defined. Moreover, general definition of risk and risk factors specific to the construction sector are described. At the end of the section, the reasons for loan applications of the typical construction companies are explained clause by clause.

In the fifth section, description of investment, types of investments, components of investments, common features of investments and the factors that effect opportunities of investments are explained and investment process is shortly summarized. Moreover, information about evaluating and analyzing investment projects is given, the evaluating investment projects methods are shortly summarized, approaches of State Planning Agency (SPA) and European Investment Bank (EIB) are mentioned.

In the sixth section, definition of investment banking is explained and operations, roles and functions of investment banking are mentioned. Moreover, historical developments of investment banking are explained and the differences of investment banking and the other types of banking are represented. Investment banking activities and loan processes that are quite different in the world and our country are described.

In the seventh section, The construction companies' loan allocation procedures of eight banks and "case bank", which are located in Turkey are compared and the results are given in a table. Besides the procedure that is implemented by "case bank" during allocating loan for a construction project is explained and the types of investments and inherit risks of projects are mentioned. It is explained that how a construction project was defined by a bank. Finally, the procedure, which begins with a construction company's application for loan, is explained with all details. This procedure is explained particularly taking into account that it acquires different characters according to the type of construction companies and characteristics of applied loan.

Copies of the documents that are used in studies of project evaluation and project evaluation report that is prepared for a construction company that performs covenant projects are added to the end of the study.

Consequently with taking into consideration the analysis, the “case bank”’s allocation procedure for construction companies is the most advanced procedure than the other banks’. With this procedure “case bank” can minimize the loan risk than the other banks.

According to the loan policies “case bank” allocate loan to the risky construction companies. In an effort to minimize the loan risk of the construction companies, “case bank” improved an advanced loan allocation procedure for construction companies.

In the seventh section, incomplete and developable points are identified in loan evaluation and allocation processes which have been implemented by a bank. These deficiencies are presented to specialists who execute evaluation process in the bank. These all specialists are civil engineers and it is asked each of them to support necessity of incomplete and developable points and it is demanded that they grade these points according to their degree of importance. The result of grade that 5 points are given for the most important issue that should be improved and 1 point is given to the least important issue that should be improved is put in the attachment and commented in evaluation and result section of study.

Importance of developable points determined is also supported and attracted attention by survey results. The specialists give opinion that these points could be developed in case providing to get all company’s documents fully and developing these points could be delay allocation of loan. After adding developable points “case bank”’s loan evaluation and allocation processes will be ideal bank system. Ideal bank system’s organization chart is given in Shape 8.1 and flow chart is given in the Shape 8.2.

It should be provided that evaluation and allocation processes are applicable and set up on a ideal bank model that gets the loans to evaluate and allocate objectively and effectively by adding and developing determined points of evaluation and allocation processes however it takes longer time.



## **1. GİRİŞ**

### **1.1 İnşaat Sektörü Genel Yapısı**

İnşaat sektöründe diğer sektörlerin bir çoğundan farklı olarak, yüksek yatırım maliyetine sahip ürünler üretilir.

İnşaat yatırım maliyetlerinin yüksek olması sebebiyle firmalar, gerek yapım ihalelerine katılım aşamalarında gayrinakit, gerekse imalat aşamalarında satış gelirleri ya da hakediş gelirlerinin harcama zamanları arasındaki olası uyumsuzlukları sebebiyle banka kredisine ihtiyaç duyabilirler (Avcı, 2001).

İnşaat sektörü, belirsizliğin hakim olduğu, basit bir matematik modelle temsil edilebilmesi mümkün olmayan, deneyim ve insan faktörünün oldukça önemli olduğu bir alandır.

Üretim yerinin genellikle merkez ofisten uzakta, açıkta ve gezici olması, yapım yeri ve koşullarının sürekli değişkenlik göstermesi, bürokratik işlem yükü ve sektörde özellikle ihale süreçlerinde yaşanan kapalı ve güçlü rekabet gibi sebeplerden inşaat sektöründe risk unsuru oldukça yüksek olarak tanımlanmaktadır (Korkmaz, 2004).

İnşaat sektörü sahip olduğu belirsizlik ve risk unsurları sebebi ile bankacılık sisteminden farklılık göstermektedir ve sektör temsilcilerinin bankacılık sektörüyle kredi ilişkisine girmesi gerektiğinde iletişim kopuklukları yaşanabilmektedir.

### **1.2 Bankacılık Sektörü Genel Yapısı**

Bir ekonomide mali sistem; mali araçlar, mali araçlar ve milli piyasalardan oluşur. Bankacılık sektörü özellikle ülkemizde mali sistemin en temel unsurudur. Bankacılık sektörü tasarrufların yatırımlara dönüştürülmesinde fon aktarımına aracılık eden bir sektördür.

Bankacılık sektörü ana faaliyeti gereği, özellikle tasarruf sahiplerinden topladığı kaynakları kredi olarak tahsis etmesi sebebiyle yoğun risk unsuruna maruz kalmaktadır. Ekonomik istikrarsızlık, yüksek kaynak maliyeti, yoğun rekabet ortamı,

gelişen teknolojide yaşanan sorunlar ve özkaynak yetersizliği bankacılık sektörünün maruz kaldığı en önemli risk unsurlarının başında gelmektedir.

Sektörün maruz kaldığı risklerin büyüklüğü ve bankaların en önemli fon kaynağı olan mevduatların yetersizliği, kredi tahsislerinde fiyatların yükselmesine ve bankaların kredi tahsis sürecinde seçici ve dikkatli olmalarına sebep olmaktadır (Yıldırım, 2004).

Bu sebeplerden dolayı bankaların inşaat firmaları tarafından yapılan kredi taleplerini doğru anlayabilmeleri amacıyla kredi taleplerinin teknik ve finansal açıdan tam olarak analiz edilmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

### **1.3 Çalışmanın Amacı**

Gelişmekte olan ülkelerin kalkınmasında öncelikli rol oynayan inşaat sektörünün en önemli sorunu yüksek maliyetli inşaat projelerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla uygun fiyatlı finansman kaynağının bulunmasıdır. Ayrıca söz konusu ihtiyacın yanında inşaat-taahhüt firmalarının yapım ihalelerine katılabilmeleri, projeye başlayabilmeleri ve avans tahsil edebilmeleri için gerekli olan teminat mektubu ihtiyaçlarını karşılayan kurumlar da yine ulusal ve uluslararası bankalardır.

Ancak bankacılık ve inşaat sektörü işleyiş tarzları açısından ve özellikle risk anlayışları açısından birbirinden farklıdır. Bu sebeple, inşaat sektörü açısından kredi talebine konu projeyi ve amacını banka yetkililerine doğru aktarabilmek bir sorun iken, banka yetkilileri açısından ise teknik olarak detaylarına tam olarak hakim olamadıkları, kontrolü zor olan ve riskli görülen bir sektörün projesini doğru olarak değerlendirebilmek oldukça güçtür.

Ülkemizde inşaat sektörünün bankalar tarafından riskli bulunması ve her iki sektör arasındaki iletişim problemleri sebebiyle oldukça büyük bir potansiyele sahip kredi ilişkileri oldukça düşük seviyelerde kalmaktadır. Şöyle ki Raymond James Türkiye Ofisi'nin Mayıs 2008 tarihli yayınladığı rapora göre; 2007 yılında ülkemizde kullanılan toplam nakit kredilerde inşaat sektörünün payı % 4,7 civarındadır (Url-10). Türkiye Bankalar Birliği verilerine göre ise; 2008 yılında kullanılan toplam nakit kredilerde inşaat sektörünün payı % 5,3 civarındadır (Url-4).

Bu çalışma kapsamında temel amaç; yukarıda bahsedilen zorlukların ortadan kalkmasına yardımcı olabilecek, ülkemizde halen düşük seviyelerde bulunan inşaat

sektörüne tahsis edilen kredi tutarlarının artmasına yardımcı olabilecek, ülkemiz inşaat yatırımlarının kredilendirilmesinde bankalar tarafından uygulanabilecek bir kredi değerlendirme ve tahsis modeli ortaya koyabilmektir.

Söz konusu model ile bankalar açısından genellikle riskli bulunan ve kredilendirilmesine mesafeli yaklaşılan inşaat sektörü firmaları ve yatırım projelerinin geniş kapsamlı olarak incelenmesi ve risklerin baştan tespit edilerek olumlu projelerin finanse edilmesi sağlanabilecektir.

Söz konusu çalışmanın bir başka amacı da, kredi talep eden inşaat firmaları ile krediyi sağlayacak olan banka çalışanlarının bulundukları meslek temelleri itibariyle teknik ve sektörel konularda yaşayabildikleri iletişim problemlerini ortadan kaldıracaktır. Ayrıca bir bankaya kredi başvurusunda bulunacak firmanın yetkililerinin bu çalışma sayesinde karşılaşacakları süreç hakkında detaylı bilgi sahibi olmaları amaçlanmıştır.

Çalışmanın asıl hedef kitlesi olan bankacılık sektörü ile kurumsal anlamda hiç kredi ilişkisine girmemiş inşaat sektörü çalışanlarının, süreci en başında tanıyabilmeleri amacıyla çalışma bankacılığın tanımından başlamak üzere yapılandırılmıştır.

İkinci bölümde, banka tanımı, banka türleri, temel bankacılık faaliyetleri, bankacılık tarihi, ülkemizdeki bankaların faaliyetleri ve ülkemizde en önemli oyuncusu bankalar olan finansal sektör genel olarak incelenmiştir. Bölüm sonunda Nisan 2009 itibariyle ülkemizde faaliyet gösteren Bankalar Birliğine üye bankaların listesi sunulmuştur.

Üçüncü bölümde, kredi ve plasman tanımı, kredinin unsurları, kredinin ekonomiye fonksiyonları ve yararları, genel olarak kredilendirmenin temel ilkeleri, kredilerin sınıflandırılması, krediler ile ilgili kısıtlamalar, genel olarak işletmelerin kredi gereksiniminin nedenleri ve ilerleyen bölümlerde inşaat firmaları özelinde detaylandırılacak olmakla birlikte bankalarda tipik kredilendirme sürecine genel hatları ile değinilmiştir.

Dördüncü bölümde, inşaat ve bankacılık sektörü ilişkisi incelenmiş olup, inşaat sektörüne yönelik kredisiz işlemler, nakit ve gayrinakit banka kredileri detaylandırılmıştır. Bu bölümde inşaat sektörünün kredilendirilmesinde karşılaşılabilen risklerin tanımı ve açıklaması yapılmıştır. İnşaat sektörüne özgü riskler açıklanıp, riskin yönetimi konusunda bilgi verilmiştir. Ayrıca inşaat firmalarının tipik kredi ihtiyaçları ve nedenleri ortaya konulup, değerlendirilmiştir.

Beşinci bölümde, yatırım kavramı, yatırım türleri, yatırım unsurları, yatırım süreci, yatırım projelerinin unsurları, yatırımların özellikleri, yatırım projelerinin değerlendirme yöntemleri ve yatırım değerlendirilmesinde Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ve Avrupa Yatırım Bankası (AYB) bakış açısı incelenerek detaylandırılmıştır.

Altıncı bölümde, yatırım bankacılığı tanımı, işlevi, kaynakları, tarihsel gelişimi ve diğer bankacılık türleri ile arasındaki farklılıklar ortaya konulmuştur. Dünyada yaygın şekilde kullanılan ancak ülkemiz uygulamasında sık kullanılmayan yatırım bankacılığının kredilendirme sürecinden de bahsedilmiş olup, detaylandırılmıştır.

Yedinci bölümde ise proje, proje finansmanı kavramları ve tipik bir projenin riskleri açıklanmış olup, bir inşaat projesinin bankalar açısından nasıl tanımlandığı detaylandırılmıştır.

Ayrıca yedinci bölümde, ülkemizde halen faaliyet göstermekte olan sekiz adet banka ve “örnek banka” olarak tanımlanan bankanın inşaat firmalarından gelen nakit ve gayrinakit kredi taleplerinin değerlendirilmesi ve tahsis edilmesi süreçleri incelenmiştir.

“Örnek banka”nın söz konusu prosedürü ve işleyiş tarzı daha detaylı incelenmiş olmakla birlikte diğer sekiz bankanın ve örnek bankanın işleyiş sistemleri karşılaştırılmış, bir tablo halinde özet şekilde sunulmuştur.

Yapılan karşılaştırmalar sonucunda örnek bankada güncel olarak kullanılan sistemin, inşaat firmalarının kredi taleplerinin değerlendirilmesinde en kapsamlı incelemeleri yapan sistem olduğu tespit edilmiştir. Ancak uzman görüşleri doğrultusunda yapılan tespitler sonrası ilgili sisteminde eksik veya geliştirilebilir yanları olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan karşılaştırmalar ve uzman görüşleri doğrultusunda tespit edilen eksik noktaların eklenmesiyle ülkemiz inşaat yatırımlarının kredilendirilmesinde bankalar tarafından uygulanabilecek bir model oluşturulmuştur.

Söz konusu çalışma sonunda oluşturulan ideal banka iş akış şeması ve ideal banka organizasyon şeması detaylı olarak hazırlanmıştır.

## **2.BANKA KAVRAMI VE TÜRLERİ**

Bu bölümde çalışmanın ana hedefi olan bankacılık sisteminin inşaat sektörü çalışanlarına tanıtılması amacına paralel olarak bankacılık kavramı açıklanmış, banka türleri ve temel faaliyet alanları ve ülkemizdeki faaliyetleri detaylandırılmıştır. Ayrıca söz konusu bölümde bankacılık sektörünün en önemli aktörü olan finansal piyasalardan bahsedilmiştir.

### **2.1 Banka Kavramı**

İtalyanca'da para bozma gişesi anlamına gelen "banca" kelimesinden türemiş olan banka kavramını tek bir tanımla açıklamak güçtür ancak genel olarak banka kavramı aşağıdaki şekillerde tanımlanabilir.

Bankalar halktan para toplayan ve bu paraları yatırımcılara kredi olarak aktaran, tasarruf sahipleri ile yatırımcılar arasında para ticaretine aracılık eden kuruluşlardır (Sayıt, 2001).

Halk tarafından yatırılan fonları toplayan, bunları kredi verme işlemlerinde kullanan, bazı durumlarda ödeme araçları yaratmakla görevlendirilen ve kasalarında değerli belge, eşya saklayan kurumlara banka denir (Büyük Larousse, 1986).

Bankalar genel olarak mevduat sahiplerinden topladığı paraları kendi hesabına çeşitli alanlarda kullanarak ticari faaliyetlerini devam ettiren işletmelerdir (İspir, 1995).

Günümüzde bankalar kuruluş amaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte, "eldeki paranın muhafaza edilebileceği güvenli bir yer sağlamak, tedavüldeki paranın toplanması ve ödenmesi işlemlerini yerine getirmek, ticari senetleri iskonto veya tahsil etmek, iştiraklerde bulunmak, ek ve akreditif muameleleri yapmak, müşteri adına menkul kıymet alım satımı yapmak, kefalet ve teminat mektubu vermek, kiralık kasa hizmeti vermek, seyahat çeki ve kredi kartı gibi konularda danışmanlık yapmak, iş adamlarına banka referans mektubu vermek, Bağkur, SSK primi, vergi tahsil işlemlerini yapmak, elektrik, su, doğalgaz, PTT, ev kirası vb. işlemlerin tahsil ve tediyesi" faaliyetleri gerçekleştiren kurumlardır (şakar, 2000).

Dünya çapında çeşitli ülke bankalarında görülen yapısal farklılıklar, faaliyet sahalarının genişliği ile bu faaliyet sahalarında zaman zaman ortaya çıkan değişiklikler ortak ve kesin bir banka tanımını yapılmasını güçleştirmektedir.

Bankalar; belirli sermaye ile kurulmuş bir takım finansal hizmetleri yerine getirerek gelir sağlayan, hissedarları, borçluları ve alacaklıları olan ve ülke ekonomilerinin en hassas kesimi olan kredi piyasalarında faaliyet gösteren ticari işletmelerdir. Bu nedenle faaliyetleri her ülkede denetim altına alınmıştır (Ağdelen, 1990).

## 2.2 Banka Türleri

Ülkemizde 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre banka tanımı üç ana grupta yapılmaktadır:

- Mevduat Bankası: Kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini,
- Katılım Bankası: Özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini,
- Kalkınma ve Yatırım Bankası: Mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini tanımlar (Bankacılık Kanunu, 2005).
- Off-shore Bankacılığı: 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlanan banka türlerine ek olarak dünyada ve ülkemizde yaygın olarak faaliyet gösteren kıyı bankacılığı (off-shore) türü bulunmaktadır. "Off-shore" terimi bankacılıkta, bir ülkede yabancı paralarla yapılan bankacılık veya bir ülkede vergi mevzuatı, kambiyo sınırlamaları dışında faaliyetini sürdüren bankacılık olarak tanımlanmaktadır. Kıyı bankacılığı, 1960'lı yıllardan itibaren, genellikle vergi cennetleri tabir edilen ülkelerde ortaya çıkmıştır. Ülkemiz uygulamalarında genellikle serbest bölgeler ve yurtdışında kurulan kıyı bankaları, bankacılık işlemlerinde Bankalar Kanunu'na tabi değildir. Ayrıca, Türkiye'de yerleşik kişilerden (bankalar hariç) mevduat kabul edemez, bono, tahvil ve benzeri kıymet

ihraç edemezler. Dolayısıyla resmi olarak Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde faaliyet göstermemeleri sebebiyle devlet bu bankalardaki mevduatlara garanti vermemektedir (Cimat ve Taş, 2004).

### **2.3 Banka İşletmelerinin Temel Faaliyet Alanları**

Dünyadaki bankaların, çeşitli yapısal farklılıkları sebebiyle çok farklı ve çeşitli ürün yelpazesi bulunmaktadır. Genel olarak bankaların yerine getirdiği ortak fonksiyonlar şu şekilde sıralanabilir:

- Çeşitli yollarla mevduat toplamak,
- Mevduat olarak toplanan fonları kredi ve plasman olarak kullanmak,
- Mevduat sahiplerine ve diğer ilgililere havale, senet tahsili ve kiralık kasalar gibi çeşitli bankacılık hizmetleri sunmak.

Bankalar yukarıda sıralanan faaliyetlerin yanında, sigorta işlemlerine aracılık, ihracat ve ithalat hizmetleri ile müşterilerine çeşitli konularda danışmanlık gibi hizmetler de sağlar (Ağdelen, 1990).

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun dördüncü maddesine göre; bankaların, öngörülen hükümler saklı kalmak kaydıyla resmi olarak gerçekleştirebileceği faaliyetler aşağıda belirtilmiştir.

- Mevduat kabulü,
- Katılım fonu kabulü,
- Nakit, gayrinakit her cins ve surette kredi verme işlemleri,
- Nakit ve kaydi ödeme ve fon transferi işlemleri, muhabir bankacılık veya çek hesaplarının kullanılması dahil her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri,
- Çek ve diğer kambiyo senetlerinin iştirası işlemleri,
- Saklama hizmetleri,
- Kredi kartları, banka kartları ve seyahat çekleri gibi ödeme vasıtalarının ihracı ve bunlarla ilgili faaliyetlerin yürütülmesi işlemleri,

- Efektif dahil kambiyo işlemleri, para piyasası araçlarının alım ve satımı, kıymetli maden ve taşların alımı, satımı veya bunların emanete alınması işlemleri,
- Ekonomik ve finansal göstergelere, sermaye piyasası araçlarına, mala, kıymetli madenlere ve dövizde dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin, opsiyon sözleşmelerinin, birden fazla türev aracı içeren basit veya karmaşık yapıdaki finansal araçların alım-satımı ve aracılık işlemleri,
- Sermaye piyasası araçlarının alım-satımı ile geri alım veya tekrar satım taahhüdü işlemleri,
- Sermaye piyasası araçlarının ihraç veya halka arz yoluyla satışına aracılık işlemleri,
- Daha önce ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçlarının aracılık maksadıyla alım satımının yürütülmesi işlemleri,
- Başkaları lehine teminat, garanti yükümlülüklerin üstlenilmesi işlemleri gibi garanti işleri,
- Yatırım danışmanlığı işlemleri,
- Portföy işletmeciliği ve yönetimi,
- Hazine Müsteşarlığı ve/veya Merkez Bankası ve kuruluş birlikleri nezdinde oluşturulan bir sözleşme kapsamında üstlenilen yükümlülükler çerçevesinde alım-satım işlemlerine ilişkin piyasa yapıcılığı,
- Faktoring ve forfaiting işlemleri,
- Bankalararası piyasada para alım satımı işlemlerine aracılık,
- Finansal kiralama işlemleri,
- Sigorta acenteliği ve bireysel emeklilik aracılık hizmetleri,
- Kurulca belirlenecek diğer faaliyetler.

Mevduat bankaları birinci fıkranın (b) ve (t), katılım bankaları (a), kalkınma ve yatırım bankaları (a) ve (b) bentlerinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirememektedirler (Bankacılık Kanunu, 2005).

Bankaların temel faaliyeti, topladığı mevduat karşılığında mevduat sahibine önceden belirlenen oranda faiz tutarını ödemeyi taahhüt etmektir. Bankalar, bu şekilde toplanan fonları ihtiyaç duyan kişi ve kuruluşlara ödünç verir ve verdikleri bu fonlardan faiz geliri sağlarlar. Bankalar söz konusu işlem sonucunda, faiz tutarları arasındaki farktan ve komisyonlardan elde ettikleri gelirle ticari faaliyetlerini sürdürürler. Bankaların gerçekleştirdikleri temel faaliyetlerden bazıları aşağıda belirtildiği gibi detaylı olarak açıklanabilir.

### **2.3.1 Mevduat işlemleri**

Fon fazlası bulunan gerçek ve tüzel kişilerin vadeli veya vadesiz olarak bankaya yatırdıkları mevduatlar bankaların en önemli fon kaynağıdır (İspir, 1995).

Bankalar, topladıkları mevduatlarda olabilecek toplu çekimleri karşılayacak oranda ve toplanan tüm mevduatların kredi olarak dağıtılmasını önlemek amacıyla, aktiflerinde “mevduat munzam karşılığı” bulundurma zorunluluğu bulunmaktadır.

AB uyum yasaları çerçevesinde 16.11.2005 tarihinde 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun bankaların likidite durumunu belirleyen 46. maddesi doğrultusunda, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayınlanan tebliğ ile yeniden düzenlenmiştir. Mevduat munzam karşılığı, belirli aralıklarla hesaplanır ve bu tutar bankalar tarafından TCMB nezdinde ilgili bloke hesaplara yatırılır. Munzam karşılığı oranları makro piyasa koşullarına göre zaman zaman TCMB tarafından değiştirilmekle birlikte Aralık 2008 itibariyle Türk parası yükümlülüklerde % 6, yabancı para yükümlülüklerde % 9 oranındadır (Url-2).

### **2.3.2 Para piyasası işlemleri**

Para piyasaları, kısa vadeli (bir gecelik vadeden bir yıla kadar) olan yüksek likiditeye sahip finansal enstrümanların işlem gördüğü piyasalardır. Ülkemizde para piyasası işlemleri, TCMB’nin 10 Mart 1988 tarihli tebliğ ile 21 Mart 1988 tarihinden itibaren başlatılmıştır. Bu piyasalardaki işlemler çoğunlukla kısa vadeli olmaları ve piyasada yer alan bankaların kredibilitelerinin yüksek oluşu nedeniyle teminatsız olarak yapılmaktadır. Yabancı para piyasası işlemleri ise spot, forward, opsiyon ve swap olmak üzere dört çeşittir.

- Spot işlemler: Yapılan sözleşme ile birlikte alım-satımı yapılan dövizlerin iki iş günü içinde teslimi gerektiren işlemlerdir.

- Forward işlemler: Dövizlerin gelecekteki bir tarihte teslimi şartıyla bugünden yapılan sözleşmelerle alınıp satıldığı vadeli işlemlerdir.
- Opsiyon işlemler: Dövizlerin gelecek bir dönemde, önceden belirlenmiş bir işlem fiyatı üzerinden alınması veya satılması hakkını veren işlemlerdir.
- Swap işlemler: Tarafların belirlediği bir süre içinde ödeme yükümlülüklerini değiş-tokuş etmesi işlemidir.

### **2.3.3 Menkul kıymet işlemleri**

Menkul kıymet, pazarlanabilir borçlanma (tahvil, bono) ve sermaye katılım araçları (hisse senetleri) olarak tanımlanmaktadır. Ülkemiz mevzuatında bankalar, 28.07.1981 tarihli, 2499 sayılı SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) hükümlerine göre SPK'den izin almak koşuluyla menkul kıymet ticareti yapabilmektedirler.

### **2.3.4 Kredi işlemleri**

#### **2.3.4.1 Nakit kredi işlemleri**

Bankalar tarafından kullanılan kredilerin en büyük fon kaynağı mevduatlardır. Bankalar kendilerine ait olan mevduat müşterilerinin fonlarını kredi olarak vermeleri sebebiyle güvenilirlik ve likidite açısından sürekli BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) tarafından denetim altında tutulmaktadır. Ülkemizdeki bankacılık mevzuatına göre bankaların verebilecekleri kredi tutarları sınırlandırılmıştır ve işlem türüne ya da müşteriye bağlı kısıtlanmıştır.

#### **2.3.4.2 Gayrinakit kredi işlemleri**

Gayrinakit krediler banka kaynaklarından nakit çıkışı gerektirmeyen, müşteri (lehdar) lehine üçüncü şahıslara karşı (muhatap) verilen bir garanti taahhüdüdür. Gayrinakit krediyi kullanan (lehdar) müşterinin, kredinin muhatabına karşı yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmemesi halinde, bankanın söz konusu gayrinakit kredi tutarını muhataba nakit olarak ödemesi esasına dayanır. Söz konusu kredi türü gayrinakit olmasına rağmen, lehdarın taahhütlerini yerine getirmemesi durumunda kolayca nakit krediye dönüşebilen bir kredi türü olması sebebiyle bankalar tarafından nakit kredi başvurusu işlemlerine tabi olup, müşteriden gerekli teminatlar alınır. Gayrinakit krediler, kredinin vadesi doluncaya dek, müşterisinin yükümlülüklerini yerine getirdiği sürece nakit çıkışı gerektirmemektedir. Ayrıca nakit

çıkışın gerektirmeyen bir işlem olması sebebiyle banka bilançosunun dışındaki nazım hesaplarda (tek düzen muhasebe hesap planında 900'lü hesaplar) takip edilmektedir. Müşterinin taahhüdü yerine getirmeyip de gayrinakit kredinin muhatabı tarafından tazmin edilmesi durumunda bankanın bilanço aktifinde nakit kredi alacağına dönüşmektedir (İspir, 1995).

## **2.4 Dünya Bankacılık Tarihi**

Bankacılık tarihi çok eski olmakla birlikte, bankacılığın gelişimi, ticari faaliyetlerdeki değişim, faiz karşılığı borç vermenin yasallaşması ile milletlerin kültür düzeylerinin gelişimine bağlı olmuş ve paralellik göstermiştir (Sayıt, 2001).

Günümüzde oldukça yaygın olarak gerçekleştirilen bankacılık işlemlerinin ilkinin Sümer ve Babilliler'in yaptıkları bilinmektedir. Sümerler'de M.Ö. 3500 yılında kurulan "Maket" bilinen ilk bankadır. Dünya bankacılık tarihinin gelişimi kronolojik sırada aşağıda sunulmuştur.

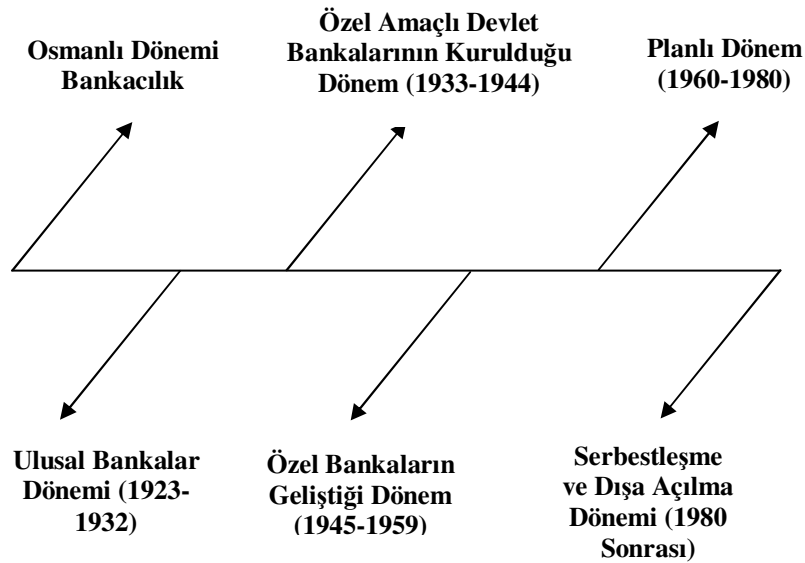
- M.Ö. 3500 – Sümer ve Babil'de mabetlerde rahiplerin borç verdiği dair bankacılık belgeleri bulunmuştur.
- M.Ö. 2000 – Eshunna Krallığı ilk bankacılık yasalarını düzenlemiş, faiz oranını % 20 olarak hükme bağlamıştır.
- Hamurabi yasaları, kredi verme, mevduat toplama, komisyon işlemlerini hükme bağlamış, kredi senetleri killere 2 nüsha olarak yazılmıştır.
- Antik ve Orta Çağ – Yunanlılar, Romalılar ve Mısırlılar bankacılığı geliştirmiş, eski Mısır'da faiz sınırlanırken, Eski Yunan'da bankacılık denetimlerine başlanmıştır.
- 1609 – İlk modern banka (Amsterdam Bankası) kurulmuştur.
- 1637 – Venedik Bankası kurulmuş, çek ve banknot kullanımı başlamıştır.
- 1640 – İngiltere'de kral tarafından tüccarların altınına el konulmasıyla birlikte, altınlar "goldsmith" denen tüccarlara sertifika karşılığı verilmeye başlanmıştır.
- 1694 – İngiltere'de Fransa ile yapılan savaşın finansmanı için İngiltere Bankası (ilk merkez bankası) kurulmuştur.

Bankacılık ilk çağlardan günümüze kadar çok önemli gelişmeler kaydetmiştir. 13. yüzyıldan itibaren gelişmeye başlayan bankacılık sistemi asıl gelişimini İstanbul'un fethinden sonra yaşamıştır. 17. yüzyıl başlarından itibaren ise modern anlamda bankalar kurulmaya başlamıştır. 1609'da Hollanda'da Amsterdam Bankası ve İngiltere'de, bir merkez bankası işlevi gören İngiltere Bankası 1694'de kurulmuştur. Amerika'da modern bankacılık, 1782'de "Bank of North America"nın kurulmasıyla başlamıştır. 1791 yılında, hem özel banka hem de merkez bankası niteliği taşıyan "Bank of the United States" kurulmuştur. Bugünkü merkez bankası olan FED (Federal Reserve System) ise 1913 yılında kurulmuştur (Özdemir, 2005).

## 2.5 Türkiye Bankacılık Tarihi

Türkiye'de bankacılığın tarihsel gelişimi Şekil 2.1'deki gibi altı dönemde incelenir.

- Osmanlı dönemi,
- 1932 yılına kadar olan ulusal bankalar dönemi,
- 1933-1944 kamu bankaları dönemi,
- 1945'den – 1960-1980 arası planlı döneme kadar olan özel bankalar dönemi,
- 1960-1980 planlı dönem,
- 1980 sonrası dışa açılma ve serbestlik dönemi.



Şekil 2.1 : Türkiye bankacılık tarihi.

### **2.5.1 Osmanlı döneminde bankacılık**

Osmanlı İmparatorluğu'nda tanzimat dönemine kadar bankacılık alanında herhangi bir faaliyete rastlanmamaktadır. Faiz karşılığı borç verme işlemleri gayrimüslimler tarafından yapılmakta iken Türkler daha çok askerlik ve yöneticilik gibi işlerle uğraşmışlardır (Özdemir, 2005).

On sekizinci yüzyılın ikinci yarısında İngiltere'de başlayan sanayi atılımı ve bunun üretim alanında yarattığı genişlemenin zamanla tüm Avrupa'ya yayılması Avrupa'da kredi faaliyetlerini körüklemiş ve Avrupa'da merkez bankaları kurulmaya başlanmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu uzun dönemler boyunca halktan toplanan vergi oranlarını yükselterek, özellikle reform dönemlerinde artan giderlerini karşılamayı başaramamıştır. Ancak 1853 yılı sonlarında Ruslar ile yapılan Kırım Savaşı'nı finanse etmek üzere, yabancı piyasalardan yapılan uzun vadeli dış borçlanma, Rum ve Ermeni bankerlerden alınan krediler sonucu bozulan gelir-gider dengesi Osmanlı İmparatorluğu'nda banka kurma ihtiyacını doğurmuştur.

Osmanlı İmparatorluğu'nda ilk banka kurma girişimi İngilizler tarafından 1836 yılında dile getirilmiş, daha sonra 1840 yılında "General Bank of Constantinople" adıyla başka bir teklif getirildiyse de gerçekleştirilememiştir (Akgüç, 1992).

Yabancıların girişimleri yanında Osmanlı yönetiminde devletin ihtiyaçları çerçevesinde bir devlet bankası kurma fikri oluşmuştur. Osmanlı yönetiminin çabalarıyla kurulan ilk banka Haziran 1849 tarihinde faaliyete geçen "Dersaadet (İstanbul) Bankası" olmuştur. Ancak 1853 yılında, bazı tüccarlarla gerçek ticarete dayanmadan yapılan işlemler sonucu bankanın itibarının sarsılması neticesinde faaliyetlerine son verilmiştir. Bir devlet bankası kurulma işlemlerine 1856 yılında hız verilmiştir, ancak İngiliz ve Fransız sermaye temsilcileri ile yapılan görüşmeler sonucu banka yönetimin ve genel müdürün tebaası gibi konulardaki anlaşmazlıklar çalışmaları aksatmıştır. 1863 yılında yönetim erkinin Londra ve Paris komitelerinde toplanmak üzere, İstanbul'un, genel müdür ve idari konseyin yöneteceği merkez şube olması kararlaştırılarak "Osmanlı Bankası" kurulmuştur (Bayraktar, 2002).

### **2.5.2 Ulusal bankalar dönemi (1923-1932)**

1923 yılında toplanan İzmir İktisat Kongresi'nde alınan kararlar doğrultusunda devletçilik politikası gereği ekonomide temel sektörleri desteklemek ve finanse etmek amacıyla 1924 yılında Türkiye İş Bankası, 1925 yılında Sınai ve Maadin Bankası ve 1927 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bu bankalardan Türkiye İş Bankası'nın ticari krediler, Sınai ve Maadin Bankası'nın endüstri kredileri ve Emlak ve Eytam Bankası'nın konut kredileri üzerine yoğunlaşmaları öngörülmüştür.

İzmir İktisat Kongresi'nde alınan kararlar gereği, tarım sektörüne daha fazla kredi verilmesi amacıyla, resmi olarak 15 Ağustos 1888'de kurulan Ziraat Bankası'nın sermayesi 1924 yılında artırılmış, bankaya tarımsal kredi vermenin yanında her türlü bankacılık faaliyetinde bulunabilme yetkisi verilmiş ve bankanın statüsü anonim şirket olarak değiştirilmiştir (Özdemir, 2005).

### **2.5.3 Özel amaçlı devlet bankalarının kurulduğu dönem (1933-1944)**

Bankacılık sisteminde iktisadi devletçilik stratejisinin benimsendiği söz konusu dönemde, Sümerbank (1933), Belediyeler Bankası (1933), Etibank (1935), Denizbank (1937) ve Halk Bankası ve Halk Sandıkları (1938), sanayi işletmelerin kurulması ve işletilmesine finansman desteği sağlanması amacıyla, devlet tarafından özel amaçlı banka statüsüyle kurulmuştur. Sümerbank, özellikle tekstil alanında çeşitli sanayi tesisleri kurulmasını, Etibank ise maden yataklarını ve enerji kaynaklarını işletecek işletmeleri kurmak ve finansman desteği sağlamak amacıyla kurulmuşlardır. Bu dönemde, hem devlet işletmelerinin finansman ihtiyacında hem de II. Dünya Savaşı nedeniyle savunma harcamalarındaki artışlar sebebiyle, hükümetin bankacılık sektöründen kredi talepleri artmış ve uzun vadeli iç borçlanmalar gerçekleştirilmiştir.

### **2.5.4 Özel bankaların geliştiği dönem (1945-1959)**

1940'lı yıllarda çok partili siyasi hayata geçiş ve özel sermayenin güçlenmesi sebebiyle özel bankaların gelişimi için zemin oluşmuş ve 1945-1959 döneminde 30 adet özel banka kurulmuştur (Sayıt, 2001).

Genel olarak özel sektöre ve piyasa ekonomisine önem verilen bu dönemde, getirisi fazla olmaması sebebiyle özel sektörde yapılmayan yatırımların devlet tarafından

teşvik edilmesi ve gerçekleştirilmesi politikası sürdürülmüştür. 1945-1959 yılları arasında yatırımların, modern işletmelerin, milli gelir ve nüfusun hızla artması, ekonomide para ve kredi ihtiyacının artmasına neden olmuştur. Bankacılık sektörünün gelişimi hız kazanmıştır. Yapı ve Kredi Bankası (1944), Garanti Bankası (1946), Akbank (1948), Pamukbank (1955) ve Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (1950) bu dönemde kurulmuştur. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, II. Dünya savaşı sonrası yabancı ülkelere ve uluslararası finans kuruluşlarından kredi alma olanaklarının arttığı bir ortamda kurulmuştur. Banka, 1925 yılında kurulan Türkiye Sınai ve Maadin Bankası'ndan sonra kurulan ilk kalkınma bankasıdır. 1958 yılında 7129 sayılı Bankalar Kanunu'na göre, bankalar arasında dayanışmanın sağlanması ve haksız rekabetin önlenmesi amacıyla tüzel kişilik statüsünde olan TBB (Türkiye Bankalar Birliği) kurulmuştur.

### **2.5.5 Planlı dönem (1960-1980)**

1960'larda ekonomide planlı döneme geçiş sonrası beş yıllık planları çerçevesinde çeşitli sektörleri desteklemek amacıyla yatırım ve kalkınma bankaları kurulmuştur (Sayıt, 2001).

Bu dönemde yeni yabancı bankalar ve bazı özel durumlar dışında yeni ticaret bankası kurulmasına izin verilmemiştir. Böylece sınırlı olan sektör kaynaklarının, rekabet ortamında, mevcut bankalar aracılığıyla, planlarda belirtilen şekilde dağılımının sağlanmasına imkan sağlanmıştır. Ayrıca bu dönemde 5'i kalkınma ve 2'si ticaret olmak üzere toplam 7 yeni banka kurulmuştur. Bu dönemde kurulan kalkınma bankaları, T.C. Turizm Bankası (1962), Sınai Yatırım ve Kredi Bankası (1963), Devlet Yatırım Bankası (1964), Türkiye Maden Bankası (1968) ve Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası (1976), bu dönemde kurulan ticaret bankaları ise Amerikan-Türk Dış Ticaret Bankası (1964) ve Arap-Türk Bankası (1977)'dir.

Sınai Yatırım ve Kredi Bankası, kalkınma planlarında öngörülen alanlarda yatırım yapmak için gerekli kredilerin, özel kesim tasarrufları ve yabancı sermaye iştirakleri aracılığıyla sağlanması amacıyla kurulan bir özel sektör bankasıdır. Söz konusu dönemde kurulan Amerikan-Türk Dış Ticaret Bankası ve Arap Türk Bankası, Türk bankacılık sektörünün uluslararası bankacılık konusundaki ilk örnekleri olmuşlardır. Amerikan-Türk Dış Ticaret Bankası, Amerikan ve İtalyan sermayesinin iştiraki ile

dış ticaretin finansmanının sağlanması amacıyla kurulmuş olup, Cumhuriyet döneminde yabancı sermaye iştiraki ile kurulan ilk bankadır.

Bu dönemin özelliklerinden birisi, özel ticaret bankalarının büyük bölümünün birer holding bankası haline dönüşmesi olmuştur. Dünyada da yaygın olan, bir sanayi veya ticaret sermayesi grubunun bir bankanın sermayesinin önemli bölümünün sahibi olması anlamına gelen holding bankacılığı, o dönem özel sektör yatırımlarını hızlandıracağı düşüncesiyle devlet tarafından teşvik edilmiştir (Özdemir, 2005).

### **2.5.6 Serbestleşme ve dışa açılma dönemi (1980 sonrası)**

1980’li yıllara kısıtlı mali araçlar ve sıkı devlet kontrolünde gelişen bankacılık sektörü bu dönemden itibaren liberalleşmeye başlamıştır. Söz konusu durum sıkı bir bankacılık denetimini ciddi olarak gündeme getirmiştir.

Türk bankacılık sisteminin daha verimli çalışması ve rekabetin teşvik edilmesi amacıyla 1980’lerde yasal, yapısal ve kurumsal değişiklikler ve gelişmeler yaşanmıştır. Faiz oranları ve döviz kurları serbest bırakılmış, bankacılık sistemine yeni girişlere olanak tanınmış, yabancı bankaların Türkiye’ye gelmesini teşvik edici çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.

1980 yılında 43 olan banka sayısı, 1993 yılında TCMB dahil 71’e ulaşmıştır. 1986 yılında, bankacılık sisteminin düzenlenmesi amacıyla “Bankalararası Para Piyasası” kurulmuş, aynı yıl içinde “Tekdüzen Hesap Prensipleri” ve standart raporlama sistemi oluşturulmuştur (Sayıt, 2001).

1990 yılında Merkez Bankası para programı uygulamasına başlamıştır. Ayrıca yapılan yasal düzenlemelerle, serbest bölgelerde kıyı bankacılığı ve diğer bankacılık işlemlerini yapmak üzere banka kurulması ve yabancı bankalarının şube açmasını mümkün kılan yasal düzenlemeler yapılmıştır.

1 Nisan 1992 tarihinde bankalararası EFT (Elektronik Fon Transferi) sistemi faaliyete geçmiştir.

1993 yılı sonlarında uygulanan ekonomik politikalar ve bunlara bağlı olarak uluslararası derecelendirme kuruluşlarının ülkemizin kredi notunu düşürmesi kriz ortamını hazırlamıştır. Yaşanan bu gelişmeler ve aşırı değerlenen TL’de devalüasyon beklentisi 1994 başlarındaki krize yol açmıştır. Hazine ihalelerinin iptali sebebiyle piyasada kalan TL dövizle yönelmiştir ve kurlarda hızlı bir artışa sebep olmuştur. Bu

artış ise açık pozisyonu olan bankaları zor durumda bırakmıştır. 1990 yılında 1.8 milyar dolar olan bankacılık sektörünün açık pozisyonu, 1993 sonunda 4.8 milyar dolara ulaşmıştır.

Döviz kurunda yaşanan ani yükselişler kur riski taşıyan bankaların kambiyo zararlarının büyümesine ve bazılarının ise kapanmasına yol açmıştır. Marmarabank TYT Bank ve Impexbank bu dönemde kapanmıştır.

Söz konusu gelişmeler, 1994 yılında TL cinsinden mali araçlardan kaçınılmasına ve mali sistemin küçülmesine neden olmuştur. 1994 yılında bankacılık sisteminin toplam aktifleri 68.6 milyar dolardan 51.6 milyar dolara, özkaynakları ise 6.6 milyar dolardan 4.3 milyar dolara küçülmüştür.

1996-1998 döneminde ekonomide yapısal önlemlerin alınamaması ve buna bağlı olarak büyüyen kamu açıklarının finansmanı, bankacılık sektörünün açık pozisyonlarını tekrar artırarak, kamu kağıtlarını almalarını ve kolay kazanç sağlamalarını teşvik etmiştir.

1996'da 4.9 milyar dolar olan açık pozisyon, 1997'de 9.7 milyar dolara, 1998'de de 11.7 milyar dolara yükselmiştir. 1999 yılında 13.2 milyar, 2000 yılı sonunda da 17.3 milyar dolara çıkan açık pozisyon tutarı Haziran 2000 itibarıyla 19.2 milyar dolara ulaşmıştır. Bankacılık sektörünün yarattığı açık pozisyon riski 2000 ve 2001'deki krizlerde ve bankaların TMSF (Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu) 'ye devrinde önemli rol oynamıştır.

Bankacılık kesiminin piyasa risklerine karşı duyarlılığının çok yüksek olduğu söz konusu dönemde Kasım 2000 tarihinde yaşanan kriz sonucu faiz oranlarının önemli ölçüde yükselmesi özellikle yüksek tutarda gecelik borçlanma ihtiyacı olan kamu bankalarıyla TSMF kapsamındaki bankaların mali yapılarını bozmuştur.

2001 Şubat ayındaki olumsuz gelişmeler, uygulanan program ve kur çapasına olan güvenin kaybolmasına, döviz talebinin artmasına sebep olmuştur. Ortaya çıkan likidite sıkışıklığı ve aşırı düzeydeki günlük likidite ihtiyaçları nedeniyle ödemeler sistemi kilitlenmiş ve uygulanmakta olan döviz kuru sistemi terk edilerek Türk Lirası dalgalanmaya bırakılmıştır.

Önemli gelişmelerin yaşandığı finansal ortamda bazen yüksek getiriler elde edilmiş, bazen de krizler yaşanmıştır. Ülkemiz bankacılık sektöründe Haziran 2000 tarihinde

81 olan banka sayısı Haziran 2001 tarihinde 74 e düşmüştür. 7687 şube sayısından 7542 şube sayısına gerilemiştir (Özdemir, 2005).

## **2.6 Türkiye’de Bankacılık Faaliyetleri**

Ülkemizde bankacılık, 19. yüzyıla kadar uzanan köklü bir bankacılık geleneğine sahiptir ve özellikle son 20 yılda hızlı bir gelişim göstermiştir.

Türk bankacılık sisteminde, bankaların kuruluş amaçlarına göre değişen ve kanunlarla şekillenen farklı faaliyet alanları ve sermaye yapıları söz konusudur. Türk bankacılık sisteminde bankalar bir çok kritere göre sınıflandırılabilir. Fon kaynaklarına göre; mevduat bankaları ve kalkınma ve yatırım bankaları olarak ayrılırken, sermayelerine göre ise bankalar özel ve kamu sermayeli bankalar olarak ayrılır. Örnek olarak, kalkınma ve yatırım bankalarının faaliyet alanlarıyla, özel sermayeli ticari bankaların faaliyet alanları tamamen farklıdır. Bankacılık sisteminde faaliyet gösteren bankalarla ilgili söz konusu farklılık yasal çerçevenin de farklı olmasına neden olmaktadır. Genel olarak, Türkiye’de bankacılık faaliyetleri; Bankalar Kanunu, TCMB Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu, Borçlar Hukuku, Türk Ticaret Kanunu, Medeni Kanun, Kıymetli Evrak Kanunu, İcra İflas Kanunu, Vergi Kanunları, TCMB ve T.C. Başbakanlık Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, Bankacılık Genel Müdürlüğü’nün çıkardığı genelgeler çerçevesinde yapılmaktadır.

Türk bankacılık sisteminin profesyonelleşmesiyle birlikte kurulan TBB sektörde önemli bir düzenleyici konumundadır.

TBB, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 79. maddesi hükümlerine göre merkez Ankara olmak üzere 1958 yılında kurulmuştur. Birliğin yönetim merkezi ise İstanbul’da bulunmaktadır. Birliğin amacı; bankacılık mesleğinin gelişmesi, bankalar arasındaki dayanışmanın temini ve haksız rekabetin kaldırılması amacıyla gerekli kararların alınması ve uygulanmasıdır (Şakar, 2000).

TKBB (Türkiye Katılım Bankaları Birliği) ise 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 79. maddesi hükümleri gereğince kurulmuş tüzel kişiliğe haiz bir meslek kuruluşudur. Birliğin amacı, serbest piyasa ekonomisi ve rekabet ilkeleri çerçevesinde, bankacılık ilke ve kuralları doğrultusunda katılım bankalarının hak ve menfaatlerini savunmak, bankacılık sisteminin büyümesi, rekabetçi bir ortamın yaratılması ve haksız rekabetin önlenmesi için gerekli kararları almak, uygulamak ve uygulanmasını talep etmektir.

Birliğe üye bankalar; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Bank Asya Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir (Url-3)

### 2.6.1 Banka ve şube sayısı

TBB (Türkiye Bankalar Birliği) güncel verilerine göre, Aralık 2008 itibariyle ülkemizde faaliyet gösteren banka sayısı 49'dur. Mevduat bankaları sayısı 32, kalkınma ve yatırım bankaları sayısı 13 ile katılım bankaları sayısı 4'dür. TBB'ye üye olan mevduat banka ve şube sayıları Çizelge 2.1'de sunulmuştur (TBB, 2008b).

**Çizelge 2.1 : Bankacılık sisteminde TBB'ye üye banka ve şube sayısı.**

|                                      | Aralık 2007 |              | Eylül 2008 |              | Aralık 2008 |              |
|--------------------------------------|-------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|
|                                      | Banka       | Şube         | Banka      | Şube         | Banka       | Şube         |
| <b>Mevduat Bankaları</b>             | <b>33</b>   | <b>7.570</b> | <b>33</b>  | <b>8.489</b> | <b>32</b>   | <b>8.742</b> |
| <b>Kamu Bankaları</b>                | 3           | 2.203        | 3          | 2.393        | 3           | 2.417        |
| <b>Özel Bankalar</b>                 | 11          | 3.625        | 11         | 4.145        | 11          | 4.290        |
| <b>Fondaki Bankalar</b>              | 1           | 1            | 1          | 1            | 1           | 1            |
| <b>Yabancı Bankalar</b>              | 18          | 1.741        | 18         | 1.950        | 17          | 2.034        |
| <b>Kalkınma ve Yatırım Bankaları</b> | <b>13</b>   | <b>48</b>    | <b>13</b>  | <b>55</b>    | <b>13</b>   | <b>49</b>    |
| <b>Toplam</b>                        | <b>46</b>   | <b>7.618</b> | <b>46</b>  | <b>8.544</b> | <b>45</b>   | <b>8.791</b> |

TKBB'ye üye olan mevduat bankalarının Aralık 2008 tarihi itibariyle banka ve şube sayısı Çizelge 2.2'de sunulmuştur (Url-3).

**Çizelge 2.2 : TKBB'ye üye katılım bankaları ve şube sayısı.**

|                          | Aralık 2008 |            |
|--------------------------|-------------|------------|
|                          | Banka       | Şube       |
| <b>Katılım Bankaları</b> | <b>4</b>    | <b>530</b> |
| <b>Albaraka Türk</b>     | 1           | 100        |
| <b>Bank Asya</b>         | 1           | 143        |
| <b>Kuveyt Türk</b>       | 1           | 113        |
| <b>Türkiye Finans</b>    | 1           | 174        |

### 2.6.2 İller itibariyle banka ve şube sayısına göre bankacılık hizmetleri

Aralık 2007 tarihi itibariyle İstanbul, 2.264 şube ve yüzde 30 pay ile en çok şubeye sahip olan ildir. Sadece kalkınma ve yatırım bankalarını kapsayan şube başına nüfus bilgileri Çizelge 2.3'de sunulmuştur.

**Çizelge 2.3 : Şube başına nüfus (kişi).**

|                           | <b>2000</b> | <b>2007</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>İstanbul</b>           | 4.481       | 5.554       |
| <b>Muğla</b>              | 5.299       | 5.634       |
| <b>Ankara</b>             | 5.915       | 5.964       |
| <b>Türkiye Ortalaması</b> | 8.658       | 9.327       |
| <b>Van</b>                | 29.966      | 32.656      |
| <b>Şanlıurfa</b>          | 28.560      | 40.082      |
| <b>Muş</b>                | 32.214      | 45.057      |

2007 verilerine göre, kişi başına en yüksek mevduat ortalama 14.275 TL ile Ankara'dadır. Bu ili 11.469 TL ile İstanbul ve 5.388 TL ile İzmir izlemektedir. Sadece kalkınma ve yatırım bankalarını kapsayan kişi başına mevduat bilgileri Çizelge 2.4'de sunulmuştur.

**Çizelge 2.4 : Kişi başına mevduat (TL).**

|                           | <b>2000</b> | <b>2007</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>Ankara</b>             | 3.321       | 14.275      |
| <b>İstanbul</b>           | 2.875       | 11.469      |
| <b>İzmir</b>              | 1.125       | 5.388       |
| <b>Türkiye Ortalaması</b> | 944         | 4.695       |
| <b>Siirt</b>              | 57          | 305         |
| <b>Hakkari</b>            | 58          | 295         |
| <b>Şırnak</b>             | 59          | 257         |

Kişi başına en yüksek kredi ortalama 7.979 TL ile İstanbul'dadır. Bu ili 6.131 TL ile Ankara ve 3.911 TL ile Antalya izlemektedir. Kişi başına kredinin en düşük olduğu il, ortalama 244 TL ile Muş'tur. Şırnak'ta kişi başına kredi 255 TL, Hakkari'de ise 259 TL'dir. Sadece kalkınma ve yatırım bankalarını kapsayan kişi başına kredi bilgileri Çizelge 2.5'de sunulmuştur.

**Çizelge 2.5 : Kişi başına kredi (TL).**

|                           | <b>2000</b> | <b>2007</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>İstanbul</b>           | 1.019       | 7.979       |
| <b>Ankara</b>             | 1.189       | 6.131       |
| <b>Antalya</b>            | 263         | 3.911       |
| <b>Türkiye Ortalaması</b> | 423         | 3.254       |
| <b>Hakkari</b>            | 22          | 259         |
| <b>Şırnak</b>             | 17          | 255         |
| <b>Muş</b>                | 43          | 244         |

Türkiye genelinde 2007 yıl sonu itibariyle ortalama olarak kişi başına 4.695 TL mevduat ile 3.254 TL kredi düşmektedir. Ortalama olarak, her 9.327 kişiye bir banka

şubesi düşmektedir. Şube başına düşen mevduat oranları karşılaştırıldığında ise 2007 yılı itibariyle Ankara 85.133.000 TL ile ilk sırada yer almaktadır. Sadece kalkınma ve yatırım bankalarını kapsayan şube başına kredi bilgileri Çizelge 2.6’da sunulmuştur (Url-4).

**Çizelge 2.6 : Şube başına mevduat (bin TL).**

|                           | <b>2000</b> | <b>2007</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>Ankara</b>             | 19.646      | 85.133      |
| <b>İstanbul</b>           | 12.879      | 63.696      |
| <b>Eskişehir</b>          | 5.948       | 44.052      |
| <b>Türkiye Ortalaması</b> | 8.173       | 43.789      |
| <b>Siirt</b>              | 1.248       | 8.069       |
| <b>Hakkari</b>            | 1.697       | 6.600       |
| <b>Şırnak</b>             | 1.144       | 5.926       |

### 2.6.3 Banka personeli

Aralık 2008 itibariyle, mevduat bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarında çalışan personel sayısı son bir yılda 13.062 kişi (yüzde 8 oranında), Temmuz-Eylül 2008 dönemine göre ise 1.171 (yüzde 0.7 oranında) kişi artarak 171.596’ya ulaşmıştır. Aralık 2008 dönemi itibariyle, banka çalışanlarının yüzde 25’i kamusal sermayeli mevduat bankaları, yüzde 48’i özel sermayeli mevduat bankaları, yüzde 24’ü yabancı sermayeli mevduat bankaları ve yüzde 3’ü ise kalkınma ve yatırım bankaları tarafından istihdam edilmektedir. TBB üye bankalarda çalışan personel sayısı bilgisi Çizelge 2.7’de sunulmuştur.

**Çizelge 2.7 : Bankacılık sisteminde çalışan sayıları (TBB’ye üye bankalar).**

|                                      | <b>Aralık<br/>2007</b> | <b>Eylül<br/>2008</b> | <b>Aralık<br/>2008</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Mevduat Bankaları</b>             | <b>153.212</b>         | <b>165.087</b>        | <b>166.325</b>         |
| <b>Kamu Bankaları</b>                | 41.056                 | 41.607                | 43.333                 |
| <b>Özel Bankalar</b>                 | 75.124                 | 82.531                | 82.158                 |
| <b>Fondaki Bankalar</b>              | 325                    | 272                   | 267                    |
| <b>Yabancı Bankalar</b>              | 36.707                 | 40.677                | 40.567                 |
| <b>Kalkınma ve Yatırım Bankaları</b> | <b>5.322</b>           | <b>5.338</b>          | <b>5.271</b>           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>158.534</b>         | <b>170.425</b>        | <b>171.596</b>         |

Aralık 2008 dönemi itibariyle, bankacılık sektöründe çalışanların yüzde 1’i ilköğretim, yüzde 25’i orta öğretim, yüzde 70’i yüksek öğretim kurumları mezunu, yüzde 4’ü ise yüksek lisans ve doktora yapmış olanlardan oluşmaktadır. TBB üye bankalarda çalışan personelin öğrenim durumu bilgisi Çizelge 2.8’de sunulmuştur.

**Çizelge 2.8 : Banka personeli öğrenim durumu (TBB'ye üye bankalar).**

|                                          | <b>İlkokulu<br/>Bitirmiş<br/>Olanlar</b> | <b>Orta<br/>Öğretim<br/>Kurumlarını<br/>Bitirmiş<br/>Olanlar</b> | <b>Yüksek<br/>Öğretim<br/>Kurumlarını<br/>Bitirmiş<br/>Olanlar</b> | <b>Yüksek<br/>Lisans ve<br/>Doktora<br/>Yapmış<br/>Olanlar</b> | <b>Toplam</b>  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Mevduat Bankaları</b>                 | <b>2.285</b>                             | <b>40.747</b>                                                    | <b>116.646</b>                                                     | <b>6.647</b>                                                   | <b>166.325</b> |
| <b>Kamu Bankaları</b>                    | 797                                      | 13.403                                                           | 27.327                                                             | 1.806                                                          | 43.333         |
| <b>Özel Bankalar</b>                     | 763                                      | 16.800                                                           | 61.664                                                             | 2.931                                                          | 82.158         |
| <b>Fondaki Bankalar</b>                  | 20                                       | 133                                                              | 106                                                                | 8                                                              | 267            |
| <b>Yabancı Bankalar</b>                  | 705                                      | 10.411                                                           | 27.549                                                             | 1.902                                                          | 40.567         |
| <b>Kalkınma ve Yatırım<br/>Bankaları</b> | <b>439</b>                               | <b>1.051</b>                                                     | <b>3.265</b>                                                       | <b>516</b>                                                     | <b>5.271</b>   |
| <b>Toplam</b>                            | <b>2.724</b>                             | <b>41.798</b>                                                    | <b>119.911</b>                                                     | <b>7.163</b>                                                   | <b>171.596</b> |

Aralık 2008 dönemi itibariyle bankacılık sektöründe çalışanların yüzde 49'u kadınlardan oluşmaktadır. Bu oran kamusal sermayeli mevduat bankalarında yüzde 37, özel sermayeli mevduat bankalarında yüzde 54, yabancı bankalarda yüzde 54, kalkınma ve yatırım bankalarında ise yüzde 32 düzeyindedir. TBB üye bankalarda çalışan personelin cinsiyet bilgisi Çizelge 2.9'da sunulmuştur (TBB, 2008b).

**Çizelge 2.9 : Cinsiyet dağılımına göre banka çalışanları (TBB'ye üye bankalar).**

|                                          | <b>Aralık 2007</b> |               |                | <b>Eylül 2008</b> |               |                | <b>Aralık 2008</b> |               |                |
|------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------------|---------------|----------------|
|                                          | <b>Erkek</b>       | <b>Kadın</b>  | <b>Toplam</b>  | <b>Erkek</b>      | <b>Kadın</b>  | <b>Toplam</b>  | <b>Erkek</b>       | <b>Kadın</b>  | <b>Toplam</b>  |
| <b>Mevduat Bankaları</b>                 | <b>77.732</b>      | <b>75.480</b> | <b>153.212</b> | <b>82.464</b>     | <b>82.623</b> | <b>165.087</b> | <b>83.235</b>      | <b>83.090</b> | <b>166.325</b> |
| <b>Kamu Bankaları</b>                    | 26.085             | 14.971        | 41.056         | 26.086            | 15.521        | 41.607         | 27.087             | 16.246        | 43.333         |
| <b>Özel Bankalar</b>                     | 34.465             | 40.659        | 75.124         | 37.563            | 44.968        | 82.531         | 37.471             | 44.687        | 82.158         |
| <b>Fondaki Bankalar</b>                  | 198                | 127           | 325            | 169               | 103           | 272            | 167                | 100           | 267            |
| <b>Yabancı Bankalar</b>                  | 16.984             | 19.723        | 36.707         | 18.646            | 22.031        | 40.677         | 18.510             | 22.057        | 40.567         |
| <b>Kalkınma ve Yatırım<br/>Bankaları</b> | <b>3.618</b>       | <b>1.704</b>  | <b>5.322</b>   | <b>3.612</b>      | <b>1.726</b>  | <b>5.338</b>   | <b>3.591</b>       | <b>1.680</b>  | <b>5.271</b>   |
| <b>Toplam</b>                            | <b>81.350</b>      | <b>77.184</b> | <b>158.534</b> | <b>86.076</b>     | <b>84.349</b> | <b>170.425</b> | <b>86.826</b>      | <b>84.770</b> | <b>171.596</b> |

TKBB'ye üye bankalarda çalışan personel sayısı bilgisi Çizelge 2.10'da sunulmuştur.

**Çizelge 2.10 : Katılım bankaları personel sayısı (TKBB'ye üye bankalar).**

|                          | <b>Aralık 2008</b> |                 |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
|                          | <b>Banka</b>       | <b>Personel</b> |
| <b>Katılım bankaları</b> | <b>4</b>           | <b>11.032</b>   |
| <b>Albaraka Türk</b>     | 1                  | 1.796           |
| <b>Bank Asya</b>         | 1                  | 3.806           |
| <b>Kuveyt Türk</b>       | 1                  | 2.245           |
| <b>Türkiye Finans</b>    | 1                  | 3.185           |

#### 2.6.4 Mevduatın gelişimi

Toplam yurtiçi mevduat, 2006 yıl sonu itibariyle 286,3 milyar TL (203,7 milyar dolar) düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönem itibariyle toplam mevduat ise 311,5 milyar TL (221,6 milyar dolar) olmuştur. Toplam mevduatın gayri safi milli hasılaya oranı 2002 yılında yüzde 54, 2005 yılında yüzde 48, 2006 yılında ise yüzde 54 olmuştur. Tasarruf mevduatı 110.602 milyon TL düzeyinde oluşmuştur. Ticari mevduat 31.346 milyon TL, DTH (Döviz Tevdiat Hesabı)'nin TL karşılıkları ise 104.616 milyon TL olmuştur. Bölgeler itibariyle, toplam mevduat içinde en yüksek payı yüzde 45 ile İstanbul almıştır. Bu bölgeyi yüzde 18 ile Batı Anadolu izlemektedir. Buna karşılık, Kuzeydoğu Anadolu bölgesi yüzde 0,7 ile mevduatta en düşük paya sahip olan bölgedir. Ortadoğu Anadolu bölgesinin payı yüzde 0,9 düzeyindedir.

#### 2.6.5 Kredilerin gelişimi

Toplam yurtiçi kredi stoğu, 2006 sonu itibariyle 182 milyar TL'ye (129,5 milyar dolar) ulaşmıştır. Aynı dönem itibariyle toplam kredi stoğu ise 217,3 milyar TL (154,6 milyar dolar) olmuştur. Toplam kredi stokunun gayri safi milli hasılaya oranı 2002 yılında yüzde 19, 2005 yılında yüzde 31 ve 2006 yılında yüzde 38 olmuştur. Yurtiçi kredi stoğu bilgisi Çizelge 2.11'de sunulmuştur (TBB, 2007).

**Çizelge 2.11 : Yurtiçi kredi stoğunun bölgelere göre dağılımı.**

|                          | 2002 (%)   | 2005 (%)   | 2006 (%)   |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| <b>İstanbul</b>          | 50,6       | 41,3       | 44,7       |
| <b>Batı Marmara</b>      | 1,2        | 2,5        | 2,8        |
| <b>Ege</b>               | 7,6        | 10,9       | 11,1       |
| <b>Doğu Marmara</b>      | 6,7        | 9,7        | 6,9        |
| <b>Batı Anadolu</b>      | 17,6       | 13,1       | 14,0       |
| <b>Akdeniz</b>           | 5,4        | 8,2        | 8,5        |
| <b>Orta Anadolu</b>      | 1,3        | 2,3        | 2,6        |
| <b>Batı Karadeniz</b>    | 1,4        | 2,9        | 3,2        |
| <b>Doğu Karadeniz</b>    | 3,4        | 2,6        | 1,7        |
| <b>Kuzeydoğu Anadolu</b> | 0,3        | 0,8        | 0,8        |
| <b>Ortadoğu Anadolu</b>  | 0,4        | 1,0        | 1,1        |
| <b>Güneydoğu Anadolu</b> | 1,2        | 2,6        | 2,7        |
| <b>Toplam</b>            | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

30.09.2008 tarihi itibariyle ülkemizde faaliyetlerini sürdüren bankaların aktif büyüklüklerine göre sıralanmış listesi Çizelge 2.12'de sunulmuştur (Url-4).

**Çizelge 2.12 : 30.09.2008 itibariyle aktif büyüklüklerine göre banka sıralaması.**

|    | <b>Banka</b>                               | <b>Toplam Aktifler (Milyon TL)</b> | <b>Toplam Krediler (Milyon TL)</b> | <b>Toplam Mevduat (Milyon TL)</b> | <b>Toplam Özkaynaklar (Milyon TL)</b> | <b>Net Dönem Kar/Zararı (Milyon TL)</b> |
|----|--------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.    | 92.338                             | 28.345                             | 75.980                            | 6.730                                 | 1.641                                   |
| 2  | Türkiye İş Bankası A.Ş.                    | 92.042                             | 45.749                             | 56.067                            | 9.826                                 | 1.310                                   |
| 3  | Akbank T.A.Ş.                              | 82.503                             | 45.075                             | 48.463                            | 11.154                                | 1.493                                   |
| 4  | Türkiye Garanti Bankası A.Ş.               | 78.994                             | 46.494                             | 48.050                            | 8.753                                 | 1.401                                   |
| 5  | Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                 | 59.360                             | 36.206                             | 38.427                            | 5.893                                 | 1.005                                   |
| 6  | Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.            | 49.983                             | 30.212                             | 35.927                            | 5.537                                 | 569                                     |
| 7  | Türkiye Halk Bankası A.Ş.                  | 47.684                             | 24.397                             | 37.587                            | 4.316                                 | 910                                     |
| 8  | Finans Bank A.Ş.                           | 24.580                             | 17.338                             | 15.928                            | 2.794                                 | 308                                     |
| 9  | Denizbank A.Ş.                             | 17.513                             | 12.693                             | 9.394                             | 1.956                                 | 177                                     |
| 10 | ING Bank A.Ş.                              | 16.491                             | 11.626                             | 11.193                            | 1.632                                 | 110                                     |
| 11 | Türk Ekonomi Bankası A.Ş.                  | 14.613                             | 9.179                              | 9.321                             | 1.399                                 | 155                                     |
| 12 | HSBC Bank A.Ş.                             | 13.507                             | 10.161                             | 8.335                             | 2.260                                 | 253                                     |
| 13 | Fortis Bank A.Ş.                           | 10.643                             | 7.106                              | 4.673                             | 1.797                                 | 162                                     |
| 14 | Şekerbank T.A.Ş.                           | 7.867                              | 4.759                              | 5.607                             | 927                                   | 123                                     |
| 15 | İller Bankası                              | 6.723                              | 4.798                              | 0                                 | 4.977                                 | 240                                     |
| 16 | Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.        | 5.189                              | 2.873                              | 0                                 | 741                                   | 101                                     |
| 17 | Citibank A.Ş.                              | 4.850                              | 2.323                              | 3.674                             | 756                                   | 77                                      |
| 18 | Türk Eximbank                              | 4.425                              | 3.674                              | 0                                 | 2.832                                 | 259                                     |
| 19 | Anadolubank A.Ş.                           | 3.229                              | 2.219                              | 1.881                             | 491                                   | 69                                      |
| 20 | Tekstil Bankası A.Ş.                       | 3.219                              | 2.281                              | 1.647                             | 448                                   | 11                                      |
| 21 | Alternatif Bank A.Ş.                       | 3.168                              | 2.510                              | 2.027                             | 374                                   | 55                                      |
| 22 | Eurobank Tekfen A.Ş.                       | 3.151                              | 1.113                              | 1.517                             | 273                                   | 17                                      |
| 23 | İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.         | 1.722                              | 14                                 | 0                                 | 262                                   | 35                                      |
| 24 | BankPozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş. | 1.498                              | 1.067                              | 0                                 | 456                                   | 22                                      |
| 25 | ABN AMRO Bank N.V.                         | 1.249                              | 548                                | 576                               | 175                                   | 17                                      |
| 26 | Millennium Bank A.Ş.                       | 1.145                              | 802                                | 927                               | 149                                   | 5                                       |
| 27 | Deutsche Bank A.Ş.                         | 1.098                              | 156                                | 250                               | 317                                   | 14                                      |
| 28 | Turkland Bank A.Ş.                         | 991                                | 743                                | 537                               | 206                                   | 1                                       |
| 29 | Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.              | 946                                | 509                                | 0                                 | 478                                   | 31                                      |
| 30 | Birleşik Fon Bankası A.Ş.                  | 787                                | 16                                 | 34                                | 636                                   | 57                                      |
| 31 | Turkish Bank A.Ş.                          | 729                                | 191                                | 389                               | 156                                   | 13                                      |
| 32 | Arap Türk Bankası A.Ş.                     | 722                                | 289                                | 78                                | 280                                   | 25                                      |
| 33 | Société Générale (SA)                      | 446                                | 84                                 | 65                                | 44                                    | -14                                     |
| 34 | WestLB AG                                  | 433                                | 18                                 | 30                                | 117                                   | 12                                      |
| 35 | JPMorgan Chase Bank N.A.                   | 323                                | 0                                  | 179                               | 134                                   | 6                                       |
| 36 | Bank Mellat                                | 258                                | 133                                | 59                                | 50                                    | 9                                       |
| 37 | Calyon Yatırım Bankası Türk A.Ş.           | 180                                | 58                                 | 0                                 | 40                                    | -1                                      |
| 38 | Aktif Yatırım Bankası A.Ş.                 | 157                                | 107                                | 0                                 | 63                                    | 1                                       |
| 39 | Nurol Yatırım Bankası A.Ş.                 | 147                                | 83                                 | 0                                 | 47                                    | 2                                       |
| 40 | GSD Yatırım Bankası A.Ş.                   | 135                                | 109                                | 0                                 | 62                                    | 7                                       |
| 41 | Diler Yatırım Bankası A.Ş.                 | 128                                | 22                                 | 0                                 | 71                                    | 4                                       |
| 42 | Habib Bank Limited                         | 84                                 | 18                                 | 11                                | 35                                    | 3                                       |
| 43 | Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.            | 71                                 | 0                                  | 0                                 | 37                                    | -4                                      |
| 44 | Adabank A.Ş.                               | 49                                 | 0                                  | 7                                 | 41                                    | 2                                       |
| 45 | Unicredit Banca di Roma S.p.A.             | 34                                 | 0                                  | 0                                 | 34                                    | 3                                       |
| 46 | Taib Yatırım Bank A.Ş.                     | 28                                 | 0                                  | 0                                 | 20                                    | -2                                      |
|    | <b>Toplam</b>                              | <b>655.434</b>                     | <b>356.096</b>                     | <b>418.839</b>                    | <b>79.778</b>                         | <b>10.691</b>                           |

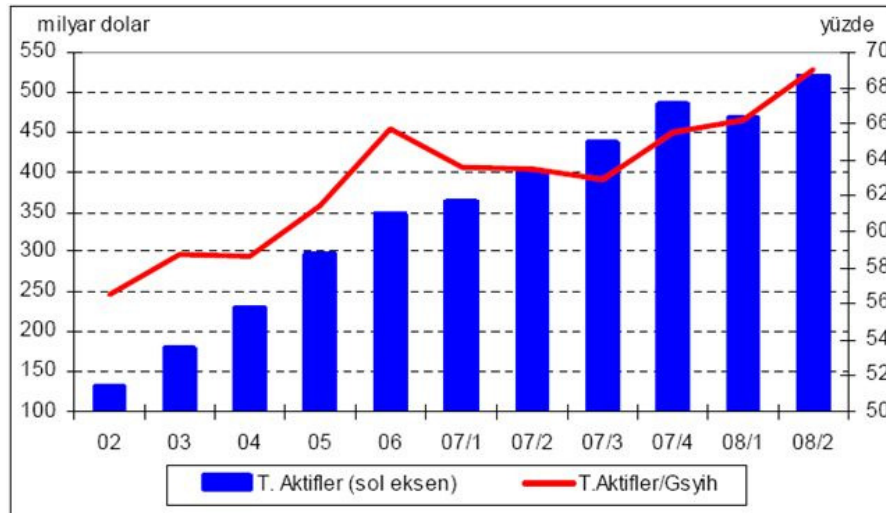
## 2.7 Türkiye’de Finansal Piyasalar

Ülkemizde bankacılık faaliyetlerini düzenleyen temel kanunlar; 19.10.2005 Tarih ve 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu ile 18.06.1999 Tarih ve 4389 Sayılı Bankalar Kanunu’dur.

Ülkemizde özellikle 2001 yılı sonrası gerçekleşen olumlu gelişme ve büyümeye rağmen finansal sektör henüz büyüme aşamasındadır. Gelişmiş ülkeler ile karşılaştırıldığında finansal sektör küçük ve sığdır. Ülkemizde finansal sektörün yeterince gelişmemesinin sebepleri; düşük gelire bağlı olarak düşük tasarruf düzeyi, finansal araçların ve hizmetlerin yüksek oranda vergilendirilmesi nedeniyle finansal aktiflere olan talebin düşük düzeyde kalması olarak sıralanabilir.

Geleneksel olarak finansal sektör, bankacılık sistemi ağırlıklı bir paya sahiptir. Bankacılık sistemi toplam aktiflerinin finansal sistemdeki kurumların toplam aktifleri içindeki payı yüzde 90 civarındadır. Finans sistemini ağırlıklı olarak bankacılık sistemi oluşturmakla birlikte son dönemde banka dışı finansal kurumların sayısında ve büyüklüğünde artış vardır. Finansal sistemde faaliyet gösteren banka dışı başlıca kurumlar şöyledir; özel finans kurumları, sigorta şirketleri, leasing şirketleri, faktoring şirketleri, tüketici finansman şirketleri, sermaye piyasasında işlem yapan aracı kurumlar, gayrimenkul yatırım fonları ve özel emeklilik fonlarıdır (TBB, 2005).

Türkiye bankacılık sisteminin toplam aktifleri Haziran 2008 itibariyle 633 milyar TL (519 milyar dolar) olmuştur. Haziran 2008 itibariyle toplam aktiflerin gayri safi milli hasılaya oranı Şekil 2.2’de sunulmuştur.



Şekil 2.2 : Bankacılık sektöründeki toplam aktiflerin GSMH’ye oranı.

Haziran 2008 itibariyle 2007 sonuna göre, toplam aktifler mevduat bankalarında % 13, kalkınma ve yatırım bankalarında ise % 9 oranında artmıştır. Aynı dönem itibariyle, banka gruplarının toplam aktif, kredi ve mevduat içindeki paylarında bir değişiklik olmamıştır. Haziran 2008 itibariyle bankacılık sektörü toplam aktif büyüklüğü Çizelge 2.13’de sunulmuştur.

Haziran 2008 itibariyle 2007 sonuna göre kredilerin toplam aktiflere oranı 3 puan artışla % 53’e, mevduatın krediye dönüşme oranı, ise 4 puan artarak % 83’e yükselmiştir. Haziran 2008 itibariyle, bu oran kamu bankalarında % 52, özel bankalarda % 92 ve yabancı sermayeli bankalarda % 111 olmuştur. Toplam aktiflerin % 51’i, kaynakların ise % 79’u 1 yıldan daha kısa vadeli. Sektör özkaynakları, Aralık 2008’e göre önemli değişme göstermemiş ve Haziran 2008 itibariyle 74,1 milyar TL (60,8 milyar dolar) olmuştur.

**Çizelge 2.13 : Türkiye bankacılık sektörü aktif büyüklüğü-Haziran 2008.**

|                                      | <b>Milyon TL</b> | <b>Milyon USD</b> | <b>Aralık 2007- Haziran 2008 (TL)</b> | <b>Yüzde Değişme (USD)</b> |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| <b>Mevduat Bankaları</b>             | <b>612.516</b>   | <b>502.639</b>    | <b>13</b>                             | <b>7</b>                   |
| <b>Kamu Bankaları</b>                | 183.842          | 150.863           | 12                                    | 7                          |
| <b>Özel Bankalar</b>                 | 331.302          | 271.871           | 13                                    | 7                          |
| <b>Fondaki Bankalar</b>              | 776              | 637               | -8                                    | -12                        |
| <b>Yabancı Bankalar</b>              | 96.595           | 79.267            | 15                                    | 9                          |
| <b>Kalkınma ve Yatırım Bankaları</b> | <b>20.488</b>    | <b>16.813</b>     | <b>9</b>                              | <b>3</b>                   |
| <b>Toplam</b>                        | <b>633.003</b>   | <b>519.451</b>    | <b>13</b>                             | <b>7</b>                   |

Bankaların türlerine göre sektördeki mevduat ve kredi payları tablosu ise Çizelge 2.14’de sunulmuştur (TBB, 2008a).

**Çizelge 2.14 : Bankaların türlerine göre sektör payları.**

|                                      | <b>Toplam Mevduat (%)</b> |                     | <b>Toplam Krediler (%)</b> |                     |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
|                                      | <b>Aralık 2007</b>        | <b>Haziran 2008</b> | <b>Aralık 2007</b>         | <b>Haziran 2008</b> |
| <b>Mevduat Bankaları</b>             | <b>100</b>                | <b>100</b>          | <b>96</b>                  | <b>96</b>           |
| <b>Kamu Bankaları</b>                | 36                        | 36                  | 23                         | 23                  |
| <b>Özel Bankalar</b>                 | 50                        | 50                  | 55                         | 55                  |
| <b>Fondaki Bankalar</b>              | 0                         | 0                   | 0                          | 0                   |
| <b>Yabancı Bankalar</b>              | 14                        | 14                  | 18                         | 18                  |
| <b>Kalkınma ve Yatırım Bankaları</b> | -                         | -                   | <b>4</b>                   | <b>4</b>            |
| <b>Toplam</b>                        | <b>100</b>                | <b>100</b>          | <b>100</b>                 | <b>100</b>          |

### **2.7.1 Bankacılıkta gözetim ve denetim**

5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereği, Türk bankacılık sektörü ile ilgili her türlü düzenleme yapma ve denetim yetkisi BDDK'ye aittir. 31 Ağustos 2000 tarihinde faaliyete geçen BDDK ile daha önce Hazine Müsteşarlığı ve TCMB arasında dağılmış bulunan, bankacılık gözetim ve denetimiyle ilgili yetki ve sorumluluklar tek bir kurumda toplanmıştır.

BDDK; bankaların, yabancı banka temsilciliklerinin, banka dışı mali kuruluşların (faktoring, finansal kiralama ve finansman şirketleri) ve varlık yönetim şirketlerinin kuruluş ve faaliyet izinlerinin verilmesinden, bu kuruluşların düzenlenmesi ile denetlenmesinden sorumludur. BDDK'nin amacı, tasarruf sahiplerinin haklarını ve bankaların düzenli ve emin bir şekilde çalışmasını tehlikeye sokabilecek ve ekonomide zararlar doğurabilecek her türlü işlem ve uygulamaları önlemek, kredi sisteminin etkin bir şekilde çalışmasını sağlamak amacıyla gerekli karar ve tedbirleri almak ve uygulamaktır (Url-5).

Ayrıca bankaların faaliyetlerinin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere ve bankacılık ilkelerine uygunluğunu denetlemek amacıyla yeterli sayıda müfettiş bulundurmaları 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 32. maddesine göre zorunludur.

Ülkemizde tasarruf mevduatlarının korunmasına ilişkin ilk yasal düzenleme ise 30.05.1933 tarih ve 2243 sayılı Mevduatı Koruma Kanunu'dur. Söz konusu kanuna göre bankaların topladıkları mevduatların bir kısmını zorunlu mevduat karşılığı olarak TCMB nezdinde bulundurmaları bu tutarların üçüncü kişiler tarafından haciz edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu mevzuatta yıllar itibarıyla yapılan değişikliklerle, 1960 yılında "Bankalar Tasfiye Fonu" adı ile bir fon kurulmuştur. 22.07.1983 tarihinde ise fonun adı değiştirilerek TMSF kurulmuştur. 1983 yılından itibaren tüzel kişiliği haiz olan fonun idare ve temsili önce TCMB, sonra BDDK tarafından yerine getirilmiştir. 12.12.2003 tarihinde ise fonun karar organının "Fon Kurulu" olduğu, fonun genel yönetim ve temsili ile Fon Kurulu'na alınan kararların yürütülmesinin Fon Kurulu Başkanına ait olduğu hükme bağlanmıştır.

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na göre; bankalar nezdindeki tasarruf mevduatı ve gerçek kişilere ait katılım fonlarını sigorta etmek, bu sigortaya tabi olacak tutarları Merkez Bankası, kurul ve Hazine Müsteşarlığı'nın olumlu görüşünü almak suretiyle

belirlemek, BDDK tarafından faaliyet izni kaldırılan bankaların yönetim ve denetimini devralarak iflas-tasfiye işlemlerini gerçekleştirmek ve alacaklarının takibini yapmak TMSF'nin ana görevleri arasındadır. Ülkemiz mevzuatına göre Türkiye'de faaliyet gösteren, mevduat ve katılım fonu kabulüne yetkili yerli ve yabancı tüm kredi kuruluşları ile merkezi yurt dışında bulunan kredi kuruluşlarının Türkiye'deki şubelerinde bulunan mevduat ve katılım fonları sigorta sistemine dahildir. Söz konusu tasarruf mevduatı ve katılım fonuna ilişkin sigorta primleri ilgili kredi kuruluşu tarafından TMSF'ye ödenir. Ayrıca 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na göre; "TMSF, 3346 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri ile Fonların Türkiye Büyük Millet Meclisi Tarafından Denetlenmesinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerine tâbi değildir ve fonun malları devlet malı hükmündedir. Fonun mal, hak ve alacakları haczedilemez ve rehin edilemez".

Türkiye'de faaliyet gösteren bir kredi kuruluşunun yurtiçi şubelerinde gerçek kişiler adına açılmış olan ve yalnızca çek keşide edilmesi dışında ticari işlemlere konu olmayan Türk Lirası, döviz ve kıymetli maden cinsinden tasarruf mevduatı hesaplarının anaparaları ile bu hesaplara ilişkin faiz toplamının, katılma hesapları birim hesap değerleri ve özel cari hesapların 50 bin TL'ye kadar olan kısmı sigorta kapsamındadır (Url-6).

### **3. KREDİ KAVRAMI**

#### **3.1 Kredi Kavramı**

Kredi kelimesi Latince kökenli olup; güvenmek, inanmak, anlamına gelmektedir. Kredi; sözlük anlamı itibarıyla saygınlık ve güven anlamında olup, genel olarak herhangi birine ödünç para vermek veya alınacak bir mal ya da hizmetin yerine getirilmesine kefalet etmek, garanti vermek, bedelini daha sonra almak kaydıyla bir mal ya da hizmeti vermek olarak tanımlanmaktadır.

Kredi; bir kimsenin ya da bir kurumun borç ödeme konusunda başkalarında uyandırdığı güven ve itibardır (Büyük Larousse, 1986).

Kredi en basit anlamıyla, herhangi bir kişinin ya da işletmenin kendisine ait olmayan bir hakkı ya da olanağı, daha sonra geri vermek üzere, belirli bir süre için kendisininmiş gibi kullanabilmesini sağlamaktır.

Kredi; iktisadi bakımdan ise mevcut para ile gelecekte ele geçecek paranın mübadelesi olarak tanımlanabilir. Kredi, kredi verenin bugün mal ve hizmet satın almaktan vazgeçerek, gelecekte mal ve hizmet satın almasını, kredi alanın ise gelecekte mal ve hizmet almaktan vazgeçerek, bugün mal ve hizmet satın almasını mümkün kılan bir sistemdir.

Tarihte ilk finansal araçların tapınaklar ve ilk bankacıların rahipler olduğu söylenmektedir. İlk çağlarda insanların varlıkların hırsızlardan ve düşmanlardan korumak amacıyla tapınaklara emanet etmeleri, günümüz bankacılık hizmetlerinin temeli olarak yorumlanabilmektedir. Yine o dönemlerde ödünç tohumluğa, çift hayvanına ve hatta ticaret sermayesine ihtiyaç duyanlar rahiplere başvurmuşlardır (Büyükkürkçü, 1992).

Bankacılık mevzuatı açısından kredi, bir bankanın gerçek veya tüzel kişilere, yasalar, genel banka stratejisi ve kaynaklarını göz önünde bulundurarak teminat karşılığı veya teminatsız olarak para veya kefalet vermek amacıyla tahsis edilen limit olarak tanımlanır (Yücel, 2003).

Kredi, bir bankanın belirli bir faiz ya da komisyon karşılığında, belirli bir vade ve geri alınma şartıyla, müşterisine ödünç para vermesi veya müşterisinin yapacağı herhangi bir işi ya da ödeyeceği borcu garanti ederek kendi ticari itibarını ortaya koymasidir.

Bankacılık sektöründe bir kredinin her zaman için, kısmen veya tamamen geri ödenmeme olasılığı bulunmaktadır. Bu nedenle kredi kavramı çoğu zaman özellikle bankacılık literatüründe risk kavramıyla aynı anlamda kullanılmakla birlikte aslında iki kavram arasında önemli bir farklılık bulunmaktadır. Kredi; bir kimsenin başka bir kişi nezdinde saygınlığını ifade ederken, risk; verilen para veya kefalet nedeniyle ileride zarara uğrama olasılığını ifade etmektedir (Şeker, 2000).

### **3.2 Plasman Kavramı**

Plasman kavramı, bankacılık literatüründe risk taşıyan alacak işlemleri anlamında kullanılmaktadır. Bankaların genellikle beş tür plasmanları bulunmaktadır:

- Bankalararası Plasman: Bankaların birbirlerine verdikleri genellikle likiditeyi destekleyen, gecelik TL ve YP kredileridir.
- Menkul Değerler Portföyü: Bankaların sahip oldukları Hazine bonusu, DİBS (Devlet İç Borçlanma Senedi), Eurobond gibi kağıtları kapsamaktadır.
- Kurumsal Krediler: Kurumsal nitelikli şahıs ve kişilere tahsis edilen çoğunlukla üretim ve ticaretin finansmanı amacıyla verilen nakit ve gayrinakit kredilerdir.
- Ticari Krediler: Ticari nitelikli şahıs ve kişilere tahsis edilen çoğunlukla üretim ve ticaretin finansmanı amacıyla verilen nakit ve gayrinakit kredilerdir.
- Bireysel Krediler: Gerçek kişilerin çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak üzere tahsis edilen kredilerdir. Oto, gayrimenkul ve ihtiyaç olmak üzere üç ana türü bulunmaktadır.

Bankaların plasman yapıları banka üst yönetimlerinin politikaları doğrultusunda verdikleri kararlara göre değişmektedir. Banka politikası olarak aktif yapılarının likit kalmasına önem veren bankalar bankalararası plasmaya ağırlık verirken, vade riski taşımak istemeyen bankalar kısa vadeli, müşteri riskini minimize etmek isteyen bankalar ise devlet borç kağıtlarına ya da kredibilitesi yüksek kurumsal müşterilere

yönelmektedir. Müşteri riskini alabilen bankalar ise kar marjı daha yüksek olan riskli müşteri gruplarıyla çalışırlar (Şakar,2008).

### **3.3 Kredinin Unsurları**

Kredinin genel olarak dört temel unsuru bulunmaktadır; zaman, güven, risk ve verim.

#### **3.3.1 Zaman unsuru**

Belirli bir vade sonunda, bankalar tarafından ödünç verilen paranın iade edilmesi veya verilen garantinin yerine getirilmesi söz konusu olduğundan kredide zaman unsuru çok önemlidir. Kredinin vadesinin uzunluğuna bağlı olarak risk düzeyi değişmektedir. Geleceğin belirsizliği nedeniyle vade uzadıkça risk artmaktadır.

#### **3.3.2 Güven unsuru**

Bankanın verdiği kredi, teminat veya kefalet belirli bir süre sonra geri alınmak koşulunu taşıdığından, taraflar arasında güvenin bulunması gereklidir. Kredi verilecek kişinin veya kurumun banka nezdinde saygınlığı ve güvenilirliği olmalıdır. Güven kredinin en temel unsurudur.

#### **3.3.3 Risk unsuru**

Bankacılıkta risk; ödünç verilen paranın tahsiline ve verilen garantiye konu taahhüdün yerine getirilmesine kadar meydana gelebilecek tehlikelerin tamamına verilen isimdir. Söz konusu tehlikeler genellikle kredinin zamanında geri ödenmemesi, kredi müşterisinin GKS (Genel Kredi Sözleşmesi)’de belirtilen şartlara uymaması ve taahhütlerini yerine getirmemesi şeklinde oluşmaktadır. Kredilerde risk unsurunu minimize etmek ve kontrol altına almak amacıyla kredi müşterisinin finansal durumu ve ödeme imkanları yakından izlenmeli ve risklerin gerçekleşmesi durumunda ise kullanılmak üzere kolay likidite edilebilecek teminatlar alınması gerekir.

#### **3.3.4 Verim unsuru**

Kredi faiz ve komisyon gelirleri bankanın en önemli gelir kalemi olup, bu sebeple krediyi veren bankanın, kredi işlemlerinden dolayı verim sağlayıp, kar elde etmesi gerekir. Aksi halde, mevduat sahiplerine karşı olan sorumluluklarını yerine getirmesi ve ortaklarına kar dağıtması da mümkün olmayacaktır.

Faiz, nakit kredinin ücretidir ve kredi olarak verilen paranın kullanım ücreti olarak düşünülebilmektedir. Komisyon ise kredi verenin kredi açılışı dolayısıyla girdiği bazı teşebbüslerin neden olduğu masrafların veya kredi tutarının müşteri için tahsis edilmesinin karşılığını oluşturur. Komisyon, nakit kredilerde faize ek olarak alınmakta, gayrinakit kredilerde ise bankanın üstlendiği risklere karşılık, kredinin asli gelirini oluşturmaktadır (Avcı, 2001).

### **3.4 Kredinin Ekonomideki Fonksiyonları ve Yararları**

Finansal sistem ve üretim sektörlerine fon aktarılması bankaların en temel faaliyetleri olan krediler aracılığıyla olur. Kredinin ekonomideki yeri başlıca iki grupta incelenebilir.

- Tasarruf sahipleri, tasarruf ettikleri kaynakları genellikle mevduat olarak bankalara yatırır ve bir getiri talep ederler. Bankalar da bu kaynakla girişimcilere sağladığı krediler vasıtasıyla tasarrufları atıl konumdan kurtarıp ekonomiye kazandırmış olurlar. Böylece ülkedeki ekonomik faaliyetler artar, sağlanan fonlarla üretim maliyetleri düşer ve kar marjları artar.
- Kredi kullanan kişi, kurum ve kuruluşlar ise ihtiyaç duyulan sermayenin birikimini beklemeden, kısa sürede minimum risk ve masrafla kaynak sağlamış olurlar (Sayıt, 2001).

Gelişmiş bir finansal sistemde aracı kurumlar; fon sağlayan ve fona ihtiyacı olan kişi ve kurumlara, vade, miktar ve risk ayarlamalarını yaparak mevcut fonları en verimli şekilde kullanmak suretiyle tahsis etmek için çeşitli finansal araçlar geliştirirler.

Finansal aracı olarak bankalar, bu finansal sistem içinde aşağıda belirtilen noktalara azami şekilde dikkat ederek kredi tahsisi yaparlar.

#### **3.4.1 Risk paylaşımı**

Bankalar tarafından verilen kredilerde en büyük risk, sağlanan fonun geri ödenmeme riskidir. Bu riski en düşük seviyeye indirmek ve kredinin herhangi bir sebepten dolayı ödenmeme durumunda zararı azaltmak için bankalar, bir kişiye yüklü miktarda borç vermek yerine, fazla sayıda kişi ve kuruma borç vermeyi tercih ederler. Başka bir deyişle, banka tek bir kişiye borç verirken yüklendiği riske karşı çok büyük getiri talep ederek borçlanmanın maliyetini yükseltir, halbuki daha düşük

tutarlarla daha fazla kişiye fon sağlamak hem kredi tahsis maliyetini düşürecek hem de banka açısından riskin dağılımını sağlayacaktır.

### **3.4.2 Uzmanlaşma**

Kredi alan bir kişinin borcunu ödeyebilip ödeyemeyeceğinin incelemesi konusunda kişinin finansal durumunu en iyi şekilde değerlendirebilmesi ve kredinin sorunlu hale düşmesi durumunda el konulmak üzere teminatları göz önünde bulundurmalıdır. Bankalar söz konusu durumu krediyi tahsis ederken ve ödeme dönemi boyunca takip edebilecek konularında uzmanlaşmış kişiler çalıştırarak doğru kredi kararları verirler ve bu şekilde kredinin geri dönmeme riskini en alt düzeye indirmeyi amaçlarlar.

### **3.4.3 Etkinlik ve fonların dağılım süreci**

Ekonomilerde tasarruf eden kişilerin fonlarının ihtiyaç duyan kişi ve kuruluşlara transfer edilmesi sürecine fonların dağılımı denilmektedir. Fonların etkin dağılımı ve kullanılması, ekonomiye kazandırılması ise ekonomik kalkınma ve büyümeyi olumlu etkilemektedir.

Finansal sistemde, sisteme duyulan güvenle paralel olmakla birlikte, kişiler tarafından tasarruf edilen ekonomik atıl ve dağınık fonlar (sermaye ve tasarruflar), kredi şeklinde paraya ihtiyaç duyanlara aktarılabilir. Böylece söz konusu fonlar, ülke ekonomisinin gelişmesi yönünde değerlendirilmiş ve ekonomik faaliyetlere hız verilmiş olur. Kredi sermaye birikimi artar. Girişimciler ve yatırımcılar ihtiyaç duydukları sermayeyi, kredi yoluyla tasarruf sahiplerinden sağlamış olurlar (Avcı, 2001).

## **3.5 Kredilendirmenin Temel İlkeleri**

Bankalarca verilmiş olan kredinin vadesinde sorunsuz olarak geri dönüşünün sağlanması için kredilendirme sürecinde ve kredi kullandırım sürecinde bazı hususların göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Söz konusu prensiplerden bazıları şunlardır.

### **3.5.1 Kredinin olumlu projeye bağlanması**

Kredi, teminata değil yapılacak işe verilmelidir. Teminatlar eksiksiz ve yeterli niteliklere sahip şekilde alınmalıdır, ancak kredinin sorunsuz şekilde geri

ödenebileceği değer yaratabilen olumlu bir işte kullanılması, kredinin geri ödenebilmesi açısından en büyük teminattır. Bir projenin kullanımına tahsis edilen kredilerde kredinin sorunsuz olarak geri dönüşünün sağlanması için, kredilendirilecek proje iyi tetkik edilmeli ve olumlu projelerin finansmanı için kredi tahsis edilmelidir.

### **3.5.2 Emniyet ilkesi**

Emniyet ilkesi, kredinin sağlamlığı ve teminatlarının yeterli tutarda ve yeterli özelliklere sahip olarak alınmış olmasını ifade eder. Kredinin emniyetinin sağlanması için:

- Kredi verilmeden önce firmanın mali tablolarının analizinin ve piyasa istihbaratının gerektiği şekilde yapılması,
- Verilen kredinin teminatlarını alınmasında gerekli şartlarının tam olarak dikkate alınmış olması,
- Kredinin mümkün olabilen en kısa zamanda geri ödenebilmesi için kısa vadeli projelerin finansmanında kullanılması ve çok sayıda firma ile çeşitli iş kollarına dağıtılarak riskin azaltılması,
- Verilen kredinin kredi alan tarafından, belirtilen amacına uygun olarak kullanılıp, kullanılmadığının izlenmesi ve kredinin finansmanında kullanıldığı işin yakından takip edilmesi gerekmektedir.

### **3.5.3 Seyyaliyet ilkesi**

Kredinin, öngörülen vadede geri dönmesi, iş mevsimlerine uygun olarak ve hareketli bir şekilde kullanılması, donuk bırakılmaması ilkesine seyyaliyet denir. Kredinin seyyaliyetinin sağlanabilmesi için:

- Kredinin önceden belirlenen vade sonlarında tasfiyesinin sağlanması,
- Kredinin belirlenen amacına ve iş mevsimlerine uygun olarak kullanılması,
- Kredinin teminatı olarak mümkün olduğu ölçüde, kolay nakite dönüştürülebilen hareketli teminatlar olarak adlandırılan çek, senet, ihracat vesaiki, nakit blokajı, hazine bonosu ve devlet tahvili gibi kıymetlerin alınması,

- Kredinin teminatı olan senetlerin gerçek bir ticari işlemde kaynaklanması, satılan bir malın veya verilen bir hizmetin karşılığı olması ve teminatların vadeleri ile kredinin vadesinin uyumlu olması,
- Kredi riskin dağılması için tek firmaya yüklü miktarda kredi verilmesinden ziyade çok sayıda firmaya düşük tutarda kredi verilmesi gerekmektedir.

#### **3.5.4 Verimlilik prensibi**

Bankaların kar amaçlı ticari kurumlar olması sebebiyle tahsis edilen krediden en üst düzeyde verim almak amaçtır. Kredilerde verimlilik prensibi, kar marjı daha yüksek olan kredilerin kullandırılmasına öncelik verilmesi ve kullandırılan kredilerden faiz yanında komisyon gelirlerin sağlanmasını ifade eder (Avcı, 2001).

#### **3.5.5 Kredi dağılımının uygunluğu ilkesi**

Bankalar tarafından verilen kredinin gerek sektör, gerek müşteri, gerekse kredi türü bakımından homojen dağılışı olması gerekmektedir. Böylelikle kredi sağlayan kuruluş açısından riskin bir sektöre bir müşteri ya da kredi türüne bağılılığı azalır ve kredinin geri dönüş riski azalmış olur.

#### **3.5.6 Teminatların sağlamlığı ilkesi**

Kredi tahsisinde, kredinin geri ödenebilirliği kadar önemli bir diğer husus da kredinin teminatlarıdır. Kredinin sorunlu hale gelmesi ve geri dönüş imkanı azaldığı durumlarda alınan teminatların kredi tutarını, birikmiş faiz ve masrafları karşılayabilecek düzeyde olması gerekmektedir. Ayrıca alınan teminatların likiditesi yüksek, kolay nakide çevrilebilir olması önemlidir. Kredi teminatlarının değerinin doğru saptanması, örneğin söz konusu teminat bir gayrimenkul ise ekspertiz raporunun lisanslı firmalar tarafından yapılması ve olası değer düşüşlerine karşı kredi tutarının üzerinde marjlı teminat alınmalıdır (Şakar,2008).

### **3.6 Kredilerin Sınıflandırılması**

Krediler, türleri açısından çok çeşitli sınıflara ayrılabilir. Kredilerin sınıflandırılmasında, kredinin vadesi, kullanım amacı, kullanıldığı sektör, kullanım alanı, teminat gibi kriterler dikkate alınabilmektedir.

### 3.6.1 Niteliklerine göre krediler

- Nakit Krediler: bankanın nakit olarak verdiği ödünç paraları ifade eder. Nakit kredi karşılığında banka, müşterisinden faiz ve kredinin türüne göre faizle birlikte komisyon tahsil eder.
- Gayrinakit Krediler: Bu tür kredilerde banka tarafından tahsis edilen, nakit para olmayıp bankanın itibarıdır. Alınan borcun ödenmesi veya taahhüt edilen bir işin zamanında ve tam olarak yerine getirilmesi konusunda banka garanti verir. Borç zamanında ödenmez veya iş yapılmazsa banka, alacaklının veya işi yaptıranın uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olmaktadır.

### 3.6.2 Teminatlarına göre krediler

- Açık Krediler: Kredi müşterisinin sadece imzası karşılığında verilen, başka herhangi bir teminat aranmayan kredilerdir.
- Teminatlı Krediler: Kredi müşterisinin imzasının yanında başka şahsi ve maddi teminatlar da alınan kredilerdir.

### 3.6.3 Kullanılan sektöre göre krediler

- Özel Sektör Kredileri,
- Kamu Sektörü Kredileri.

### 3.6.4 Kullanıldıkları alanlara göre krediler

- Tarım Kredileri,
- Sanayi Kredileri,
- Turizm Kredileri,
- Ticaret Kredileri,
- İhracat Kredileri.

### 3.6.5 Kaynakları açısından krediler

- Banka Kaynağından Kullanılan Krediler,
- Sendikasyon Kredileri,
- TCMB Kaynaklı Krediler,

- TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Kaynaklı Krediler,
- Eximbank Kaynaklı Krediler,
- Yurtiçi ve Yurtdışı Kaynaklı Krediler (Avcı, 2001).

### **3.6.6 Vadelerine göre krediler**

- Vadesiz Krediler: Banka tarafından talep edildiğinde geri ödenmesi gereken ve vade taşımayan kredilerdir.
- Kısa Vadeli Krediler: Vadesi bir yıla kadar olan kredilerdir.
- Orta Vadeli Krediler: 12 ay ile 5 yıl arası vadeli kredilerdir.
- Uzun Vadeli Krediler: 5 yıldan fazla vadeli kredilerdir.

### **3.6.7 Kullanım amaçlarına göre krediler**

- İhtisas Kredileri: Belirli bir uzmanlık alanına verilen kredilerdir. Konut kredisi, ihracat ve küçük esnaf kredileridir.
- Proje Finansman Kredileri: Belirli bir projenin finansmanı amacıyla tahsis edilen kredilerdir.
- İşletme Sermayesi Finansman Kredileri: Firmaların kısa süreli işletme sermayesi ve nakit açıklarını karşılamak amacıyla verilen kredilerdir. Bu tür krediler genellikle kısa vadeli kredilerdir.
- Yatırım ve Tevsi Kredileri: Yeni yatırımların ve ilave yatırımların finansmanı için verilen kredilerdir. Bu tür krediler genellikle uzun vadeli kredilerdir ve geri ödeme kaynağı işletmenin gelirleridir.
- Diğer Krediler: Yukarıdaki kredi türlerine girmeyen diğer tür kredilerdir. Günümüzde bankalar tarafından çok kullanılmamakla birlikte, vadesi henüz gelmemiş senetlerin vadesine kadar geçecek günlere ait faiz ve masraflar düşülerek vadesinde tahsil edilmek üzere bankaya verilmesiyle uygulanan iskonto iştira kredileri gibi.

### **3.6.8 Kullanım şekillerine göre krediler**

- Bir Defalık Krediler: Bir projenin finansmanı amacıyla kullandırılan ve proje sonunda iptal edilen kredilerdir.

- **Rotatif Krediler:** Genellikle işletme sermayesinin veya nakit açıklarının finansmanı amacıyla kullandırılan kredilerdir. Belirli zaman aralıklarıyla faiz ve vergi masrafların ödendiği, belirlenen limiti aşmadığı sürece serbestçe kullanılabilen kredilerdir. Taraflardan birinin istediği zaman kredinin kapatılmasını talep edebileceği bu tür kredilerde karşı taraf çağrıya uymak zorundadır.
- **Spot Krediler:** Banka ile müşteri arasında yapılan bir anlaşmaya istinaden vade, faiz ve ödeme tarihleri kesinleştirilen ve taraflardan sadece birinin talebi ile kapanamayan kredilerdir. Ara faiz veya anapara ödemeli olabileceği gibi tüm anapara ve faizin vade sonunda tek seferde ödendiği türleri de mevcuttur (Şakar,2008).

### **3.7 İşletmelerde Kredi Gereksiniminin Nedenleri**

Ticari işletmeler faaliyetlerini sürdürebilmek için çok çeşitli amaçlarla finansman ihtiyacı duyarlar. Özellikle ülkemizde, işletme sermayelerinin yetersiz olması ve yeterince yeni kaynak yaratılamaması, finansman ihtiyacını doğuran en önemli nedenlerin başında gelmektedir.

Bir işletmenin hızlı büyümesi finansman ihtiyacına yol açabilir. Hızla büyüyen bir işletme yeterli ölçüde kaynak yaratamıyorsa bir süre sonra finansmana ihtiyaç duyacaktır.

Ayrıca işletme sermayesini azaltan en önemli nedenlerden birisi de, işletmenin zarar etmesidir. İşletme zarar etmese bile kar oranı yetersiz ve düşük ise yeterli miktarda işletme kaynağı yaratamayabilir. Yeterli miktarda kaynak yaratılamaması da zaman içinde işletme sermayesinin yetersiz seviyelere düşmesine ve işletmenin finansman ihtiyacının doğmasına neden olmaktadır.

İşletmenin aşırı ölçüde kar dağıtımını yapması veya ortaklar tarafından işletmeden büyük ölçüde kıymet çekilmesi, işletme sermayesinin yetersiz kalmasına neden olabilmektedir. İşletme sermayesinin yetersiz kalması ise, işletme kapasitesinin yeterli kullanılamaması ve iş hacminin daralmasına yol açmakta, bu durum da işletmenin verimlilik ve karlılığını olumsuz etkilemektedir.

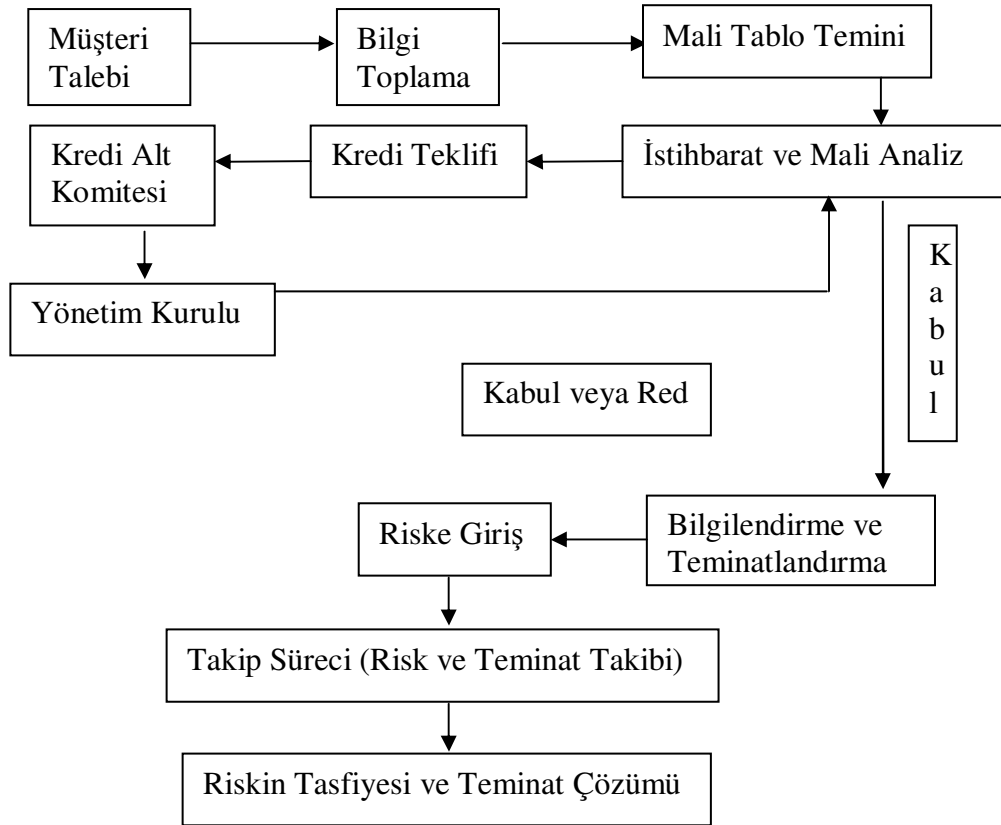
İşletmeler tarafından yapılan sabit kıymet yatırımlarının getirisi işletmeye orta ve uzun vadede dönmektedir. Bu tür yatırımlar orta ve uzun vadeli fonlardan değil, kısa

vadeli fonlarla karşılanmışsa, işletmede finansman ihtiyacı oluşabilmektedir. Ayrıca mevsimlik hareketler ve mevcut bir borcun ödenmesi işletmeler için finansman ihtiyacı doğurabilmektedir (Şeker, 2000).

### 3.8 Bankalarda Tipik Kredilendirme Süreci

Bankalarda tipik kredilendirme süreci, potansiyel kredi müşterisi ile yapılan ilk görüşmeyle başlayıp, kredinin anapara, faiz ve tüm komisyon ödemelerinin yapılarak ve teminatların serbest bırakılıp kredi ilişkisinin tasfiye edilmesiyle sona eren bir süreçtir (Şakar,2008).

Söz konusu süreç bankalar arasında küçük farklılıklar gösterebilmekle birlikte genel olarak Şekil 3.1’deki gibi özetlenebilir.



**Şekil 3.1 :** Bankalardaki genel kredilendirme süreci.

Bankalarda kredilendirme süreci daha fazla detaylandırılarak şu aşamalarda incelenebilir:

- Müşteri ile İlişkiye Geçme Süreci: Bankanın pazarlama yetkilileri tarafından bankanın genel kredi politikaları çerçevesinde potansiyel kredi müşterileriyle görüşülüp, ihtiyaçları ve şartları belirlenir.
- Kredilendirme İşlemleri Hakkında Bilgi Toplama Süreci: Kredi talebi olan firma yetkilileri ile görüşerek, tahsis, geri ödeme takvimi, fiyat ve teminatlar konusunda görüşmeler yapılarak bilgiler toplanır.
- Mali Analiz ve İstihbarat Çalışmaları: Söz konusu aşamada firmanın mali tabloları ve piyasa itibarı hakkında istihbarat yapılır.
- Fiyatlandırma Süreci: Kredi teklifi için banka tarafından fiyatlandırma yapılır, bu süreçte gerçekleştirilen işlem sırasında sadece faiz geliri ve bunun yanında oluşacak her türlü kar ve masraf dikkate alınarak fiyatlandırma yapılır.
- Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğünden Onay Alınma Süreci: Kredi müşterisi ile sağlanan mutabakat sonucunda, bankanın belirlediği genel kriterler çerçevesinde şube yetkisinde ise belgelendirme yapıp kredi tahsis edilir, Bölge Müdürlüğü veya Genel Müdürlük yetkisinde ise gerekli evraklar ile söz konusu birimlere bilgi verilip onay veya red işlemleri yapılır.
- Anlaşma Süreci: Banka tarafından belirlenen kredi koşulları kredi müşterisine aktarıldıktan sonra karşılıklı anlaşmaya varılırsa yazılı ve sözlü ön anlaşma yapılır.
- Belgelendirme Süreci: Varılan anlaşma sonrasında müşteriden yetki belgeleri, ticaret sicil gazetesini, oda kaydı, imza sirküleri, genel kredi sözleşmesi, rehin sözleşmeleri, varsa teminata verilecek maddi varlıkların teslimi gibi belgelendirme işlemleri sonrası kredi işlemleri tamamlanır ve kredi kullanılabilecek hale gelir.
- Kullandırma Süreci: Kullandırılan kredi nakit kredi ise müşteriye ödeme yapılan, gayrinakit ise gerekli belge düzenlenerek ilgili makama teslim edilen süreçtir.
- Krediler İzleme Süreci: Kredi, vadesi içinde yakından takip edilir, faiz ve komisyon ödemeleri geciken krediler özel takibe alınır. Gayrinakit kredilerde ise müşterinin taahhüdünü yerine getirip getirmediği hakkında belli periyotlarda bilgi temin edilir.

- Riskin Tasfiyesi Süreci: Nakit kredilerde vadesi geldiğinde tüm birikmiş borç faiz ve komisyonları ile birlikte ödenip kredi kapatılarak tasfiye edilir. Gayrinakit kredilerde ise krediye konu olan garanti evrakı iade edilir ve banka riski tasfiye edilir.
- Teminatların İadesi Süreci: Kredinin riskinin tamamının tüm ek ödemelerle birlikte tasfiye edilmesinden sonra kredi için alınmış olan rehin sözleşmeleri ve rehinli tüm varlıklar iade edilir.
- Kredinin İptali Süreci: Müşterinin kredi borcunun tamamını ödemesini müteakip, banka ile müşteri arasındaki kredi ilişkisi tamamlanıp, müşteri için tahsis edilen kredi limiti iptal edilir (Şakar,2008).

Bankaların kredi kullandırımı sonrası herhangi bir aşamada müşteriye imzalatılan GKS dikkate alınarak kredi borcunun kapatılması amacıyla krediyi geri çağırabilir.

### 3.9 Kredi Değerlendirmesi

Kredi tahsisinde en önemli nokta krediyi alan firmanın kredibilitesinin ölçülmesi, kredinin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğinin değerlendirilmesidir. Söz konusu değerlendirme genel itibariyle subjektif bu durumdur.

Kredi alanın borçlanma kapasitesi ve geri ödemede kullanılacak kaynakları temel alan bir sınıflandırmada ise aşağıdaki temel unsurlar kullanılmaktadır.

- Karakter: Kredi borçlusunun piyasa itibarı, ödeme ahlakı ve borçlarını düzenli ödeme alışkanlığı özelliklerini kapsamaktadır. Müşterinin kredi karakteri firmanın düşebileceği olası bir zor durumda kullandığı krediyi ödemek için göstereceği çabanın düzeyi ile subjektif olarak ölçülür. Kredi talep eden firmanın kredi karakterinin yetersiz olması durumunda, banka açısından olumsuz bir izlenim oluşmakta ve ilgili kredi talebi reddedilmektedir.
- Kapasite: Firmanın gerçekleştirmekte olduğu projelerden doğan taahhütlerini karşılayıp, karşılamayacağını ve bunun için gerekli fonların firmanın nakit akışı ile karşılanıp karşılanamayacağını gösteren bir değerlendirme kriteridir. Bu kriterle firmanın net nakit akışı ve firmanın projelerindeki karlılık durumu incelenebilmektedir.

- Kapital: Sermaye firmanın finansal kaynaklarının gücünü göstermektedir. Firmanın taahhütlerini yerine getirebilirliğinin analizinde önemli kriterlerden biri de sermayedir. Firma ortaklarının firmaya koyduğu değeri ifade etmektedir, bu değerin büyüklüğü ve ne derece etkin kullanıldığı, kredi tahsis kararı aşamasında çok önemli bir bakış açısı vermektedir. Sermaye, firmanın olası tasfiyesi durumunda tüm alacaklılara borçları ödendikten sonra firma hesaplarından en son çıkacak değer olması sebebiyle, sermaye tutarının büyüklüğü bankalar açısından istenen bir durumdur.
- Karşılık: Firmanın, kredi veren bankaya kredinin ödenememesi durumunda kullanılabilmek üzere garanti olarak gösterdiği değerleri ifade eder. Maddi veya kefalet güvenceleri kredinin karşılığı olabilmektedir. Kredi değerlendirmelerinde teminat tek başına kredi değerliliğini ifade den bir faktör olmamakla birlikte, karar sürecinde etkili bir yan kriterdir (Avcı, 2001).

## **4. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE BANKACILIK**

İnşaat firmalarının işleyiş yapıları itibariyle bankalardan talep ettiği bankacılık hizmetleri çeşitli farklılıklar göstermektedir. Söz konusu hizmetler, kredisiz işlemler ve krediler olarak iki grupta incelenebilir.

### **4.1 İnşaat Sektörüne Yönelik Kredisiz İşlemler**

Söz konusu kapsamdaki bankacılık işlemleri firmanın kredibilitesine bakılmaksızın ve herhangi bir kredi analizi olmadan yapılan işlemlerdir ve banka açısından herhangi bir kredi riski taşımaz. Kredisiz işlem türlerinin bazı örnekleri aşağıda sıralanmıştır.

#### **4.1.1 Çek ödeme ve tahsilat işlemleri**

İnşaat firmaları satın aldıkları malzeme, hizmet alımlarında ve malzeme, hizmet satışlarında sıklıkla çek kullanırlar. Söz konusu çeklerin tahsil işlemleri bankalar aracılığıyla yapılmaktadır. İnşaat işlerindeki tahsilat tutarlarının büyüklüğü dikkate alındığında bankalar açısından ciddi komisyon tutarları söz konusu olmaktadır.

#### **4.1.2 Hakediş tahsilatları ve taşeron ödemeleri**

İşveren firmalar, taahhüt firmalarına yaptıkları hakediş ödemelerini bankalar aracılığıyla havale yoluyla gerçekleştirirler. Aynı zamanda taahhüt firmaları da taşeronlara yaptıkları ödemeleri aynı yolla gerçekleştirirler. Söz konusu durum da bankalar açısından ciddi bir nakit akışı ve kaynak oluşturmaktadır, tutarların büyük olması sebebiyle bu tutarların kısa bir süre bile bankada kalması banka için vadesiz mevduat potansiyeli açısından ciddi bir gelir kaynağı oluşturmaktadır.

#### **4.1.3 Vergi ödemeleri**

İnşaat firmalarının faaliyetleri sonucu ortaya çıkan vergi yükümlülükleri genellikle bankalar aracılığı ile ödenmektedir. Söz konusu durum bankalar açısından ciddi tutarda nakit akışı oluşturmaktadır.

#### **4.1.4 Kredisiz ithalat işlemleri**

İnşaat firmalarının faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla yurtdışından ithal edilecek malzeme ve makineler için bankalar arasında uluslararası para transfer işlemleri gerçekleştirilir. Alımlar peşin gerçekleştirilip herhangi bir kredi (akreditif vs.) söz konusu olmasa da yüksek tutarlı bir bankacılık işlemi söz konusudur.

#### **4.1.5 Referans mektubu işlemleri**

Taahhüt firmaları ihale dosyalarında finansal yeterliliğinin bir göstergesi olarak bankalardaki limit ve risk durumlarını gösteren resmi bir belgeyi ihale makamına sunarlar. Söz konusu belge bankalardan temin edilmekte olup referans mektubu adı verilir.

#### **4.1.6 Döviz işlemleri**

İnşaat firmaları, yurtdışından satın aldıkları malzeme ve makineler için yurtdışına döviz ve yurtdışından kazandıkları dövizleri yurtiçine transfer etmek suretiyle birçok döviz işlemi gerçekleştirirler. Bu transfer işlemlerini, döviz alım ve satım işlemlerini ve kur riskini azaltmak için çeşitli forward işlemlerini bankalar aracılığı ile gerçekleştirirler (Bodur, 2001).

### **4.2 İnşaat Sektörüne Yönelik Banka Kredileri**

Genel itibariyle inşaat firmalarının kullandığı krediler iki bölümde incelenebilir:

- Nakit Krediler,
- Gayrinakit Krediler.

#### **4.2.1 Nakit krediler**

Nakit krediler, talep eden müşterilere faiz ve komisyon karşılığı borç para verilmesi şeklinde tanımlanır. Bu tür krediler genellikle firmaların kısa vadeli finansman ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla tahsis edilir.

##### **4.2.1.1 Kısa vadeli işletme kredileri**

Açık Kredi: Firmanın sadece kredibilitesine güvenilerek imza karşılığında açılır. Şahsi veya maddi bir güvence alınmaz, bu tür krediler daha önce banka ile sorunsuz

kredi ilişkisi içinde olan ve banka açısından güvenilirliği oldukça yüksek firmalara tahsis edilir.

Kefalet Karşılığı Kredi: Kredi talebinde bulunan firmanın ortaklarının ve bunların yanı sıra, başka güvenilir kişiliklerin de kredinin ödenmesi konusunda kefaletlerinin alındığı kredi türüne verilen isimdir. Krediyeye kefalet veren tüm kişiler müteselsilen kefil olurlar ve kredinin ödenmesinden de birinci derecede sorumlu tutulurlar.

Senetler Karşılığı Kredi: Kredi talebinde bulunan firmanın ticari işlemleri sonucunda ortaya çıkan alacak senetlerini bankaya rehin vermek suretiyle kullandığı kredi türüne verilen isimdir. Bu şekilde kredi borçlusu firma alacaklarını bankaya rehin vererek kredi kullanmış olur. Ancak senetlerin gerçek bir ticari işlemde doğan senetler olması, vadelerinin kredi vadesiyle uyumlu olması, senet borçlusunun ödeme gücünün de araştırılması, senetlerin dağılımının homojen olması teminatın sağlamlığı bakımından önem taşımaktadır.

Ticari Mal Karşılığı Kredi: Firmanın yahut ortaklarının sahip olduğu ticari malların bankaya kullanılacak kredi karşılığında güvence olarak gösterilmesi ve malın bankaya rehin edilmesi karşılığında kullandırılan kredilere verilen isimdir.

Hisse Senedi ve Tahviller Karşılığı Kredi: Borsada işlem gören hisse senedi ve tahvillerin bankaya rehin verilmesi karşılığı kullanılan kredi türüdür. Söz konusu kredilerde hisse senetlerinin değerinin sürekli değişkenlik göstermesi sebebiyle banka tarafından genellikle belirli bir marj konularak kredi tutarının üzerinde bir değere sahip hisse senetleri kabul edilmektedir.

Mevduat Karşılığı Kredi: Kullanılacak kredi karşılığında bankada nakit mevduat bulundurmak suretiyle kullanılan kredilerdir. Söz konusu durum, grup şirketleri arasında fon fazlası olanın mevduatını bankaya rehin vermesi suretiyle fon açığı olan şirkete kredi sağlanması şeklinde gerçekleşebilir. Mevduat karşılığı kredi kullanımı kaynağı bulunduğu halde firmaya faiz ve komisyon yükü getirebileceği gibi vergi avantajı da sağlayabilmektedir. Firmalar faiz ve komisyon giderlerinin, kendi kaynaklarını kullanmaları durumunda oluşabilecek vergi yükümlülüğünden az olması durumunda mevduat karşılığı kredi kullanabilmektedirler.

Değerli Maden Rehni Karşılığı Kredi: Firmaların portföylerinde bulundurdıkları altın, gibi değerli madenleri rehin vermeleri karşılığında kullanılan kredidir.

İpotek Karşılığı Kredi: Kredi kullanacak olan firmaların ya da üçüncü şahısların gayrimenkullerinin teminat olarak sayılarak kullandırılan kredilerdir. Kredinin ödenmemesi durumunda, gayrimenkul icra yoluyla satılır ve satıştan elde edilen kaynak içerisinde banka kendine olan borcu tahsil edip kalan tutarı borçluya iade eder. İpotek tesisinde gayrimenkulun üzerinde başka bir ipotek olmaması veya tapuda kayıtlı gayrimenkule ait şerhlerin yer almaması durumu banka açısından önem arz etmektedir.

Ticari İşletme Rehni Karşılığı Kredi: Ticari işletme rehininin kapsamı firmanın ticaret unvanı, işletme adı, işletme tesislerinden oluşmaktadır. Firmaların faaliyetlerini sürdürdükleri ticari faaliyet ortamlarını bankalara teminat olarak göstererek kullandıkları kredidir. Bu tür rehinlerin ticaret sicil kayıtlarına işlenmesi gerekmektedir.

Alacağın Temliki Karşılığı Krediler: Kredi kullanacak firmaların 3. şahıslardan gelecek dönem alacaklarının temliği karşılığı kullandırılan kredilerdir. Bu tür teminatlarda, firmanın alacaklı olduğu kurumun ödeme gücüne ve alacağın hangi işlemlerden doğduğuna dikkat edilmektedir. Alacağın gerçek bir ticari faaliyetten doğmuş olması önem arz etmektedir.

İskonto-İştira Kredileri: Henüz vadesi gelmemiş bir alacak senedinin vadesine kadar geçecek döneme ait faiz ve diğer masraflar düşülerek vadesinde tahsil edilmek üzere banka tarafından satın alınması şeklinde tahsis edilen kredi türüdür.

#### **4.2.1.2 Orta ve uzun vadeli krediler**

Vadesi bir yıldan beş yıla kadar olan krediler orta, beş yıldan daha uzun vadeli krediler ise uzun vadeli olarak kabul edilmektedir. Bu krediler firmalar tarafından genellikle şu amaçlar doğrultusunda kullanılırlar:

Sabit Sermaye Yatırımlarının Finansmanı: Kurulu tesislerin kapasitesini arttırmak ya da yeni tesis kurulumu amacıyla kullanılabilir. Bu tür krediler orta veya uzun vadeli olmalı ve belirli bir geri ödemesiz dönemi kapsamalıdır.

Net İşletme Sermayesini Arttırmak: Firmanın iş hacminin genişlemesi, hammadde fiyatlarının ve işçilik ücretlerinin yükselmesi gibi nedenlerle artan net işletme sermayesi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla orta vadeli kredi kullanılabilir. Net

işletme sermayesi artırımı amacıyla talep edilen krediler, işletme kredileri olarak tanımlanmaktadır.

**Refinansman:** Bir firma mevcut kredi borcunu kapatmak amacıyla orta vadeli yeni bir kredi kullanması durumuna refinansman denir. Söz konusu işlem ile eski bir borcun yerine yeni bir borç gelmiş olmakla birlikte yeni borç, süre, faiz oranı, ödeme koşulları yönünden eski alınmış borca kıyasla daha avantajlı ise, firma tarafından tercih edilen bir durumdur. Söz konusu durum firma açısından anlık likiditeyi artırmak suretiyle olumlu olmakla birlikte, banka açısından da tahsili riske girebilecek bir alacağı, güncel durumdan daha yüksek bir faiz oranıyla ileriki döneme taşınması açısından avantajlıdır.

#### **4.2.1.3 Döviz, dövizde endeksli ve prefinansman kredileri**

**Döviz Kredileri:** Türkiye'de kullanılan döviz kredileri bankalar tarafından ithalat yapan firmalara döviz kazandırıcı işlemlerine yönelik işletme sermayesi ihtiyaçlarını karşılamak üzere döviz cinsinden verilen kredilerdir. Türkiye'deki firmaların yurtdışından kredi temin etmeleri ve bu kredileri bankalar aracılığı ile kullanmaları, yurtdışından temin edilen döviz kredileri olarak tanımlanır.

**Dövizde Endeksli Krediler:** Bankalar tarafından talep eden tüm şirketlere firmanın ithalat ve ihracat işlemleri ile ilişkili olup olmamasına bakılmaksızın verilen, TL karşılıklı döviz kredileridir. Söz konusu krediler genellikle bankaların yurtdışı şubelerinden tahsis edilerek döviz cinsinden olup güncel kurdan TL karşılığı hesaplanıp firma hesabına alacak kaydedilir.

**Prefinansman Kredileri:** İhracat işlemleri ile ilgili mal ve hizmet alımının finansmanında kullanılmak üzere, firmalarca yurtdışındaki uluslararası finans kuruluşlarından sağlanıp, Türkiye'deki bankalar aracılığı ile yurda getirilerek Türk Lirası'na çevrilerek kullanılan kredilerdir. Bu tür krediler, mal ve hizmet ihracı sonrası ihracat bedelleri ile yurda getirilerek Türk Lirası'na çevrilmiş ihracat bedelleri ile kapatılır.

#### **4.2.1.4 Sendikasyon kredileri**

Birden fazla kreditor kuruluşun bir araya gelerek, benzer koşullarla, ortak dokümantasyon kullanılarak büyük miktarda kredi ihtiyacı olan firmalara sağladığı kredilere sendikasyon kredileri denir.

Sendikasyon kredilerinde ana amaçlardan biri krediden doğan riskin kreditorler arasında paylaşılmasıdır. Bir diğer amaç ise tek bir kreditor kuruluşun tek başına finanse edemeyeceği kadar büyük fonların oluşturulabilmesidir. Kredi talebinde bulunan firmanın talebi tek bir kreditorün sağlayabileceği kredi limitini aşan bir tutarda ise, kreditor bu krediye katılmaları için başka kredi veren kişi ve kuruluşlara çağrı yapar. Katılımcıların çağrıyı kabul etmeleri halinde birbirlerinden farklı miktarlarla krediye katılmaları mümkündür, sendikasyon kredilerinde her bir kreditor kendi payından sorumludur ve diğerinin taahhüdünü yerine getirme yükümlülüğü yoktur. Sendikasyon kredileri, nakit olabileceği gibi gayrinakit olarak da tahsis edilebilir. Gayrinakit sendikasyonlar, proje bedeli yüksek, bir banka tarafından sağlanması zor olan teminat mektuplarının sağlanması için kurulur (Avcı, 2001). Sendikasyon kredileri genellikle 1-2 yıl vadeli olmaktadır. Genellikle kredibilitesi yüksek firmalar için tahsis edilir. Firmalara uluslararası borçlanma imkanı sağlayabilmektedir. Ancak birden çok bankanın bir araya gelerek ortak bir sistem ve şartlar ortaya koyması gerektiğinden firma açısından hem zaman kaybı hem de yüksek komisyon masrafları ortaya çıkabilmektedir (Bodur, 2001).

#### **4.2.2 Gayrinakit krediler**

Gayrinakit krediler, direkt firmalara borç verilmeyen ancak üçüncü taraflara güvence verilmek suretiyle tahsis edilen, bankadan nakit çıkışı gerektirmeyen kredilerdir. İnşaat firmaları tarafından en çok kullanılan gayrinakit kredi türü teminat mektuplarıdır. Gayrinakit kredileri türlere ayırmak mümkündür.

- Teminat Mektupları,
- Harici Garantiler,
- İthalat İşlemlerine Yönelik Gayrinakit Krediler.

##### **4.2.2.1 Teminat mektupları**

Teminat mektubu; resmi bir daireye, bir kuruluşa veya herhangi bir kimseye hitaben verilen, belirli bir işin belirlenen şartlar dahilinde yerine getirileceği, aksi takdirde, taahhüdü veren taraf tarafından tazminat olarak ödenmesi gereken tutarın, mektubu veren banka tarafından defaten (bir kerede) ve nakden ödeneceğini belirten bir garanti sözleşmesidir (Avcı, 2001).

Teminat mektubu Türk Ticaret Kanunu'nun 557. maddesinde yapılan tanıma göre hisse senedi, tahvil veya kambiyo senedi (bono, çek, poliçe) gibi kıymetli evrak niteliğinde olmadığından, muhatabın borcu nedeniyle mektubun kendisinin haczi mümkün değildir, kıymetli evrak (bono, çek, poliçe) gibi devir veya ciro edilemez.

Teminat mektuplarının tazmin talebinin doğrudan muhatap tarafından yapılması gereklidir. Muhatap dışında üçüncü şahısların yapacakları tazmin taleplerine bankalar uymak zorunda değildir (Reisoğlu, 2002).

Teminat mektubunun muhatabı, mektup metninde yer alan taahhütlerin yerine getirilmediği gerekçesiyle mektubun paraya çevrilmesini yazılı olarak istediği takdirde banka, herhangi bir koşul ileri sürmeden mektubu paraya çevirmek zorundadır. Bu sebeple bankalar tarafından teminat mektubu verilirken de nakit kredi prosedürü uygulanarak firma ve proje incelemeleri eksiksiz olarak yapılmaktadır. Bankanın yazılı olarak yapılan teminat mektubu tazmin başvurusu sonrası, mektup bedelini muhataba ödemesini durduracak tek yasal yol, mahkeme kararıyla mektup üzerine ihtiyati tedbir konmuş olmasıdır (Url-7).

Taahhüt işlerinde işveren idareye verilen teminatlar, bankalarca verilen teminat mektuplarında yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle mali yapıları güçlü inşaat firmaları dahi teminat mektubu kredisine ihtiyaç duymaktadır. Teminat mektupları inşaat firmalarının çok sık kullandığı bir kredi türü olması sebebiyle detayları açıklanmıştır:

- Teminat Mektuplarının Tarafları:

a) Garanti Veren (Banka): Teminat mektubunu düzenleyen taraftır. Lehdar ile muhatap arasında varılan anlaşma çerçevesinde lehdarın borçlarını veya işin yapılacağını garanti eder. Muhatabın, teminat mektubunda adı geçen iş ile ilgili yükümlülüklerin yerine getirilmediğini ve zararının teminat mektubu ile tazmin edilmesini yazılı olarak talep etmesi halinde, garanti edilen tutarı tazminat olarak öder.

b) Garanti Alan (Muhatap): Teminat mektubunun verildiği, teminat mektubu güvencesi ile iş yaptırmak isteyen kişi ya da kuruluştur.

c) Lehdar: Teminat mektubunda belirtilen işi teminat mektubu muhatabı aralarında varılan anlaşma şartlarında tamamlamayı taahhüt eden gerçek veya tüzel kişidir.

d) Garanti Veren (Kontrgaran): Teminat mektubunun tazmini halinde, bankanın tazmin edilen tutarı geri almak için başvurduğu, lehdara kefil olan gerçek veya tüzel kişilere kontrgaran denilmektedir. Teminat mektubu tahsis işlemlerinde lehdardan kontrgaranti alınması, mektubun tazmin edilme olasılığına karşı bankaların sık başvurduğu bir yöntemdir. Söz konusu yöntem bankalara teminat mektubunun tazmini durumunda bu tutarı geri almak amacıyla kontrgarana başvurma hakkı tanımaktadır.

- Teminat Mektubu Türleri:

Teminat mektupları süresi açısından, limit ve şekil açısından üçe ayrılır.

a) Süre Açısından Teminat Mektupları: Teminat mektupları süre açısından vadeli olup olmamasına göre ikiye ayrılır:

Vadesiz Teminat Mektupları: Açık bir şekilde üzerinde bir vade veya geçerlilik süresi belirtilmeyen teminat mektupları vadesiz olarak nitelendirilir. Vadesiz teminat mektupları süresiz olarak yürürlükte kalırlar. Banka açısından teminat mektubu iade edilene kadar risk taşıması sebebiyle bankalar açısından riskli bir durumdur. Vadesiz teminat mektubu iade edilinceye kadar bankanın sorumluluğu devam etmektedir.

Vadeli Teminat Mektupları: Teminat mektubu metninde “iş bu teminat mektubu ... tarihine kadar geçerlidir” şeklinde bir ibare bulunan teminat mektupları vadeli teminat mektubu olarak adlandırılır. Vadeli teminat mektuplarında bankanın teminat mektubu yükümlülüğü mektubun iade olmaması durumunda, vade sonunda sona ermekte veya muhatabın riskin vade içinde doğduğunu ispat etmesi koşulu ile on yıl devam etmektedir.

b) Limit Açısından Teminat Mektupları: Teminat mektupları tazmin durumunda bankayı ödeme taahhüdü altında bıraktıkları miktarın belirli bir limite dahil olup olmamaları durumuna göre ikiye ayrılır.

Limit içi mektuplar: Teminat mektubunun tahsisi sırasında banka tarafından garanti edilen tutarın açıkça belirtildiği mektuplardır. Limitli teminat mektuplarında bankanın ne kadar risk üstlendiği kesin olarak belirlidir ve tazmin talep edilmesi halinde bankanın ödeyeceği paranın üst limiti mektup metninde kesin bir şekilde yer alır.

Limit dışı mektuplar: Bu tip teminat mektuplarının üzerinde belirli bir tutar belirtilmekle birlikte, mektubun düzenlendiği tarihten itibaren hesaplanacak faiz ve gecikme cezalarının da ödeneceği garanti edildiğinden, tazmin durumunda bankanın ödemekle yükümlü olduğu üst limit belirli değildir.

c) Şekil Açısından Teminat Mektupları: Şekil açısından teminat mektupları 5'e ayrılır.

Geçici Teminat Mektupları: Firmalar tarafından bir ihaleye katılmak amacıyla ihale makamına hitaben verilen teminat mektuplardır. İşveren tarafından ihaleye katılacak olan tüm firmalardan talep edilen geçici teminat mektupları istemesindeki amacı, ihaleye yeterli kaynağa sahip ciddi firmaların girebilmesi ve ihaleyi kazanan firmanın vazgeçip işi bırakması halinde öngörülen tazminat ile, yeniden ihaleye çıkarılması durumunda uğradığı zararın karşılanabilmesidir. Her ihalede sabit olmamakla birlikte ihaleyi düzenleyen kurumlar, taahhüt firmalarından genellikle ihale konusu olan işin tahmini bedelinin %3'ü oranında geçici teminat mektubu alır. Geçici teminat mektupları ihalenin kazanılamaması durumunda lehdara iade edilir.

Kesin Teminat Mektupları: Lehdarın mektupta belirlenen yükümlülüğünü yerine getireceğini garanti etmek üzere bankalar tarafından verilen garanti sözleşmeleridir. İnşaat firmalarının ihaleyi kazandıktan sonra işverene hitaben verdikleri kesin teminat mektupları, mektubu veren bankanın müşterisinin ihale ile ilgili şartname hükümlerine göre vermek zorunda olduğu kısmen veya tamamen yerine getirmediği durumda kesin teminat tutarını, idarenin ilk yazılı talebi üzerine nakden ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğini taahhüt ve beyan etmektedir. Kesin teminat mektupları lehdar taahhüt tamamlayınca kadar aynen ve hiçbir tenzilatı tabi tutulmaksızın geçerliliklerini korurlar. Tüm ihalelerde sabit olmamakla birlikte işveren kurumlar, taahhüt firmalarından genellikle ihale konusu olan işin tahmini bedelinin %6'sı oranında kesin teminat mektubu alır.

Avans Teminat Mektupları: Taahhüt işlerinde genellikle masraflı bir hazırlık evresi gerekli olduğundan ihale makamları yükleniciye sonraki dönem hakedişlerinden kesilmek üzere avans tahsis edebilmektedir. Firma taahhüdünü kısmen veya tamamen yerine getirmediği ve işveren verdiği avansı hakedişlerden kesemediği durumlarda işveren, müteahhidin borçlu kaldığı miktarı garanti altına almak ister.

Söz konusu avansın garanti altına alınması amacıyla yükleniciden teminat talep edilen teminat mektuplarına avans teminat mektubu denir.

Referans Mektupları: İşveren idare tarafından ihaleye girecek olan firmaların bankalar nezdindeki kredibilitesi limitleri ve riskleri firmaların ihale yeterlilikleri açısından önem taşımaktadır. Referans mektupları firmaların birlikte çalıştıkları bankasından işveren idareye sunulmak üzere temin ettiği, bankası tarafından tahsis edilmiş olan nakit ve gayrinakit kredi limitleri ve risklerini gösteren bir mektuptur. Söz konusu belge 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 Sayılı Kamu İhale Kanununa tabi işlerin ihalesi aşamasında işveren tarafından talep edilen bir belgedir.

İhtiyat Kesintisi Teminat Mektupları: İnşaat taahhüt işlerinde genellikle işveren, yüklenicinin taahhüdünü yerine getirmeme olasılığına karşı kendini güvence altına almak üzere tedbir amaçlı, hakedişlerden belirli oranda ihtiyat kesintisi yapar. Teminat kesintileri iş tamamlanıncaya kadar yapılır ve işin geçici kabulü ile yapılan kesintiler müteahhide ödenir. Yüklenici, işverene söz konusu kesinti toplamı kadar tutarda bir teminat mektubu vermek suretiyle söz konusu kesinti tutarlarını kullanma olanağına kavuşmaktadır.

Diğer Teminat Mektupları: Çeşitli amaçlarla bankalar tarafından düzenlenen teminat mektupları bulunmaktadır. Söz konusu mektuplar aşağıda sıralanmıştır.

Mahkemelere veya İcra Dairelerine Hitaben Verilen Teminat Mektupları,

Vergi Dairelerine Hitaben Verilen Teminat Mektupları,

Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları,

Mal Alımı İçin Verilen Teminat Mektupları,

Serbest Konulu Teminat Mektupları; koşulları, kapsamı ve metninin taraflar arasında serbestçe belirlendiği teminat mektuplarıdır.

- Teminat Mektuplarının Tazmini:

Bir banka tarafından verilen teminat mektubu, muhatap tarafından yapılan yazılı talep sonrası, mektup metninde yazılı olan tutar lehdarın rızası olup olmadığına bakılmaksızın, derhal banka tarafından nakit olarak ödenir. Teminat bedeli muhataba ödendikten sonra, lehdar ve garanti veren kontrgaranlara rücu edilerek tahsiline çalışılır.

Bankanın muhatabın yazılı başvurusu üzerine teminat mektubunu ödeme yükümlülüğü, teminat mektubunun iadesi veya vadesiz teminat mektuplarında zaman aşımına uğramasına, vadeli teminat mektuplarında ise mektup vadesinin sona ermesi veya muhatabın riskin vade içinde doğduğunu ispat etmesi koşulu ile on yıl sonuna kadar devam etmektedir.

#### **4.2.2.2 Harici garantiler**

Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde, yabancı işverenler genellikle kendi ülkesindeki bir bankanın teminat mektubunu kabul ederler, bu sebeple firmalar müşterisi bulundukları yerel bankalardan yurtdışındaki bankalara hitaben garantör olmalarını ve teminat mektubu hazırlamalarını talep ederler.

Bu şekilde banka kendi müşterisi için harici garanti vererek, yurtdışındaki bankanın bir teminat mektubu düzenlemesini talep eder. Söz konusu banka da, yerel işvereni muhatap kabul ederek yüklenici lehine bir teminat mektubu düzenler. Bu işlemde banka kendi müşterisinin yurtdışında taahhütlerini yerine getirebilmesi için yurtdışındaki bir bankaya harici garanti vermiş olur (Avcı, 2001).

### **4.3 İnşaat Sektörünün Kredilendirilmesinde Risk Faktörü**

#### **4.3.1 Risk tanımı**

Risk, genel olarak daha önceden belirlenmiş kriterler çerçevesinde hedeflenen bir sonuca ulaşamama veya kısmen ulaşabilme olasılığıdır. Risk, gelecek ile ilgili bir tanım olup oluşabilecek potansiyel tehdit ve tehlikeleri tanımlar.

Risk, bir belirsizliğin sonucu olarak bir hasar veya kayba uğrama olasılığı veya gecikme olasılığı olarak veya, zarar verici bir aktiviteye açık olma potansiyeli olarak tanımlanabilir. Risk olgusu gelecekle ilgili bir olasılığın tanımıdır ve genellikle olumsuz olarak algılanmasına rağmen riskin kendisi değil, riskin gerçekleşmesi durumunda ortaya çıkan kayıp, tehlike, zarar gibi durumlar olumsuzluk yaratır.

Risk kavramı, zaman zaman belirli hedeflere ulaşım konusunda performans artırıcı etkiye sahip olabilmektedir. Bu sebeple riskin etkileri iki farklı biçimde tanımlanabilmektedir.

- Riskin olumlu etkileri; fırsatlar,
- Riskin olumsuz etkileri; tehditler (Aydın, 2002).

#### **4.3.2 Bankacılık sektörü açısından risk**

Bankalar açısından risk, 08 Şubat 2001 tarihli resmi gazetede yayınlanan “Bankaların İç Denetim ve Risk Yönetimi Sistemleri Hakkında Yönetmelik” de “Bir işleme ilişkin parasal kaybın ortaya çıkması veya bir giderin ya da zararın vuku bulması nedeniyle ekonomik faydanın azalması ihtimali” olarak tanımlanmıştır (İç Denetim ve Risk Yönetmeliği, 2001).

Kredi Riski: Bankacılık sektörünün ana işlevi kredi vermek olması sebebiyle, karşı karşıya kaldığı en eski ve bilinen bankacılık riski de kredi riskidir. Başka bir deyişle bankaların maruz kaldığı en büyük risk tahsis edilen kredinin geri ödenmeme riskidir. Kredi kavram itibariyle karşılıklı iyi niyet ilişkisine dayanan bir alışveriş olması sebebiyle daima krediye konu olan borcun ödenmeme veya taahhüdün yerine getirilmemesi tehlikesi vardır. Borcun ödenmemesi veya taahhüdün yerine getirilmemesi, kredide risk unsurunu doğurmaktadır. Risk unsuru tarafların taahhütlerini veya borçlarını zamanında yerine getirip getirmemesi oranında artar ya da azalır (Avcı, 2001).

Piyasa Riski: Bir bankanın, finansal piyasalarda oluşan faiz ve döviz kurları değişimleri sonucu zarar etme riskine piyasa riski adı verilir.

Operasyonel Risk: Bir bankanın tam ya da verimli olarak çalışmayan iç sistemleri, operasyonları, elemanları ya da dış etkenler nedeniyle ortaya çıkabilecek zarara uğrama riskine operasyonel risk denir.

Bir bankanın maruz kaldığı kredi, piyasa ve operasyonel risklerin ölçülebilmesi için birden çok yöntem bulunmaktadır. Bankaların risk yönetimi bölümleri tarafından söz konusu riskler sürekli ölçülmek suretiyle bankanın riskleri kabul edilebilir seviyelerde tutulmaya çalışır (Teker ve diğ., 2005).

#### **4.3.3 Bankacılık sektörü açısından risk kısıtlamaları**

Ülkemiz bankacılık mevzuatına göre, bankaların üstlenebileceği kredi riski ile ilgili iki önemli kısıtlama bulunmaktadır. Bunlardan ilki Bankalar Kanunu ile getirilen kısıtlama diğeri ise sermaye yeterlilik rasyosu ile getirilen kısıtlamalardır.

Bankalar Kanunundaki Kısıtlamalar: Bankalar Kanunun 50 ve 54. maddeleri (19.10.2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu) bankaların kullandırabilecekleri kredilere sınırlamalar getirmektedir. 50. madde, bir bankanın ortak, yönetici ve

mensuplarına kullandırabileceği kredileri kısıtlarken, 54. madde bir bankanın birbirleriyle doğrudan veya dolaylı sermaye ilişkisi içinde olan müşterilere özkaynaklarının %25'inden fazla kredi verilmesini yasaklamaktadır. Ayrıca söz konusu madde bir bankanın özkaynaklarının %10'unu aşan kredileri "büyük kredi" olarak kabul etmekte ve bu tür kredilerinin toplamının özkaynakların 8 katını geçmesine izin vermemektedir. Bir banka, sermayesinin %10 ve daha fazlasına sahip olduğu iştiraklerine ve bunların ayrı ayrı veya birlikte sermayelerinin %25'inden fazlasına sahip oldukları ortaklıklara vereceği kredilerin toplamı banka özkaynaklarının 2 katını aşamaz.

Sermaye Yeterlilik Rasyosu Kısıtlaması: Sermaye yeterlilik rasyosu Ocak 2008'e kadar geçerli olan Basel I kriterlerine uygun olarak "Sermaye Yeterlilik Rasyosu Yönetmeliği" (31 Ocak 2002 tarih ve 24657 no'lu Resmi Gazete'de ve 1 Mart 2003 tarih ve 25.035 no'lu Resmi Gazete'de değişiklikleri yayınlanan Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik) dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Söz konusu yönetmelik riskleri teminat türlerine göre 4 kategoride sınıflandırmış olup, bu sınıfların risk ağırlıklarına göre kredi riski karşılığında asgari %8 oranında sermaye bulundurulmasını gerektirmektedir.

a) %0 Risk Ağırlıklı Aktifler, Gayrinakit Krediler ve Yükümlülükler: TL ve Yabancı Para Kasa, Yoldaki Paralar, Altın Deposu, TCMB Serbest Hesapları, TCMB Aracılığıyla Yapılan Bankalar Arası Plasman Hesapları, Mevduat Munzam Karşılıkları, Muhtelif Alacaklar, Kredilerden Dolayı Edinilmek Zorunda Kalınan Sabit Kıymetler, Ters Repo İşlemlerinden Alacaklar, Nakit, Mevduat, Hazine ve TCMB'ye Verilen Krediler, Hazine Bonosu, DİBS ve Eurobond karşılığında verilen nakit ve gayrinakit krediler, OECD ülkelerinin Merkez Bankaları ya da Hazineleeri tarafından verilen kefalet ya da bu kurumların çıkardığı menkul kıymetlerin rehni karşılığında verilen nakit ve gayrinakit krediler ve %0 ağırlıklı kredilerin reeskontları %0 risk ağırlığında olmaları sebebiyle karşılığında sermaye bulundurmaya gerektirmezler.

b) %20 Risk Ağırlıklı Aktifler, Gayrinakit Krediler ve Yükümlülükler: OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) ülkeleri bankaları tarafından satın alınan banka çekleri, Yurtiçi Bankalar hesapları, OECD ülkeleri bankaların karşı teminatları (kontrgaranti) karşılığında verilen nakit ve gayrinakit krediler, %20 risk ağırlığına sahip olduğu için 100 TL'lik plasman nakit olduğunda

1,60 TL tutarında, gayrinakit olduğunda 0,80 TL tutarında sermaye bulundurmak gerektirir.

c) %50 Risk Ağırlıklı Aktifler, Gayrinakit Krediler ve Yükümlülükler: İkamet amacıyla kullandırılan gayrimenkuller ile belediye sınırları içerisindeki gayrimenkullerin 1. derece ipoteklerinin tamamı ile 2. ve 3. derece ipoteklerin serbest dereceden faydalanma hakkı olması koşuluyla 2/3'ü hesaba katılmak kaydıyla, bu tür ipotekler karşılığında verilen nakit ve gayrinakit krediler %50 risk ağırlığına sahip oldukları için 100 TL'lik plasman nakit olduğunda 4 TL tutarında, gayrinakit olduğunda 2 TL tutarında sermaye bulundurmayı gerektirmektedir.

d) %100 Risk Ağırlıklı Aktifler, Gayrinakit Krediler ve Yükümlülükler: Yukarıdaki kategorilerin dışında kalan tüm diğer kategoriler (çek, senet, kefalet karşılığı vb. krediler de dahil olmak üzere) %100 risk ağırlığına sahip kabul edilmekte ve karşılığında %8 oranında sermaye bulundurulması gerekmektedir. Örnek olarak bu tür kredilerde 100 TL plasman nakit olduğunda 8 TL tutarında; gayrinakit olduğunda 4 TL tutarında sermaye bulundurmayı gerektirir (Şakar,2008).

Aşağıdaki kredi işlemleri söz konusu sınırlamalara tabi değildir:

- Karşılığı nakit olan krediler,
- Hazine, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan işlemler ile bu kurumlarca çıkarılan ya da ödenmesi garanti edilen bono ve tahviller karşılığı yapılan işlemler,
- Merkez Bankası ile bu banka nezdinde piyasalardaki yapılan işlemler,
- Bankaların kendi aralarındaki işlemler,
- Diğer bankaların kendi kredi sınırları dahilindeki karşılıklı garantileri ile verilen gayrinakit krediler,
- Kredilerde kur değişikliğinin doğurduğu artışlar ile vadesi geçmiş kredilere tahakkuk ettirilen faiz ve diğer unsurlar.

Bankalar, ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımında bulunamaz ve GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları) hariç olmak üzere gayrimenkul ticareti yapan ortaklıklara katılamaz ve bu konuda iş yapan gerçek ve tüzel kişilere kredi açamazlar (Avcı, 2001).

#### 4.3.4 Bankacılık sektörü açısından risk önlemleri

Bankacılık sektöründe risk oluşumundan önce alınabilecek risk önlemleri 3 kısımda incelenebilmektedir.

Risk oluşmadan önce alınabilecek önleyici ve caydırıcı önlemler,

Risk oluşuktan sonra ancak sorunlu hale gelmeden önce alınabilecek önlemler,

Risk sorunlu hale geldikten sonra alınabilecek önlemler.

Bankaların kredi verme iştahları genel ekonomik durumla doğrudan ilişkilendirilebilir. Genel ekonomik durumun olumlu olduğu refah dönemlerinde, bankalar ekonomik koşulların yarattığı iyimserliğin de etkisiyle kolay ve cesur kredi dağıtabilmektedirler.

Ayrıca bankalar söz konusu durumda bankalararası rekabetin de etkisiyle kredi süreçlerindeki kabul eşiklerini aşağıya çekerek kredilerin geri ödenme riskini göz ardı edebilmektedirler. Bankalar, zaman zaman göz ardı edilebilen bu riskle karşı karşıya kalmamak amacıyla kredi tahsis öncesi gerekli seçiciliği göstererek doğru müşteriye doğru fiyat, doğru vadede ve doğru miktarda plasman sağlamaya çalışmaktadırlar. Söz konusu riskle karşı karşıya kalmamak için bankalar, kredi tahsis sürecini doğru yönlendirmek ve gerektiğinde yatırımcılara danışmanlık hizmeti verebilmektedirler.

Kredi tahsis sürecini doğru yönetmek ve ileriki dönemde ortaya çıkabilecek olası risklerin ortadan kaldırılması için aşağıda sıralanan hususlara kredi sağlayan kurum tarafından dikkat edilip, uygulanması önem arz etmektedir.

- Kredi tahsis süreci zaman sınırlamasına tabi tutulmalıdır. Bankalar ile potansiyel kredi müşterileri arasında sıklıkla soruna sebep olan müşteri inceleme ve kredi tahsis sürecinin mümkün olabildiğince hızlı tamamlanıp, sonuçlandırılması önem taşımaktadır.
- Makro düzeyde bankanın stratejik kredi politikaları oluşturulmalıdır. Bankanın risk yönetimi politikaları oluşturulmalı ve o yönde hareket edilmelidir. Örneğin, bankanın kurumsal müşterilere ya da bireysel müşterilere yönelik plasman yapacağı, hangi risk grubundaki müşterilerle çalışacağı önceden belirlenmelidir.
- Banka tarafından tahsis edilen kredinin, firma tarafından bankaya belirtilen faaliyetlerinin finansmanında kullanılması amacı dışında kullanılmamasına

dikkat edilmelidir. Günümüzde bankalar söz konusu kontrolü özellikle proje finansman kredilerinde yapılan harcamaların belgelerini (fatura, makbuz, hakediş faturaları vs.) kontrolü şeklinde gerçekleştirebilmektedir. Bankalar tarafından tahsis edilen kredi kullandırmalarında riskin kullanım yönü sıkı bir şekilde kontrol edilmelidir, bankaların söz konusu kredileri tasarruf müşterilerinin ödünç verdiği kaynakları kullandığı ve bankanın kendisi dışında bir kuruma ya da kişiye ait kaynağı tahsis ettiği unutulmamalıdır.

- Kredi tahsis sürecinin kurumsallaştırılması ve kredi dosyalarının hazırlanması sırasında vazgeçilmeyecek kurallar benimsenmelidir. Örneğin kredi müşterisinin mali tabloları üzerinde analiz yaparken gerekli düzenlemeler yapıp kayıt dışılık varsa göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca yapılan analizlere ek olarak özellikle kısa ve orta vadeli dönemlerde firmanın fon akışını gösteren nakit akım tabloları hazırlanmalıdır. Söz konusu tablo kredi limitinin vadesinin ve ödemesiz döneminin tespitinde önemli faydalar sağlayabilmektedir. Ayrıca kredi tahsis ve ödeme süreçlerini kapsayacak şekilde etkin bir istihbarat süreci oluşturulmalı ve kredi müşterisinin piyasa itibarı sürekli olarak yakından takip edilmelidir.

Teminatlandırma süreci doğru yönetilmelidir. Kredi sürecinde teminatlandırmanın asıl amacı teminatın değerinin en yüksek olması değil, herhangi bir olumsuz durumda teminat yapısının, çabuk nakde dönüşebilen ve minimum değer kaybına uğraması muhtemel teminatlardan oluşmasıdır. Teminat konusunda dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli husus ise, teminat yapısının krediyi kullanan kurumların aktifleri kadar kurumların sahibi olan gerçek kişilerin mal varlıklarını da kapsamasıdır. Söz konusu durum teminatın caydırıcılığı olarak adlandırılmakta olup, krediyi kullanan firmaların sahipleri, maddi değeri çok yüksek olmasa da kendilerine ait prestiji yüksek kişisel mallara karşı daha hassas davranabilmektedirler.

- Belgelendirme sürecinde dikkatli ve hassas davranılmalıdır. Kredinin kullandırımı öncesi banka ile firma banka arasında imzalanması gereken belgelerin eksik, imzasız, tarihsiz ve onaysız olması kredinin geri ödemelerinde yaşanabilecek bir olumsuzluk olması durumunda (kreditin takip sürecinde) sıkıntı oluşturabilecektir. Kredilendirme süreci öncesi her türlü belge tamamlanıp karşılıklı olarak imza altına alınmalıdır. Örneğin; GKS, kredi kullandırım talimatı, kredi talep eden şirketin ana sözleşmesi, vergi levhası, vergi dairesi onaylı mali tabloları, ticaret sicil gazetesi, ticaret odası kaydı, şirket

temsilcilerinin ve varsa kefillerin imza sirküleri, ipotek karşılıklı kullandırılan kredilerde ipotek belgesi, ekspertiz raporu gibi belgelerin kredi kullandırımı öncesi tamamlanmış olması çok önemlidir.

- Dosyalama kültürü oluşturulmalıdır. Bankalarda takip sürecine giren alacakların sonradan yapılan kontrollerinde en sık ortaya çıkan sorun dosyalama ilkelerinin dikkate alınmaması sonucu ortaya çıkan bilgi eksiklikleri ve yanlış bilgilerdir. Kredi kullanımı ile ilgili her türlü güncel bilgi ve belgenin yazılı olarak kayıt altına alınması sürecin sonradan takip edilebilirliği açısından son derece önemlidir.
- Kredi kullandırılırken harcama alanları denetlenmeli ve amaca aykırı kullanımlara izin verilmemelidir. Her nakit kredide firma tarafından bankaya bildirilen bir kredi kullanım amacı bulunmaktadır. Amaç, kredinin kullandırımı sırasında takip edilmeli, amaç dışında kullanım tespit edildiğinde kredi kullandırımı derhal durdurulmalıdır. Kredinin amaç dışı kullanımın engellenmesi, riskin sorunlu hale gelmesinin engellenmesinin en temel ve etkili yöntemidir. Örnek olarak kredinin kullandırımının takip edilmediği durumda firma, bankadan sağlanan nakit krediyle başka bir bankanın vadesi gelmiş riskinin kapatabilmektedir. Söz konusu durum ise bankalar tarafından genellikle kabul edilemeyecek bir durumdur.

Ayrıca bir proje finansman kredisi tahsisi söz konusu olduğunda dikkat edilecek diğer noktalar ise belirli aralıklarla projenin takibi bütçe ve iş programından sapma durumu tespit edilip gerektiğinde ek kredi tahsis edilmesi veya mevcut kredinin vadesinin değiştirilmesi, teminat değerlerinin sıklıkla kontrolü, firmanın bağımsız kuruluşlarca yapılan derecelendirme notları takibi, müşterinin piyasa itibarının, mali tablolarının ve diğer bankalarla olan kredi ilişkisinin sıklıkla kontrol edilmesidir (Şakar, 2008).

#### **4.3.5 İnşaat sektörü özellikleri**

İnşaat sektörü, yapısı itibariyle 200'den fazla alt sektöre iş yaratması ve harekete geçirme özelliği sebebiyle “lokomotif sektör” olarak tanımlanmaktadır.

Dünya sınai istihdamının yaklaşık yüzde 30'unu inşaat sektörü tarafından karşılandığı tahmin edilmektedir. Ayrıca, inşaat sektörü içinde değerlendirilebilen inşaat malzemeleri de sanayinin yüzde 10'unu oluşturmaktadır.

İnşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama yüzde 6 iken, doğrudan ve dolaylı olarak etkilediği sektörlerle beraber bu oran yüzde 30'a kadar çıkmaktadır (Kılıç, 2008).

İnşaat sektörü, kendine özgü birçok özelliği olan farklı bir sektördür.

- Her bir inşaat projesinin tipi, yeri ve koşulları (toprak, iklim, ulaşım, işçi, enerji olanakları) farklı olduğundan, üretim metotları da farklıdır.
- Birçok sektörle iç içe olması sebebiyle üretim ve maliyet tahminleri birçok farklı değişkene bağlı olarak daima risk unsuru içerir.
- İnşaat faaliyetleri açık alanda yapıldığı için üretim yeri dış etkilere maruzdur.
- İnşaat sektöründe üretim yeri gezici, ürün sabittir.
- Çoğunlukla üretim yerinin işletme merkezinden uzakta ve dağınık olması, yönetimin etkinliğini azaltıp, risk ve maliyeti artırabilmektedir.
- İnşaat-taahhüt sektöründe üretim, yüklenicinin ihaleyi kazanması ile başlar ve işin tipik özelliklerine göre kendi içinde alt üretimlerden oluşur.
- İnşaat-taahhüt firmaları genellikle ellerindeki projeler dışında uzun vadeli faaliyet programları yapamazlar. Gelecek dönem planları kazanabilecekleri ihalelerle orantılıdır.
- Diğer sektörlerden farklı olarak inşaat işlerinin çok büyük kısmında taşeron sistemi kullanılmaktadır. Söz konusu sistem genellikle birden çok taşeronun koordine edilmesi güçlüğüne doğurabilmektedir.
- Genellikle ihale usulü iş yapan firmalarda, kazanılamayan ihaleler dolayısıyla boş kapasite yaratma, atıl işgücü bulundurma riski bulunmaktadır.
- Sektör özellikleri sebebiyle resmi uygulama yerine, gayri resmi ilişkiler hakimdir.
- İnşaat faaliyetleri süreç itibarıyla daima belirsizlikler içerir. Üretim faktörleri, insan ve makinenin üretkenliği, iş yeri ve çalışma koşulları, iklim vb. etkenler dikkate alınarak her proje için ayrı tahminler yapılır.
- İnşaat faaliyetlerinin uzun vadeli kesin üretim programının yapılamaması ve her projenin spesifik özellikleri nedeniyle ileriye dönük üretim planlarının net

saptanamaması nedeniyle, geçmiş yıllardaki tecrübelerle göre genel giderlerin, beklenen ciro oranlarına dağıtımı olanaksızdır.

- İnşaat-taahhüt işleri kapsamında, birim fiyat esasına göre yapılan ihalelerde genellikle kesin hesap işlemi uzun sürdüğünden, yüklenicinin kesin teminatı uzun süre işverende bağlı kalır.
- İhale teklifindeki tahmini maliyet, çeşitli değişkenler, olası olumsuzluklar dikkate alınarak ve edinilen tecrübeye dayanılarak saptanır.
- İnşaat sektöründe, diğer imalat sektörlerinde olduğu gibi alıcı fiyatı, kaliteyi ve numuneleri bir arada görerek inceleyerek seçim yapamaz.
- İnşaat ihalelerinde kalite, işveren tarafında teknik şartnamede kağıt üzerinde belirlenir, üründe de o kalitenin yakalanması amaçlanır, fiyat ise teklifler açılana kadar bilinemez.
- Geleneksel inşaat-taahhüt sektöründe reklam kullanılmaz ve yüklenici, işverenin ihtiyaçlarını ve gereksinimi etkilemek olanaklarından yoksundur.
- İnşaat sektöründe açık rekabet mekanizması bulunmadığından, yüklenici ancak maliyetlerdeki artış riskini göze alarak ihale bedellerinde indirim yapabilir. Bu ise zaman zaman kaliteden ödün verilmesine sebep olabilmektedir.
- Firmanın tüm projelerinde her şantiyesinden görev alan çekirdek kadro dışında kalan çalışanlar, her projede yeniden işi ve yöntemleri öğrenmek, ekiplere ve yöneticilere alışmak zorundadırlar. Söz konusu öğrenme ve alışmanın yarattığı düşük üretim ve yüksek maliyet riski her inşaat projesinde ortaya çıkar.
- İnşaat işçisinin büyük çoğunluğu geçici işçi olarak çalışır. Değişik yerlerden gelen ve çeşitli nitelikler arz eden bu tür işçiler ile sürekli sağlıklı üretkenlik sağlanamayabilir. Ayrıca genellikle tarımdan gelen bu tür işçilerin mevsim açısından (hasat zamanı vb.) izin istekleri, sürekli ve sağlıklı üretkenliği olumsuz etkiler.

İnşaat projelerindeki çeşitli belirsizlikler sebebiyle tüm durumların evraklar çerçevesinde yeterli detay ve kesinlikle saptama olanaksızlığı, inşaat işlerinin bir kısmının geleneksel olarak işin gereğine göre yoruma ve yapıma açık bulunması, şantiyelerin merkezden uzaklığı, şantiyede düzenlenen resmi toplantı tutanaklarının durum ve sorunları yeterli açıklıkla yansıtmaması sonucu ortaya çıkan haberleşme

zorlukları bazı kararların yerinde verilmesini gerektirir. Bu durum inşaat projelerini gayri resmi ilişkilerin baskısı altına alır ve uygulamada gayri resmi ilişkilerin hakim olmasına neden olmaktadır (Kuruoğlu, 2004).

#### **4.3.6 İnşaat sektörüne özgü riskler**

İnşaat sektörü kendisine özgü yapısı gereği üzerinde birçok riski barındırmaktadır. Geleneksel inşaat projeleri, tek disiplinli olmasına rağmen, günümüzde inşaat projeleri birden çok disiplinlidirler. Örnek olarak bir karayolu projesinde inşaat mühendisliği disiplini ile birlikte aydınlatma, sinyalizasyon ve trafik denetleme kameralarının yerleştirilmesi ile ilgili birden çok disiplin birlikte çalışmaktadır. Günümüz inşaat projelerinin çok disiplinli yapısı, projelerin gerçekleştirilmesi aşamasında farklı ekiplerin birlikte çalışması zorunluluğunu doğurmuştur. Böylece ekipler arası iletişimi güçleştirip, daha karmaşık organizasyon yapıları oluşturulmasını gerektirmektedir ve bu durum ise günümüz modern inşaat projelerinde riski arttırmaktadır. Her çeşit projede olduğu gibi inşaat projelerinin de başlangıcında riskler maksimum düzeyde olup, projenin tipi, büyüklüğü, özellikleri belirginleştikçe ve proje ilerledikçe risk miktarı azalır (Aydın, 2002).

İnşaat sektörüne ait tipik riskler genel olarak dört ana tipte incelenebilir.

- İnşaat firmalarının kendi bünyesindeki kontrol edilebilir ve minimize edilebilen etkenler (firma bünyesinde çalışanlar ya da firmanın çalışma sistemi gereği oluşabilecek operasyonel riskler gibi),
- İnşaat firması dışında başka kurum ve kuruluşların kontrolünde olan ve bu kurumlar ile etkileşimde bulunmayı zorunlu kılan etkenler (işveren, kontrolörün veya projeye finans desteği sağlayan banka yetkililerinin talepleri gibi),
- Merkezi hükümetin ya da yerel idarelerin karar ve tutumlarına bağlı olan etkenler (imar uygulamalarında, imar planlarında, imar kanununda veya vergi oranında yapılan değişiklikler gibi),
- Kontrol dışında olan etkenler (hava durumu gibi).

İnşaat projelerinin uygulanmasında meydana gelebilecek risklerin başlıca kaynakları ise aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

- Enflasyonun aşırı yükselmesi,

- Öngörülemeyen, imalatı olumsuz etkileyebilecek kadar zorlu zemin koşulları,
- Öngörülemeyen, imalatı olumsuz etkileyebilecek iklim koşulları,
- İmalatı etkileyebilecek, önemli malzemelerin şantiyeye geç teslim edilmesi,
- Mimari çizimlerdeki yanlış boyutlu profiller gibi hatalı tasarım detayları,
- Gerekli tecrübesi olmayan donanımsız ana yüklenici ve yüklenici seçimi,

Alt yükleniciler ve proje çizimleri arasındaki uyumsuzluk (Uğur, 2006).

- Proje kuruluşu, organizasyon yapısı, taraflar arasındaki koordinasyon bozukluğu,
- Proje ekibinin tecrübesi ve projeye hakim olamaması,
- Şantiye güvenliği ve işçi sağlığı,
- Sözleşme türüne dayalı riskler,
- Potansiyel maliyet artışları,

Proje kapsamında oluşabilecek zehirli ve zararlı atık maddelerin bertaraf edilmesi gerekliliği (Aydın, 2002).

İnşaat sektöründe bir riskin en önemli etkileri şunlar olabilir.

- Proje başında bütçelenen maliyet tahminlerinden sapmalar,
- Öngörülen proje tamamlanma tarihini aşma,
- Öngörülen proje kalitesinden sapmalar,
- Projenin yapılış amacı çerçevesinde ihtiyaç duyulan işletim gereksinimlerini yerine getirememesi,
- Olası bir doğal afet sonucunda gayrimenkule zarar gelmesi,

Şantiye sahasında alınmayan önlemler neticesinde çalışanlardan birine zarar gelmesi (Uğur, 2006).

İnşaat sektöründeki global anlamda risk çeşitleri şu şekilde sıralanabilir.

- Projenin tamamlanma riski,
- Sözleşmelere bağlı gerçekleştirilme riski,
- İşletme riskleri (gelir, maliyet ve tedarik riskleri),

- Ülke ticari riskleri,
- Ülke politik riskleri (Aydın, 2002).

İnşaat sektörünün kredilendirilmesinde oluşabilecek risk nedenlerinden başlıcaları aşağıda sıralanmıştır.

#### **4.3.6.1 Yükleniciye bağlı olarak oluşan riskler**

İnşaat projesinin uygulamasını sahada gerçekleştiren yüklenicinin, inşaat işini taahhüt ettiği kriterlerde tamamlayabilecek yeterli bilgi ve deneyime sahip olmaması, mevcut makine ve ekipman kapasitesinin yetersiz, teknik ve yönetim kadrosunun yetersiz olması gibi unsurlar projenin riskini arttırmaktadır.

#### **4.3.6.2 İnşaat faaliyetlerinin yıllara yaygın olması**

İnşaat-taahhüt işleri genellikle yıllara yaygın olması sebebiyle imalatlar uzun süre devam etmektedir. Bu sebeple söz konusu dönemde malzeme ve işçilik fiyatlarında oluşabilecek dalgalanmalar maliyetleri arttırabilmekte veya malzeme temininde problemler yaşanabilmektedir. Maliyet artışı ya da projenin öngörülen sürede tamamlanamama riski inşaat projelerinin karşı karşıya kaldığı en büyük riskler arasındadır.

#### **4.3.6.3 Rekabet**

İnşaat sektörü piyasasında çok sayıda ve güçlü firmanın faaliyet göstermesi güçlü bir rekabet mekanizmasını ortaya çıkarmakta ve firmalar taahhüt işi almak için, çok düşük kar marjlarıyla çalışmak zorunda kalmaktadırlar. Söz konusu düşük kar marjları zamanla projenin zarar etmesine veya projelerin tamamlanamama riskini doğurmaktadır.

#### **4.3.6.4 İşlerin ihale yolu ile alınması**

İnşaat-taahhüt işlerinin tamamına yakın bir bölümü ihale yolu ile inşa edilmektedir. Firmalar sektördeki yoğun rekabet sonucu ihale bedellerinde büyük oranda eksiltmeler yaparak, ya da piyasanın geleceğini öngöremeyerek inşa maliyetlerine çok yakın fiyatlar vererek iş almaktadırlar. Bu durum firmanın zarar etmesine ya da projeyi tamlayamama riskiyle karşı karşıya kalmasına sebep olmaktadır.

#### **4.3.6.5 İşlerin alınmasında verilen fiyatta oluşan sapmalar**

İnşaat-taahhüt sektöründe diğer sektörlerden farklı olarak gelecek dönemde oluşacak fiyatlar tahmin edilerek ihalelerde bedeller belirlenir, maliyetler hesaplanır. İnşaat sektörü girdi fiyatlarının global piyasa koşullarına karşı duyarlı olduğu dikkate alındığında (inşaat demiri, çimento vs.) maliyetlerin çok dikkatli olarak hesaplanması, olası sapmaların fiyat verilirken dikkate alınması gerekmektedir. Hesaplanabilen ve hesaplanamayan koşullar sebebiyle girdi maliyetlerinde oluşan dalgalanmalar, projenin toplam maliyetinde oluşabilecek sapma riskini arttırmaktadır.

#### **4.3.6.6 İnşaat sektöründeki muhasebe sisteminin yetersizliği**

İnşaat işlerinin genellikle yıllara yaygın projeler olması ve muhasebe düzeninde kullandığı hesapların diğer sektörlerden farklı olması sebebiyle inşaat muhasebesi diğer hizmet ve üretim sektörlerinin muhasebe sistemine göre farklılık gösterir.

Ayrıca inşaat firmalarının muhasebe hesaplarının genellikle inşaat muhasebesi konusunda yeterli deneyime sahip olmayan kişiler tarafından yürütülmesi ve yapım işlerinin merkez bürolara uzak yerlerde yapılması sonucu, muhasebe verilerinin toplanmasındaki zorluklar, inşaat firmalarının muhasebe hesaplarının karmaşık ve çoğu zaman yanlış tutulması sonucunu doğurmaktadır.

Yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı inşaat firmalarına ait finansal tabloların analizinde standart ölçülerin yanlış ve anlamsız sonuçlar vermesi ve finansal tabloların bazılarının firmalar tarafından, işin yıllara yaygın olması sebebiyle proje sonunda hazırlanması, bankaların inşaat firmalarının kredibilitelerinin ölçümünde, proje bazlı incelemeler yapmasına ve başka kriterler oluşturmaya sebep olmuştur.

#### **4.3.6.7 İnşaat sektörünün iklim koşullarından etkilenmesi**

İnşaat sektörünün doğası gereği ürün sabit üretim yerinin gezici olması sebebiyle, inşaat faaliyetleri genellikle açık alanlarda gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple inşaat faaliyetleri iklim koşullarından oldukça etkilenmekte olup, doğal iklim koşulları inşaat sektörünü yakından etkilemektedir.

#### **4.3.6.8 Yurt dışı inşaat faaliyetleri**

Yurt dışında inşaat faaliyetlerinde bulunan firmaları için ayrıca çalışılan ülkenin politik riski, hakedişlerin alındığı para birimi ile hammadde ve işçiliğin temin edildiği para biriminin farklı olmasından dolayı kur riski, para, işçi ve hammaddelerin transfer riski gibi riskler bulunmaktadır.

#### **4.3.6.9 Diğer risk taşıyan unsurlar**

Yukarıda bahsi geçen riskler dışında, taahhüt işi yapan inşaat firmalarının ilişkide bulunduğu işveren kişi ve kuruluşların ödemeleri zamanında yapamamaları, sözleşmelerle ağır şartların yüklenilmesi, alınacak işlerin teknik etütlerinin yeterince özenle yapılmamış olması gibi sebeplerden firmalar açısından önemli riskler oluşabilmektedir.

#### **4.3.7 İnşaat taahhüt firmalarının farklılıkları**

##### **4.3.7.1 Ürün**

İnşaat işlerinde, diğer sektörlerdeki seri üretimin aksine bir kereye mahsus özel üretim söz konusudur. Yüklenici mevcut bir ürünü değil, geleceğe dönük iş yapabilme kabiliyetini pazarlar. Genellikle söz konusu pazarlamayı daha önce başarıyla tamamladığı projeleri (referans projeleri) örnek göstererek yapar.

##### **4.3.7.2 Fiyat**

İnşaat sektöründe yapılan iş fiyatı önceden belirlenmiş sabit fiyatla satışa sunulan bir ürün değildir. Fiyat, yapılan ihale ya da taraflar arasında yapılan müzakereler sonucu belirlenir. Projenin yapım bedeli, öngörülen bir maliyetin üzerine belirli bir kar marjının konulması sureti ile hesaplanır. Bu durumda maliyet tahmin üzerine kurularak dikkate alınır. İnşaat projelerinin emsalsiz tek bir imalat olması maliyetinin öngörülememe riskini arttırmaktadır.

##### **4.3.7.3 İşin süresi**

İnşaat projelerinin genellikle yapım sürelerinin bir yıldan uzun olması firmaların mali tablo analizini zorlaştırmaktadır. Proje sürelerinin uzunluğu, ayrıca öngörülmeyen fiyat artışları, beklenmeyen politik gelişmeler gibi riskleri arttırmaktadır.

#### **4.3.7.4 İşin yeri**

İnşaat projelerinin açık alanda inşa edilmesi ve bölge koşullarına duyarlı olması sebebiyle proje bölgesinin coğrafya, iklim, jeolojik riskler her projeyi farklı olarak etkilemekte ve riskini arttırabilmektedir.

#### **4.3.7.5 Faaliyet döngüsü**

İnşaat şirketlerinde kabaca işin alım tarihi ile tamamlanması arasındaki sürenin faaliyet döngüsü süresi olarak nitelendirildiği dikkate alındığında, faaliyet dönüşüm süresinin saptanması, şirketlerin ellerindeki işlerin farklı süreleri olması nedeni ile çok zordur.

#### **4.3.7.6 Alıcı - işveren**

İşverenin mali gücü, projenin tamamlanabilmesi açısından son derece önemlidir. Yüklenici tarafından yapılan imalatın hakedişinin zamanında ve tam olarak ödenmesi işin tamamlanması için hayati öneme sahiptir.

#### **4.3.7.7 Sözleşme**

İnşaat projelerinde inşaat, gerek yap-sat faaliyetlerinde gerekse müteahhitlik hizmetlerinde, işverenle ya da müşteri ile imzalanan bir sözleşmeye bağlı olarak yapıldığından işin tanımı, bedeli, ödeme şekli ve tamamlanma süresi önceden belirlenmiştir.

#### **4.3.7.8 Finansman**

Genel olarak inşaat-taahhüt projelerinin finansmanı, işverenden alınan avans ve hakedişlerle sağlanır. Ancak, taahhüt işlerinin oldukça büyük olabilmeleri gerekse hakediş ödemelerindeki aksamalar ve işveren tarafından yapılan kesintiler, taahhüt firmalarını üçüncü taraflardan finansman kaynağı bulmaya zorlanmaktadır. Daha önce belirtildiği gibi, inşaat firmalarının farklılıkları, inşaat sektörünün bir başka ana sektör olan sanayi sektörü ile karşılaştırması Çizelge 4.1’de özetlenmiştir (Avcı, 2001).

**Çizelge 4.1 : Sanayi ve inşaat taahhüt sektörlerinin karşılaştırılması.**

|                          | <b>SANAYİ</b>                 | <b>İNŞAAT-TAAHHÜT</b>    |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>ÜRÜN</b>              | Birbirinin aynı ve çok sayıda | Tek                      |
| <b>ALICI</b>             | Genelde çok sayıda            | Her ürün için tek sayıda |
| <b>FIYAT</b>             | Sabit, önceden belirlenmiş    | İhale yoluyla değişken   |
| <b>İMALAT SURESİ</b>     | Kısa                          | Uzun                     |
| <b>İMALAT YERİ</b>       | Genelde kapalı ve tek         | Açık ve değişken         |
| <b>TEKNİK BİLGİ</b>      | Tek tip                       | Çeşitli                  |
| <b>MAKİNE-EKİP.</b>      | Sabit                         | Mobil ve işe özel        |
| <b>FİNANSMAN</b>         | Üretici tarafından            | Alıcı tarafından         |
| <b>KAR TESPİTİ</b>       | Dönemsel                      | iş bitiminde             |
| <b>AVANS</b>             | Genelde yok                   | Genelde var              |
| <b>TEMİNAT KESİNTİSİ</b> | Yok                           | Var                      |
| <b>ÜRETİM TİPİ</b>       | Genelde devamlı               | Sipariş üzerine          |
| <b>İSTİHDAM</b>          | Teknoloji yoğun               | Emek yoğun               |

#### **4.4 İnşaat Sektöründe Risk Yönetimi**

Genel olarak risk yönetimi, riskleri tanımlayan, analiz eden ve verimli bir şekilde proje amaçlarına ulaşmadaki riskleri azaltan ya da yok eden bir süreçtir. Risk yönetimi, zamanı ve şekli tam olarak belli olmayan risklerin olası olumsuz etkilerini en aza indirmek için proje kaynaklarının ekonomik planlanması, organizasyonu, idaresi ve kontrolüdür, amacı ise risklerin meydana getirebileceği kayıp ve zararların ortadan kaldırılmasıdır (Aydın, 2002).

Ülkemiz inşaat sektöründe genel olarak risk hatalı olarak algılanabilmektedir. Firmalarımız tarafından genellikle risk, para kaybolma durumu olarak algılanabilmektedir. Risk yönetimi, bir yönetim unsuru olarak değil, planlama ile ilgili bir sorun olarak algılanmaktadır (Uğur, 2006).

İnşaat projelerinin fazla sayıda iş kaleminden oluşmaları projelerdeki belirsizliği arttırmakta ve risk değerlendirmesini daha önemli bir hale getirmektedir. Riskin doğru olarak tanımlanıp, değerlendirilmesi riskin doğru yönetilmesi açısından ilk adımı oluşturmaktadır. İnşaat projelerine ait tipik bir risk analizi çalışmasında bulunması gereken bölümler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Riskin tanımı,
- Riskin görülebileceği proje aşamaları,
- Riskten etkilenebilecek proje elemanları,
- Riskin gerçekleşmesini etkileyen faktörler,
- Riskin diğer risklerle ilişkisi,
- Riskin görülme olasılığı,
- Riskin projeye olası etkileri.

#### **4.4.1 Risk yönetimi süreçleri**

İnşaat projeleri dışında da geçerli olmak üzere, genel olarak risk yönetimi süreçlerini tam olarak birbirinden ayırmak mümkün olmamakla birlikte, aşağıdaki şekilde tanımlamak mümkündür:

Riskin Tanımlanması: Projeyi etkileyebilecek muhtemel risklerin saptanması ve özelliklerinin belirlenmesi sürecidir.

Risklerin Nitelendirilmesi: Risklerin ve riskler arasındaki ilişkilerin değerlendirilerek proje üzerindeki muhtemel sonuçlarının tahmin edilmesi sürecidir.

Riske Karşı Tutum Geliştirme: Fırsatları değerlendirmek ve tehditlere karşı koymak için alınacak önlemler ve atılacak adımların belirlenmesi sürecidir.

Riske Karşı Tutumun Kontrolü: Projenin yürütülmesi sürecince riskin olası değişimlerine karşı tutumun izlenmesi sürecidir.

Yukarıdaki tanımlamada “risk tanımlama” ve “risk nitelendirme” süreçleri risk analizi olarak değerlendirilebilir.

#### **4.4.2 Riskle mücadele**

Genel olarak riskle mücadelede üç ana yöntemden söz edilebilir:

Riskten Kaçma veya Mevcut Risklerin Azaltılması: Riskle mücadelede atılabilecek ilk adım riskten kaçınmaktır. Riskler ve risk kaynakları belirlenip analiz edildikten sonra, zaman zaman proje üzerinde veya proje özelliklerinde yapılabilecek küçük değişikliklerle risklerden kaçınmak mümkün olabilir.

Riskin Transferi: Projedeki riskin miktarını değiştirmeden başka bir tarafa aktarılmasıdır. Risk projeye bilfiil katılan taraflar (yüklenici-işveren) arasında olabileceği gibi 3. şahıslara da transfer edilebilir. Örneğin projenin güvenliği ile ilgili riskler bir sigorta şirketine ya da merkezi hükümete transfer edilebilir.

Riskin Olduğu Gibi Bırakılması: Bazı durumlarda riskin yok edilmesi veya transfer edilmesi riskin sebep olabileceği zararlardan daha maliyetli olabilir. Böylesi durumlarda riskin olduğu gibi bırakılarak, olası olumsuz etkilerinin azaltılması amacıyla önlemler alınarak yetinilebilir (Aydın, 2002).

#### **4.5 İnşaat Firmalarının Kredi Talebi ve Nedenleri**

İnşaat firmaları yüksek tutarlı projeler gerçekleştirmeleri nedeniyle, gerek ihalelere katılım aşamalarında gayrinakit, gerekse imalat aşamalarında satış gelirleri ya da hakediş gelirlerinin harcama zamanları arasındaki olası uyumsuzluklar sebebiyle bankalar tarafından kredilendirilme ihtiyacı hissederler.

Bankalar aēısından ise kredi talebiyle birlikte kredi değerlendirilmesi süreci başlar, değerlendirme aşamasının ilk adımı firmanın hangi sebeple kredi istediğinin tespiti ile başlar. Bankalar, kredi tahsisinde riski azaltmak amacıyla, verilen kredinin hangi işler için harcandığını bilmek ve kontrol altında tutup, denetlemek isterler.

İnşaat firmalarının kredi talebi ve krediyi geri ödeyebilirliğinin ayrıntılı bir şekilde incelenmesinden önce, yüklenici firmanın kredi gereksiniminin sebebi belirlenmelidir, çünkü firmaların kredi ihtiyaēlarının bir kısmı bankalar aēısından kabul edilebilir nitelikte olmakla birlikte bir kısmı, kredi verilmesi için uygun görülmeyebilmektedir. Örneğin bir inşaat firmasının kredi talebinin sebebi, gelecek vaad eden başarı potansiyeli yüksek bir projeyi hayata geçirmek olabileceği gibi, zarar ettiği geēmiř projelerinin borēlarını kapatmak da olabilir. İkinci durum genellikle bankaların finanse etmek istemeyeceği bir durumdur. Dolayısıyla kredilendirme için firmanın kredi isteğinin bankalarca haklı ve sağlıklı görülebilecek bir nedenden kaynaklanması gerekir.

İnşaat firmaları çok çeşitli nedenlerle kredi isteğinde bulunabilirler. Söz konusu isteklerin başlıcaları aşağıdaki şekilde gruplandırılabilir.

#### **4.5.1 Firmanın kapasitesinden fazla iş üstlenmesi**

İnşaat firmalarının üstlendikleri inşaat projeleri genellikle çok yüksek tutarlarda projeler olmaktadır. Firmalar, özsermayeleri, makine parkları ve iş yapma kapasiteleri dahilinde iş üstlenmemeleri durumunda yabancı kaynak ihtiyacı duyabilirler.

#### **4.5.2 İnşaat faaliyetlerinde karşılaşılan sorunlar**

Firmanın, üstlendiği inşaat projesini yatırım uygulama planına uyumlu bir şekilde yürütmemesi imalat süresini arttırması sebebiyle maliyetleri arttırma yönünde riski arttıracığı gibi hakediş gelirlerinin akışını aksatacağı için firmanın kredi gereksinimini doğurabilmektedir.

#### **4.5.3 Para girişleri ile ödemelerin değişik zamanlarda yapılması**

Firmanın ödemeleri, yaptığı inşaat harcamaları ile para girişleri, satış gelirleri arasındaki olası zaman uyumsuzluğu firmanın bu uyumsuzluğu kendi kaynakları ile finanse etmesini ya da kredi ihtiyacını doğurabilmektedir.

#### **4.5.4 Hakediş ödemelerindeki gecikmeler**

İnşaat firmalarının işverenlerden aldığı hakedişlerin belirlenen zaman aralıklarında alamaması, alacakların finansmanı için kredi talebinde bulunmasına neden olabilir. Ancak banka açısından söz konusu durumun finansmanında hakedişlerin ne zaman alınacağını ve alınıp alınmayacağını işverenin ödeme gücünün olup olmadığı incelenmelidir.

#### **4.5.5 Alınan avansların yetersiz kalması**

İnşaat firmaları kazanılan ihale sonrası mobilizasyon ve şantiye hazırlıklarını finanse edebilmesi için, genellikle işverenden avans alırlar. Söz konusu tutarın şantiye hazırlıkları için yeterli olmadığı durumlarda firmanın kredi talebi söz konusu olabilmektedir.

#### **4.5.6 Yüklenilen işin yapımında makine parkının yetersiz olması**

İnşaat firmasının üstlendiği işin özellikleri dikkate alındığında mevcut makine parkının yetersiz ya da özellikleri itibariyle üstlenilen işe uygun olmaması

durumunda bu durumun giderilmesi amacıyla firmalar orta vadeli kredi talebinde bulunabilmektedirler.

#### **4.5.7 Ortak yüklenimlere ayrılan finansman yetersizliği**

İnşaat firmaları, başka firmalarla birlikte ortak girişim olarak üstlendikleri projelerde oluşan finansman ihtiyaçlarını yabancı kaynaklarla finanse etmek isteyebilirler.

#### **4.5.8 Firmanın kaynaklarını başka alanlarda kullanması**

İnşaat firmasının mevcut kaynaklarını üstlendiği proje yerine diğer faaliyetlerinin, iştirak veya bağlı ortağı olduğu kuruluşların finansmanında kullanabilir. Bu durumda taahhütlerini yerine getirebilmek amacıyla kredi isteminde bulunabilir.

#### **4.5.9 Mevcut borçların ödenmesi**

Firmanın gerek devam eden projesi kapsamında gerekse daha önce tamamladığı projelere ilişkin vadesi gelen borçların ödenmesinde, firmanın gelecek dönem nakit akışını öngörememesi sebebiyle yeni kredi talebinde bulunması gerekebilmektedir.

#### **4.5.10 Zararın finansmanı**

Firmanın ihale sürecinde aşırı fiyat kırması, maliyetleri gerçekçi tahmin edememesi, mali gücünün ve kapasitesinin üzerinde taahhütlerde bulunması veya taseronlardan kaynaklanan gecikmeler gibi nedenlerle zarar etmesi sonucu ortaya çıkan fon açığının kredi ile kapanması gündeme gelebilir. Söz konusu durum, genellikle bankalar tarafından sıcak bakılmayacak finanse edilmeyecek bir durumdur.

#### **4.5.11 Firmadan büyük ölçüde kıymet çekilmesi**

Firmanın yarattığı kaynaklardan daha fazla oranda kar dağıtımını yapması veya firma ortaklarının kişisel ihtiyaçları için firmadan para çekmeleri, firma için finansman ihtiyacı doğurabilmektedir.

#### **4.5.12 Firmanın yatırımlarını kısa vadeli borç ile gerçekleştirilmesi**

İnşaat firmaları gelecek dönem projelerini gerçekleştirmek üzere sabit kıymet yatırımları yaparlar. Sabit kıymet yatırımları gelecek dönemde kar getirebilecek faaliyetler olması sebebiyle finansmanının orta veya uzun vadeli kaynak ile yapılması doğru olmaktadır. Ancak söz konusu yatırımların kısa vadeli finansmanla

yapılması sonucunda firmanın işletme sermayesi ihtiyacı doğarak, finansman talebi oluşabilmektedir.

#### **4.5.13 Firmanın hızla büyümesi**

KontROLSÜZ, aşırı ve hızla büyüyen firmalarda, hızla büyüyen firma alacakları, sabit kıymetlerindeki artış ve faaliyetler için gerekli olan kaynak artışları çoğu zaman firmalar için finansman ihtiyacı oluşturabilmektedir.

#### **4.5.14 Mevsimlik hareketler**

İnşaat faaliyetleri, doğası gereği mevsim hareketleriyle doğrudan ilişkilidir. İnşaat faaliyetlerine uygun olan yaz aylarında firmaların finansman ihtiyacı artmakta, kış aylarında ise azalmaktadır. Mevsimlik hareketler özellikle imalatlar için uygun yaz dönemlerinin gelmesi firmalar için finansman ihtiyacı doğurabilmektedir (Avcı, 2001).



## **5. YATIRIM**

### **5.1 Yatırım Kavramı ve Tanımı**

Yatırım, sermayenin bir varlığa bağlanması anlamında olup, gelecekle ilgilidir ve belirsizlik içerir. Bununla beraber yatırım kavramı ile ilgili birçok tanım yapmak mümkündür. Yatırım geniş olarak tasarruf edilen kaynakların, gelecekte üretimde kullanılması olarak tanımlanabilir (Girit, 1993).

Yatırım en genel tanımıyla, kar ve sermaye bağlanması yani, kar elde etmek amacıyla sermayenin işletme varlıklarına uzun süreli olarak bağlanmasıdır.

Yatırımın tüketim kavramından temel farkı, kullanılan kaynak ya da değerin, işlem sonunda tükenmemesidir. Yatırım harcamasının sonucunda ortaya çıkan yatırım, orta ve uzun dönemde fayda sağlamaya devam eder. Belli bir süre boyunca, enflasyon oranı, vade uzunluğu ve gelecekteki nakit akışlarının belirsizliği faktörlerini bertaraf edebilecek şekilde, bir gelir sağlayabilmek için bugünden ayırma işlemi yatırım olarak tanımlanabilir (Url-8).

Genel anlamda yatırım, mevcut sermaye stokunun, yani mal ve hizmet üretiminde kullanılan üretim tesislerinin, belli bir dönemde korunması ve artırılması için kullanılan kaynaklar ve stoklardaki değişimlerdir.

Yatırım, belirli bir getiri elde etmek amacıyla, belirli bir zaman dilimi için birikimlerin yatırım amaçlarına bağlanmasıdır.

DPT'nin tarifine göre yatırım, bir dönem içinde üretilen ya da ithal edilen mallardan tüketilmeyerek ya da ihraç edilmeyerek gelecek döneme aktarılan kısım olarak tanımlanabilir. Başka bir deyişle yatırım; ekonomide mevcut olan sermaye stokunun, yani mal ve hizmet üretiminde kullanılan üretim tesislerinin, belli bir dönemde korunması ve artırılması için kullanılan kaynaklar ve stoklardaki değişimlerdir (Ayanoğlu ve diğ., 2001).

Herhangi bir konuda yapılan harcamanın yatırım kapsamında değerlendirilebilmesi için, bu harcama ile üretim mallarına yani bir üretim işleminde kullanılacak mallara ek yapılması gerekmektedir. Örneğin bir makine atölyesi için gerekli tezgahların yapılması bir yatırımdır, çünkü bu tezgahlar, üretimde kullanılmak üzere alınmıştır. Fakat bu atölyenin badanalı olan duvarının yağlı boya ile boyanması, direk üretimle ilgili olmadığı için yatırım sayılmaz (Kıratlı, 1968).

Yatırım kavramı; kişi, yatırımcı kuruluş, genel ekonomi, işletme ekonomisi, devlet muhasebesi açısından bakıldığında farklılıklar gösterebilmektedir. Örneğin; genel ekonomi açısından bakıldığında belirli bir dönem içinde üretilen ve ithal edilen mallardan tüketilmeyerek veya ihraç edilmeyerek gelecek döneme aktarılan kısım yatırım olarak tanımlanır. Genel ekonomi açısından yatırım kavramı brüt ve net yatırımlar olarak ikiye ayrılır.

İşletme açısından yatırım kavramı mikro açıdan, işletmenin faaliyetlerini sürdürmek, işletmenin rekabet gücünü korumak ve geliştirmek amacıyla sürekli işletmede bulunan araçlarla ilgili yapılan harcamalar olarak tanımlanır (Usta, 2005).

İktisadi anlamda ise yatırım, yeni üretim üniteleri kurmak, büyümek ve yıpranan, teknolojsi eskiyen üniteleri yenilemek için gelirden ayrılan veya arttırılan kısımdır.

## **5.2 Yatırım Türleri**

Yatırım kavramını çeşitli şekillerde sınıflandırmak mümkündür. Yatırım kavramı, sermaye tipine göre sınıflandırılabilceği gibi, amaçlarına, niteliklerine ve harcama çeşitlerine göre sınıflandırılabilir.

### **5.2.1 Sermaye tiplerine göre yatırımlar**

Doğrudan Yatırım: Girişimcinin sermaye koyup, varlıkları satın alıp, yönetip, denetlediği yatırımlara verilen isimdir.

Portföy Yatırımı: Söz konusu tür yatırımlarda sermayeye katılım esastır. Bu katılım çıkarılan pay senetlerinin satın alımı şeklinde olmaktadır. Satın alma yeri genellikle sermaye piyasasıdır. Bu yatırımlar küçük tasarrufların yatırımda kullanılmasını sağladığından yatırımları ve ülke kalkınmasını hızlandırıcı özellik taşımaktadır.

## **5.2.2 Amaçlarına göre yatırımlar**

### **5.2.2.1 Kapasite yaratılması açısından yatırımlar**

- Kapasite Yaratıcı Yatırımlar
  - ✓ Yeni Kuruluş Yatırımları
  - ✓ Genişleme Yatırımları
  - ✓ Yenileme Yatırımları
  - ✓ Modernleştirme Yatırımları
- Kapasite Yaratmayan Yatırımlar
  - ✓ Bütünleme Yatırımları
  - ✓ Yenileştirme Yatırımları
  - ✓ Darboğaz Giderme Yatırımları
  - ✓ Büyük Bakım ve Onarım Yatırımları
  - ✓ Yan ürünlerin Oluşturulması Yatırımları
  - ✓ Kaliteyi Düzeltme ve Yükseltme Yatırımları
  - ✓ Üretim Maliyetini Düşürücü Yatırımlar

### **5.2.2.2 Talebe uymayı amaçlayan yatırımlar**

- Yeni Ürün Üretimine Dönük Yatırımlar
- Yeni Pazar Oluşturulmasına Dönük Yatırımlar
- Bir Ürünün Yerini Alacak Yeni Ürün Üretimine Dönük Yatırımlar

### **5.2.2.3 Karşılıklı etkileşimle oluşan yatırımlar**

- Ayrıcalık Tanınan Yatırımlar
- Rakip Yatırımlar
- Tamamlayıcı Yatırımlar
- Bağımsız Yatırımlar

#### 5.2.2.4 Sosyal amaçlı ve çevre korumasına dönük yatırımlar

Sosyal bir fayda sağlamak ya da çevre korumasına yönelik yapılan yatırımlara verilen isimdir, genellikle hükümetler veya Belediyeler eliyle gerçekleştirilir (Güvemli, 1994).

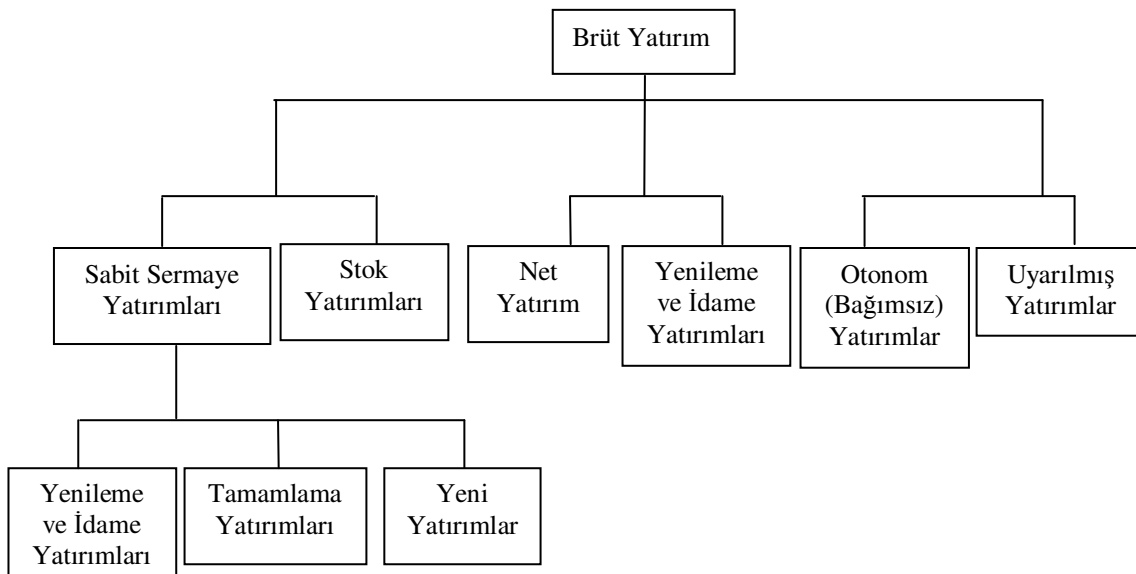
#### 5.2.3 Niteliklerine (özelliklerine) göre yatırımlar

Nitelikleri açısından yatırımlar yediye ayrılır:

- Etüt-Proje Yatırımları
- Yeni Yatırımlar
- Tevsii (Genişletme) Yatırımları
- İdame ve Yenileme Yatırımları
- Tamamlama ve Darboğaz Giderme Yatırımları
- Modernizasyon ve İyileştirme Yatırımları
- Araştırma ve Geliştirme Yatırımları (Erkan, 1999).

#### 5.2.4 Makro ekonomik açıdan yatırımlar

Brüt Yatırım Kavramı: Ekonomide belirli bir dönem içinde üretim için kullanılan gerçek (reel) sermayeye yapılan brüt eklemelere verilen isimdir. Brüt yatırım kavramı Şekil 5.1’de gösterildiği gibi sınıflandırılabilir.



**Şekil 5.1 : Brüt yatırım çeşitleri.**

a) Sabit Sermaye Yatırımları: Mal ve hizmet üretimini çoğaltmak, özellikle gelecek dönemlerdeki tüketim olanaklarını arttırmak amacıyla, üretilen değerlerin belli bir dönem içinde sermayenin arttırılması, düzenlenmesi, korunması için kullanılmasıdır. Sabit sermaye yatırımları üç grupta incelenebilmektedir.

- ✓ Yenileme ve İdame Yatırımları,
- ✓ Tamamlama Yatırımları,
- ✓ Yeni Yatırımlar.

b) Stok Yatırımları: Belirli bir dönem içinde stoklardaki (hammadde, yarı-mamül ve mamul maddeler) değişim göz önüne alındığında bir ekonomide, üretim tesislerinin korunmasıyla arttırılması için kullanılan kaynak ve stoklardaki değişimlerin değeridir.

c) Net Yatırım: Üretim tesislerin büyütülmesi, düzenlenmesi ve kapasite arttırılması amacıyla yapılan yatırımlarla, stoklarda dönem içinde olan artışları kapsar. Buna göre, her çeşit yeni yatırım, tamamlama yatırımları ve stok artışları net yatırım kapsamında değerlendirilebilmektedir.

d) Yenileme ve İdame Yatırımları: Belirli bir dönem içinde aşınan, eskiyen, yıpranan veya hasar gören tesislerin korunması için üretim kapasitesi ve özellikleri değiştirilmeden yapılan yatırımlardır.

e) Bağımsız (Otonom) Yatırımlar: Tüketim ve satış miktarına bağlı olmaksızın yapılan yatırımlar bağımsız veya otonom yatırım olarak tanımlanır. Başka bir ifadeyle toplam net yatırımdan, milli gelir seviyesinin bir fonksiyonu olarak düşünülmesi mümkün olmayan yatırımlar bağımsız (otonom) yatırımlardır. Gelecekteki ihtiyaçlar, teknolojik gelişme ve devletin ekonomi politikası dikkate alınarak, yeni bir gelir kaynağı yaratmak amacıyla yapılan yatırımlardır.

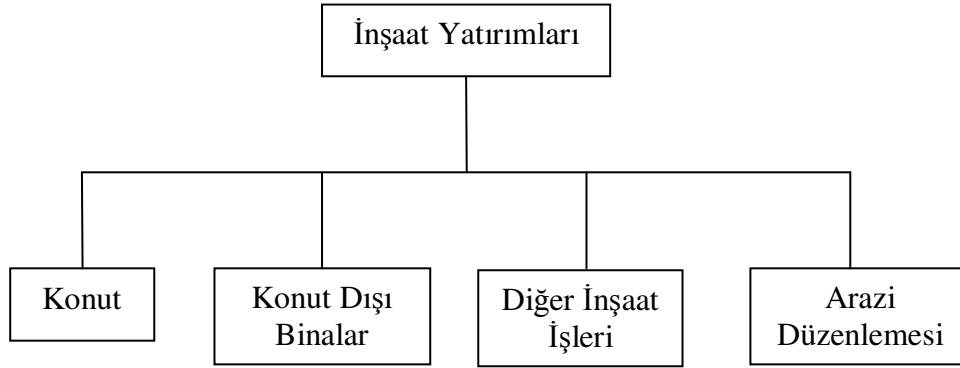
f) Uyarılmış Yatırımlar: Milli gelirden meydana gelecek bir değişimin tüketim harcamaları ve satış miktarına yansımalarından etkilenerek yapılan yatırımlardır.

Örnek olarak zamanın etkisiyle eskiyen bir üretim makinesinin yenisi ile değiştirilmesi bağımsız bir yatırım olarak tanımlanabilir, ancak tüketim ve satış miktarında oluşan bir artışa yönelik olarak üretim makinesinin yenisi ile değiştirilmesi uyarılmış bir yatırımdır (Özerdem, 1978).

### 5.2.5 Harcama çeşitlerine göre yatırım kavramı

Yatırımları harcama çeşitlerine göre 6 kola ayırmak mümkündür.

- İnşaat Yatırımları: İnşaat yatırımlarını Şekil 5.2’de gösterildiği gibi 4 ana esas kola ayırmak mümkündür.



**Şekil 5.2 :** İnşaat yatırımları çeşitleri.

a) Konut: İnsanların barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla inşa edilen konutlar, üretime yönelmiş bir harcama olmadığı halde yatırım kapsamı içine girer. Bunun sebebi ise değerinin benzeri tüketim mallarına göre çok yüksek ve ömürlerinin uzun oluşudur.

b) Konut Dışı Binalar: Sivil faaliyet için yapılan her türlü bina, okul, hastane, depo, fabrika gibi binaların inşaatı, fabrika binası gibi üretimde veya hastane veya okul gibi sosyal ve eğitim maksatları ile kullanılacağından yatırım kabul edilirler.

c) Diğer İnşaat İşleri: Kara ve demiryolları, köprüler, limanlar, enerji tesisleri, elektrik şebekeleri, spor sahaları gibi tesisler olup çoğunlukla üretimin artmasına yönelik etkili olduklarından yatırım sayılırlar.

d) Arazi Düzenlemesi: Su getirme ve üretim amaçlı, tarla açma gibi işler de yatırım sayılırlar. Fakat tüketim amacı ile yapılan örneğin; bir şahsın özel plajı için yapılan harcamalar yatırım kapsamında değerlendirilmez.

Arsa alımı, bir üretim tesisini kuracak olan kuruluş veya şahıs için yatırım özelliği taşımakla beraber milli değerlere herhangi bir ek yapılmadığından yatırım kapsamında değerlendirilmez. Buna karşılık denizden kurutularak elde edilen bir arazinin yatırım sayılabilir.

- Makine ve Teçhizat Yatırımları: Bir yıldan fazla bir zaman için kullanmak üzere, üretim malzemeleri üretimi veya satın alımı bu kapsama girer. Her çeşit yapım tezgâhları, enerji, ısı ve makineleri gibi araçlar bu kapsamda sayılabilir.
- Tamamlama Yatırımları: Bu tip yatırımlar, çalışır durumdaki bir üretim malının üretkenliğinin artırılması için yapılan harcamalardır. Yapılmış ve çalışan bir tesiste, herhangi bir nedenle eksik kalmış bir makinenin konulması bir tamamlama yatırımı olarak değerlendirilebilir, ancak kapasite artırımı için yapılan büyütme veya eski tip makinelerin verimi daha yüksek olan yenileri ile değiştirilmesi bir tamamlama yatırımı sayılmaz.
- Yenileme ve İdame Yatırımları: Çalışmakta olan bir tesisin yıpranan veya ekonomik ömrünü dolduran kısımlarının değiştirilmesi bir yenileme, tesisin verimli olarak çalışmasını idame ettirebilmesi için yapılan işler ise idame yatırımları olarak tanımlanır. Birer örnek verilmesi gerekirse bir işletmede normal servislerini yaparak ömrünü dolduran bir taşıtın motorunun değiştirilmesi bir yenileme, çalışır durumda olan taşıtın bağlı bulunduğu işletmenin yeni ürünlerini taşıyabilecek şekilde karoserisinde değiştirilmesi ise bir idame yatırımıdır.
- Bakım ve Onarım Yatırımları: Halihazırda üretime devam eden tesislerin bu çalışmalarını devam ettirmelerini sağlamak amacıyla yapılan bakım ve küçük onarım harcamaları yatırım kapsamında değerlendirilmemektedir. Bir örnekle açıklanırsa; bir binada boya, badana, dam aktarma, cam değiştirme gibi harcamalar yatırım değildir. Buna rağmen büyük ve esaslı onarım harcamalarının yatırım sayılır. Büyük ve küçük onarımların birbirinden ayrılması zor olmakla beraber DPT bu konuda koyduğu kıstaslara göre yapılan onarım harcaması onarılan malın niteliğini değiştirip iyileştiriyorsa ve yapılan harcama, malın kıymetine oranla önemli miktarda ise, yatırım kabul edilmelidir. Aksi halde bu gibi harcamalar yatırım kabul edilemez.
- Eğitim yatırımları: Bir işletmenin yeni kurulan kısmının çalıştırılmasını öğretmek için yapılacak eğitim harcamaları yatırım kabul edilir. Ayrıca belli bir tesisin daha iyi şartlarla veya daha ekonomik çalışmasını sağlamak üzere yapılacak araştırma harcamaları da bir yatırımdır. Bunlar dışındaki eğitim harcamaları yatırım sayılmaz (Kıratlı, 1968).

### 5.3 Yatırımın Unsurları

Yatırım, gelecek dönemlerde kazanç getireceği umulan ve gelecekte elde edilecek bir varlık karşılığında bir dönemin varlığından vazgeçilmesi sürecidir. Yatırım tanımı dört önemli unsuru barındırmaktadır.

- Yatırım gelecekte elde edilmesi beklenen bir varlıktır.
- Yatırımın ikinci unsuru maliyettir. Yatırımın maliyeti yatırım amacıyla varlıktan vazgeçilen dönemin gelirleri ile karşılanacaktır.
- Yatırımın üçüncü unsuru kazançtır. Yatırım sonunda elde edilecek varlığın değerinin vazgeçilen varlığın değerinden fazla olmalıdır.
- Yatırımın dördüncü unsuru ise zamandır. Yatırım ve kazanç elde edilmesi farklı zaman dilimlerinde gerçekleşir. Bu sebeple yatırım kavramının en önemli unsurlarından biri zaman yönetimi ve planlamasıdır (Kabukçuoğlu, 2005).

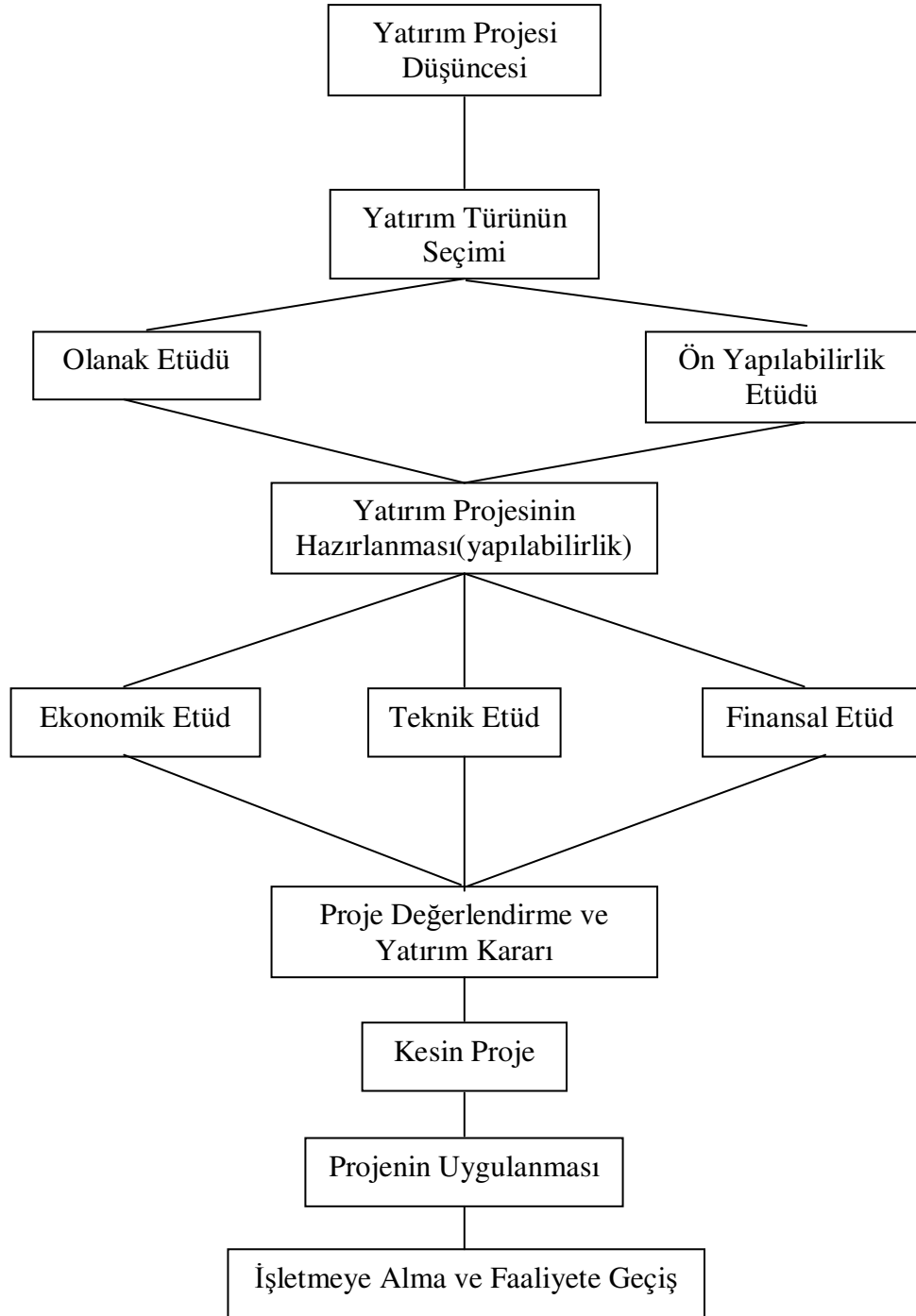
### 5.4 Yatırım Fikrinin Oluşumu

Yatırımlar, insanların ve işletmelerin ihtiyaçlarından doğar ve hayalle başlar. Yatırım fikrinin yatırıma dönüşmesi için, fikrin yönlendirmesi gereken bazı kriterler bulunmaktadır. Bu kriterler ise şunlardır:

- Piyasadaki talep,
- Ürüne ait kalite ve fiyat özellikleri,
- Üretim teknolojisi ve tedarik edilebilme imkanı,
- Maliyet tutarı ve finanse edilebilme imkanı.

### 5.5 Yatırım Süreci

Yatırım süreci, yatırımın özelliklerine göre farklılıklar gösterir. Ancak tüm yatırımlarda izlenen sürecin ortak olan aşamaları; yatırım projesi düşüncesi, yatırım türü seçimi, yatırım projesinin hazırlanması, proje değerlendirme ve yatırım kararı, kesin proje, projenin uygulanması ile faaliyete geçiş olup, söz konusu sürecin ayrıntıları Şekil 5.3’de sunulmuştur.



**Şekil 5.3 :** Yatırım süreci tablosu.

- 1) Yatırım Projesi Düşüncesi: Yatırımcının ihtiyaçları doğrultusunda şekillenen, hayal ile başlayan süreçtir.
- 2) Yatırım Türü Seçimi: Farklı yatırım planları üzerine araştırmalar yapılarak en uygun yatırım türü seçilir. En uygun yatırım türü seçilmesi için kullanılan araçlardan biri olanak etüdü ile ön fizibilite etüdüdür.

Olanak etüdünde; ülkenin doğal kaynakları, üretimi etkileyebilecek diğer faktörlerin durumu, ithal malzemelerin temin edilebilirliği, ülkenin ekonomi politikaları değerlendirilir.

Ön fizibilite etüdünde ise hukuki, teknik, finansal ve ekonomik koşullar değerlendirilir.

3) Yatırım Projesinin Hazırlanması: Olanak ve ön yapılabilirlik etütleri ile seçimi yapılan yatırım türü üzerine fizibilite çalışmalarının yapıldığı aşamadır. Yapılabilirlik (fizibilite) etütleri ekonomik teknik ve finansal etütleri kapsayan çalışmalardır. Yapılabilirlik (fizibilite) etütleri aşağıdaki amaçlara cevap vermek üzere hazırlanır.

- Yatırım yapılıp, yapılmayacağına kesin olarak karar vermek,
- Yatırımın ne ölçekte olacağını ve yerine karar vermek,
- Yatırımın finansman gereksinimini sağlayacağı kurum ve kuruluşlara yapılabilirlik etüdünü sunmak,

Projenin karşılaşılabileceği güçlükleri önceden görmek ve önlemler almak.

4) Proje Değerlendirme ve Yatırım Kararı: Projenin değerlendirilip, yatırım kararının olumlu ya da olumsuz yönde kesinleştiği aşamadır. Yapılabilirlik etüdü sonrasında gerekli proje değerlendirme çalışmaları yapılarak, projenin uygulamasına kesin karar verilir.

5) Kesin Proje: Gerçekleştirilecek yatırımın ayrıntılı teknik ve kesin hesaplarının ve maliyetlerinin çıkarıldığı, alınacak hammadde, makinelerin maliyet ve kapasitelerinin hesaplandığı aşamadır.

6) Projenin Uygulanması: Bu aşama yatırım gerçekleştirilmesi için gerekli olan hammadde ve makinelerin temininin fiziksel olarak başladığı ve kesin siparişlerin verildiği dönemdir.

7) Faaliyete Geçiş: Projenin uygulanmasının ardından deneme üretime geçilir. Eksik ve aksaklıkları düzeltilir ve deneme üretiminin tamamlanmasıyla birlikte yatırım dönemi tamamlanarak üretim faaliyetine geçilir.

## 5.6 Yatırımları Etkileyen Kriterler

Yatırım kararı gelecek ile ilgili bir karardır ve yatırım süresini ve sonrasındaki çevresel şartları projekte etmeyi gerektirir. Bu sebeptendir ki yatırım kararı sürecinde çevresel dinamikler etkilemektedir. Yatırım kararını ve yatırımcının yatırım imkanını etkileyen kriterler aşağıda sıralanmıştır:

- Ekonomik şartlar ve dinamizm,
- Endüstrideki dinamizm,
- Pazar dinamiği,
- Pazarlama stratejisi,
- Mali piyasalardaki dinamizm,
- İyi yetişmiş insan kaynağı,
- Devlet müdahalesinin derecesi ve olası etkileri,
- Yatırımı etkileyebilecek doğal kaynaklar,
- İhracat stratejisi,
- Ar-Ge kapasitesi,
- Toplumdaki sosyopolitik görüş,
- Ekonomik istikrar (Girit, 1993).

## 5.7 Yatırım Projelerinin Unsurları

Yatırım kararı özü itibarıyla risk ve belirsizlik içermesi sebebiyle, yatırım kararını olumlu ya da olumsuz etkileyebilecek çeşitli unsurlar bulunmaktadır.

- Yatırım Tutarı: Söz konusu projenin gerçekleştirilmesi için projeye aktarılan fonlar olup, projeden fayda elde etmeye başlanmasına kadar, gerekli olan tüm para çıkışlarını kapsar.
- Net Nakit Girişleri: Projenin sağlayacağı toplam nakit girişlerinden proje ömrü boyunca yapılacak harcamaların çıkarılması sonucu oluşan değerlerdir. Proje sonunda gerçekleşebilecek değer olan hurda değeri fon girişi olarak kabul edilir.

- İskonto Oranı: Projenin nakit giriş ve çıkışlarını gösteren nakit akım tablosundaki yıllara yaygın maliyetlerin belirli bir tarihe indirgenmesi için kullanılan bir rasyodur. Başka bir deyişle yatırım için kullanılan fon kaynaklarının maliyetinin ağırlıklı ortalaması, karlılık oranı, kaynak maliyeti ya da sermayenin fırsat maliyeti olarak adlandırılabilir.
- Yatırımın Ömrü: Projenin gerçekleştirilmesi için gerekli olan zaman dilimidir.
- Yatırımın Geri Dönüş Süresi: Paranın zaman değerini dikkate alan ve almayan olmak üzere iki çeşidi olmakla birlikte en basit anlamda proje için aktarılan fonların, proje gelirleri ile geri ödenebilme süresidir.

Bu ana unsurlar dışında yatırım kararının etkileyebilecek, amortisman, hurda değeri, vergi, işletme sermayesi ihtiyacı, enflasyon, pazar imkanları, iş gücü gibi ek unsurlar bulunmaktadır (Kahraman, 1990).

## 5.8 Yatırımların Özellikleri

Her yatırımın birbirinden çok farklı olmasına rağmen bazı ortak özellikleri bulunmaktadır.

- Sermayenin Varlığa Bağlanması Özelliği: Yatırımcı tarafından yatırım yapma amacıyla belirli varlıkları satın alınır, bu varlıklar doğrudan satılma amaçlı olmayıp üretim faaliyetinde kullanılmak amacı taşırlar.
- Avantaj ve Kazanç Öngörülme Özelliği: Her türlü yatırım faaliyeti, geleceğe yönelik kazanç elde etme amacıyla gerçekleştirilir. Yatırım kararı alınırken, yatırılan tutarla beklenen kazançların karşılaştırılması zorunluluğu bulunmaktadır.
- Mal oluşların ve Getirilerin Hesaplanmasında Belirsizlik Özelliği: Yatırım, geleceğe yönelik bir eylem olması sebebiyle belirsizlikler barındırmaktadır. Özellikle satış tahminleri, ekonomik koşullardaki değişimler tüketici alışkanlıklarındaki farklılaşmalar gibi birçok değişkenden etkilenip farklılık gösterebilmektedir. Gelir kısmında olduğu gibi proje maliyeti kısmında da belirsizliklerin fazla olması sebebiyle proje fizibilite (ön etüt) çalışması yatırım kararlarında önem kazanmaktadır (Güvemli, 1994).

## 5.9 Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi ve Analizi

Özellikle gelişmiş ülkelerde ekonomik kaynakların sınırlı olması sebebiyle, mevcut kaynakların “optimal kaynak kullanımı” temel ilkesi göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi ve en uygun projelere fon aktarılması sağlanmalıdır (Kabukçuoğlu, 2005).

Ülkemiz proje analizi ile proje değerlendirme kavramları sıklıkla birbirine karıştırılmaktadır. Proje analizi, literatürde yatırım kararını vermeden önce, planlama aşamasında yapılan inceleme sürecine verilen isimdir. Proje değerlendirme kavramı ise projenin uygulanıp tamamlanmasından sonraki kazanımlarını, yani projenin performansını ölçmek anlamında kullanılır.

Yatırım projeleri, yatırımcının kıt kaynakları dolayısıyla birbirlerine rakip projelerdir. Alternatif projeler arasında seçim yaparak yatırım kararına ulaşma işlemine “proje analizi” denir. Söz konusu analizin temeli, bir projenin tükettiği kaynak (maliyet) ile ürettiği mal ve hizmetin (fayda) karşılaştırılmasına dayanmaktadır. Yatırımın sonunda yapılan, bir sonraki projenin planlamasında faydalanmak amacıyla, projenin performansını ölçme, gerçekleşen gelir-giderlerin durumunu inceleme işlemine proje değerlendirme denir (Deniz, 2007).

Bir yatırım projesinin uygulanabilir olup olmadığı, eksik ve hatalı noktalarının tespiti, ekonomik ve fiziksel ömrünün tespiti, geri dönüş süresi, karlılık oranının saptanması amacıyla projenin değerlendirilmesi hayati önem taşımaktadır. Yatırım projelerinin değerlendirilmesi çeşitli kişi ve kuruluşlar tarafından değişik amaçlarla yapılabilir, örneğin yatırımcı projenin yapılabilirliği, kontrolü, ortaya konulan sermayenin güvenliği ve en yüksek kazanç amacına ulaşabilmek amacıyla, finansör kuruluşlar ise projeye finansman desteği verip vermeyeceklerini ve şartlarını (finansman tutarı, vadesi ve risk primini) saptamak amacıyla yaparlar (Kahraman, 1990).

Yatırım projeleri değerlendirme yöntemlerinin temel amacı, yatırımcı açısından karlı projenin tespit edilmesidir. Bu nedenle yatırım kararı yatırımcının karlılığı açısından stratejik bir karardır. Söz konusu karar öncesi yatırımcılar çok sayıda alternatifi değerlendirip, çok sayıda değişkeni dikkate almaktadırlar. Yapılan etütler sonucunda yatırımcıya en yüksek getiriye sağlayacak proje seçilir (Türko, 2002).

Yatırım projeleri gelecekle ilgili olduğundan belirsizlik içermektedir. Yatırım kararları verilirken projeye ilişkin belirsizlikler önceden incelenip, bu belirsizlikleri risklere dönüştürerek bu risklerin projenin geneli açısından ne ölçüde kabul edilebilir olduğuna karar verilmelidir. Yatırım projelerinde kullanılacak olan kaynaklar sınırlı olması sebebiyle en az kaynak kullanımıyla en yüksek verim elde edebilmek amacıyla yatırım projeleri yatırım kararı öncesi dikkatle incelenmelidir. Yatırım kararlarını değerlendirmek kolay olmamakla ve birçok değişkene bağlı olmakla birlikte, çeşitli değerlendirme yöntemleri mevcuttur. Söz konusu yöntemler; proje cinsi ve özelliklerine göre değişebilen teknik değerlendirmelere ve daha genel-geçer kurallara sahip olan iktisadi değerlendirme yöntemleridir.

### **5.9.1 Yatırım projeleri değerlendirme yöntemleri**

Yatırım projeleri değerlendirme yöntemleri, genellikle birden fazla yatırım arasından tercih yapmak amacıyla kullanılır.

Yatırımcılar tarafından en çok yararlanılan temel değerlendirme yöntemleri genel olarak, paranın zaman değerini dikkate alan ve almayan yöntemler olmak üzere ikiye ayrılır.

Paranın zaman değerini dikkate almayan yöntemler:

Ortalama Verimlilik Yöntemi,

Geri Ödeme Süresi Yöntemi (ROI).

Paranın zaman değerini dikkate alan yöntemler:

Net Bugünkü Değer Yöntemi (NPV),

İç Verimlilik Oranı (IRR).

#### **5.9.1.1 Ortalama verimlilik yöntemi**

Söz konusu yöntem, paranın zaman değerini dikkate almaz ve net nakit akımları yerine muhasebe verilerine dayalı gelir kavramlarına dayanmaktadır. Yatırımların ortalama verimliliğini ölçen bu yöntemde verim oranı yüksek projenin seçilmesi tavsiye edilir.

$$\text{Ortalama Verimlilik} = \frac{\text{Toplam Net Gelir} / \text{Yıl Sayısı}}{(\text{Başlangıç Yatırım Tutarı} + \text{Hurda Değeri}) / 2}$$

**5.1**

### 5.9.1.2 Geri ödeme süresi yöntemi (return on investment)

Yöntem, paranın zaman değerini dikkate almaz ve proje süresi boyunca paranın değerinin eşit olacağı varsayılır. Amortizasyon süresi olarak da adlandırılan geri ödeme süresi yöntemi (paypack period) yatırılan sermayenin tekrar işletmeye kazandırılacağı dönemi bulma metodudur. Geri ödeme süresi basitçe, yatırılan sermaye/yıllık nakit girişleri olarak ifade edilebilir.

Projeler karşılaştırıldığında geri ödeme süresi kısa olan proje tercih edilir. Yatırılan paranın kısa sürede dönmesi yatırımcı açısından tercih edilen bir durumdur. Söz konusu yöntem, yatırımın geri dönmesinden sonraki dönemlerde oluşan nakit akışlarını dikkate almaz. Oldukça kaba bir değerlendirme sunan yöntem, genellikle tek başına kullanılmayıp diğer yöntemlerle birlikte yardımcı yöntem olarak kullanılır.

Örneğin; Yatırım tutarı 20.000 TL ve nakit akımları Çizelge 5.1’de gösterilen A Projesinin geri ödeme süresi 4 yıldır (Kabukçuoğlu, 2005).

**Çizelge 5.1 : ROI örnek çizelgesi.**

| YIL    | GELİR TUTARI (TL) | KÜMÜLATİF (TL) |
|--------|-------------------|----------------|
| 1. yıl | 4.000             | 4.000          |
| 2. yıl | 6.000             | 10.000         |
| 3. yıl | 6.000             | 16.000         |
| 4. yıl | 4.000             | 20.000         |
| 5. yıl | 4.000             |                |
| 6. yıl | 3.000             |                |

Bu yöntemde gelecekte elde edilecek değerlerin belirli bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmesi sonrası elde edilen geri ödeme süresine de iskonto edilmiş geri ödeme süresi yöntemi denir ve bu yolla yöntem, paranın zaman değerini dikkate alan bir yöntemle dönüşmüş olur (Demireli ve Kurt, 2006).

Paranın zaman değerini dikkate alan iktisadi değerlendirme yöntemlerinden, günümüzde en yoğun olarak kullanılan iki temel yöntem net şimdiki değer yöntemi ve iç verimlilik oranıdır.

### 5.9.1.3 Net şimdiki değer (net present value)

Projenin nakit girişlerinin şimdiki değeri ile nakit çıkışlarının şimdiki değerleri arasındaki farkın belirlenmesi esasına dayanan bir yöntemdir (Usta, 2005).

Söz konusu farkın pozitif olması halinde projenin yatırım yapılabilir olduğunu belirten vurgulayan bir yöntemdir. Nakit girişlerinin iskonto edilmesinde yatırımlardan beklenen karlılık (iskonto) oranı olarak belirlenir. Birden fazla projenin değerlendirilmesi durumunda aynı iskonto oranı ile iskonto edilmiş nakit akımları en yüksek olan proje tercih edilmesi uygun olmaktadır (Güvemli, 1994).

Yöntem iskonto oranının doğru belirlenmesiyle anlam kazanmaktadır. Ancak yöntemin dikkate almadığı bazı noktalar vardır örneğin; yöntemde proje dönemi boyunca iskonto oranının sabit olduğu varsayılmaktadır. İskonto oranının sürekli olarak sabit kalması ekonomik dengeler dikkate alındığında olanaksızdır (Demireli ve Kurt, 2006).

Söz konusu yöntemin kullanılmasında en önemli husus iskonto oranının belirlenmesidir. Belirli bir iskonto oranı ile olumlu olan proje, başka bir iskonto oranı ile olumsuz bir proje haline gelebilir. Genel olarak iskonto oranının kullanımında sermaye maliyeti kullanılmaktadır. Sermaye maliyeti, yatırımın finansmanında kullanılan kaynakların ağırlıklı ortalama maliyetini ifade eder. Bunun dışında iskonto oranı olarak;

Beklenen oran,

Cari faiz haddi,

Devlet borçlanma oranı,

Benzer yapıya sahip yatırımların ortalama karlılık oranı,

Ülke enflasyon oranı dikkate alınmalıdır (Kabukçuoğlu, 2005).

#### **5.9.1.4 İç verimlilik oranı (internal rate of return)**

Bir yatırımın iç verimlilik oranı (internal rate of return), yatırımdan sağlanan nakit girişlerinin şimdiki değerleri toplamını yatırılan sermayeye eşitleyen faiz (iskonto) oranıdır. Bu metot, projeye ait nakit girişlerini projeye ait nakit çıkışları ile eşitleyen verim oranının, diğer bir ifadeyle iskonto oranının bulunmasını sağlayan ve bulunan verim oranı ile sermayenin maliyetini mukayese ederek projenin kabul veya reddine karar veren bir metoddur.

Teorik olarak net bugünkü değer yöntemi daha fazla kabul görmesine karşılık, iç verimlilik oranı yöntemi uygulamada yatırım kararı aşamasında yöneticiler

tarafından daha çok tercih edilmektedir. İç verimlilik oranı yöntemi uygulamasında, projenin verimliliği sermaye maliyetinden büyükse projenin kabul edilmesi tavsiye edilir.

Söz konusu yöntemlere ek olarak kullanılan, yardımcı iktisadi değerlendirme yöntemlerinden bazıları ise şunlardır:

#### **5.9.1.5 Sermaye katsayısı**

Projenin yatırım tutarının, projenin tam kapasitede yaratacağı katma değere bölünmesi suretiyle hesaplanır. Yatırım amacının kısıtlı bir sermaye ile daha fazla katma değer yaratılması olması sebebiyle bu katsayının düşük olması proje için olumludur.

#### **5.9.1.6 Değerlendirme ölçüleri**

Çalışan sayısı ve üretim miktarını esas alan değerlendirme ölçüleri aşağıdaki gibidir.

Kişi Başına Düşen Sermaye Yoğunluğu: Projenin yatırım tutarının, proje kapsamında çalışan sayısına oranıdır.

Birim Üretim Başına Düşen Sermaye Yoğunluğu: Projenin yatırım tutarının, proje sonucunda ortaya çıkan üretim miktarına oranıdır.

Kişi Başına Düşen Üretim Miktarı: Proje sonucunda ortaya çıkan üretim miktarının proje kapsamında çalışan sayısına oranıdır. Kişi başına düşen üretim miktarı katsayısı, aynı zamanda verimlilik olarak bilinmektedir.

Kişi başına düşen sermaye yoğunluğunun ve birim üretim başına düşen sermaye yoğunluğunun düşük sermaye ile yüksek miktarda iş yapmak amacından dolayı düşük olması istenir. Kişi başına düşen üretim miktarının, çalışanların verimliliği açısından fazla olması olumlu karşılanır.

#### **5.9.1.7 Birikim oranı**

Söz konusu ölçüt yaratılan katma değer in tüketim ve tasarruf arasında dağılımı ile ilgilidir. Birikim Oranı proje kapsamında yaratılan katma değer ile proje kapsamında ödenen ücretlerin farkının katma değere oranıdır. Katma değer in ücretler dışında kalan kısmının yeniden yatırımda kullanılabileceği varsayıldığı için bu oranın yüksek olması istenir.

#### **5.9.1.8 Döviz tasarrufu, döviz gelir ve kaybı**

Döviz tasarrufu dış alım yerine üretim yapacak projeler için geçerlidir. Her ülke için ve özellikle gelişmekte olan ülkeler için döviz geliri ve döviz tasarrufu sağlayan projelere öncelik verilmesi gerekliliğinden dolayı söz konusu kriter proje değerlendirmesi açısından önem arz etmektedir.

#### **5.9.1.9 Katma değer**

Katma değer, projenin yaratacağı üretim faktörleri gelirlerinin toplamıdır. Böylece vergiden önceki kar finansman giderleri, ücret, aylık ve ekleri ile varsa kiralar toplamı katma değeri oluşturur. Bu değer net katma değer olup, amortisman, dolaylı vergilerin katılmasıyla brüt katma değer bulunur. Proje değerlendirme açısından katma değeri yüksek olan projenin katma değeri düşük olan projeye göre tercih edilmelidir (Güvemli, 1994).

#### **5.9.1.10 Fayda/maliyet oranı (F/M)**

Yukarıda sayılan yöntemlere ek olarak, genellikle kamu yatırımlarının değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Söz konusu oran iki ayrı yöntemle hesaplanır.

Karlılık indeksi olarak adlandırılan ilk yönteme göre, bir projenin ömrü boyunca nakit girişlerinin belirli bir iskonto oranına göre indirgenmiş bugünkü değerlerinin toplamının, maliyetlerin (yatırım harcamaları ve diğer nakit çıkışları) bugünkü değerlerinin toplamına oranıdır.

Diğer yönteme göre, belirli bir iskonto oranına göre indirgenmiş net nakit akımları (net nakit akımı=nakit girişi-nakit çıkışı) toplamının, indirgenmiş yatırım toplamına bölünmesi ile hesaplanır. Söz konusu yöntemde bir projenin kabul edilmesi için oranın 1'e eşit veya büyük olması gerekmektedir (Deniz, 2007).

#### **5.9.2 Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde DPT bakış açısı**

Devlet Planlama Teşkilatı, sosyal ve kültürel kalkınmayı gerçekleştirmek için kalkınma planlarının hazırlanması amacıyla 30 Eylül 1960 tarihinde başbakanlığa bağlı olarak kurulmuştur. DPT'nin görevi; ekonomik, sosyal, kültürel politikaların, hedeflerin tayininde ve ekonomik politikayı ilgilendiren faaliyetlerin

koordinasyonunda hükümete danışmanlık yapmak, yıllık programlar ve beş yıllık kalkınma planları hazırlamaktır.

DPT'ye gelen proje önerileri “imalat sanayi yatırım projeleri hazırlama ve değerlendirme modeli” isimli belgeye göre düzenlenir. Bu modele göre hazırlanan yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlarının yatırım proje talepleri DPT tarafından değerlendirilir.

İmalat sanayi dışındaki sektörler, bağlı bulundukları sektörün yapısı ve niteliklerine göre modelde farklılıklar olabileceği gibi söz konusu model DPT'nin proje değerlendirmelerinde önem verilen noktaları vurgulaması açısından önemli bir kriterdir. Söz konusu belgeye göre hazırlanan bir proje dosyasının bölümleri aşağıda sunulmuştur.

#### A.Genel Bilgiler

1. Projenin Adı
2. Kuruluşun Adı
3. Kuruluşun Yeri
4. Projenin Niteliği
- 5.Uygulama Dönemi
- 6.Projenin Sabit Yatırım Tutarı
- 7.İşletme Sermayesi
- 8.Projenin Genel Toplamı
- 9.Üretilcek Mal ya da Hizmetler
- 10.Üretim
- 11.Finansman Kaynakları
- 12.Projenin Ekonomik Ömrü
- 13.Projenin Planla İlişkisi
- 14.İşletmeye Verilecek Hukuki Şekil
- 15.Projeden Sorumlu Olan Kişiler

#### B.Pazar Etüdü

1.Üretilmesi Düşünülen Mal ve Hizmetin Tanımı

2.Pazar ve Taleple İlgili Bilgiler

3.Pazar ve Taleple İlgili Çözümler

4. Talebin Projeksiyonu

C.Proje Kapasitesinin ve Kuruluş Yerinin Seçimi

1.Proje Kapasitesinin Seçimi

2.Kuruluş Yeri Seçimi

D.Projenin Teknik Yönü

1.Projenin Tanımı

2.Teknik Yardım, Patent

3.Proje Öncesi Etüdler

4.Üretilmesi Düşünülen Mal ve Hizmetler, Yan Ürünler ve Atıklar

5.Üretim Yönetimi

6.Makine ve Donatım

7.Tesisin Yerleşme Planı

8.İnşaat İşleri

9.Montaj İşleri

10.İşletmeye Temel Alınan Katsayılar

11.İşletmeye Alma

12.Yatırım Uygulama (Termin) Programı

E.Yatırım Süresi Bilgileri

1.Yatırım Tutarının Hesaplanması

2.Yatırımın Yıllara Dağılımı

3.Yatırımın Finansman Kaynakları

F.İşletme Süresi Bilgileri

1.Toplam Maliyet

2.Tam Kapasiteye Ulaşınca Kadar Kapasite Kullanımı, Üretim Miktarı, Birim Maliyeti, Birim Satış Maliyeti, Birim Fabrika Satış Fiyatı, Birim Toptan Satış Fiyatı, Birim Perakende Satış Fiyatı ve Birim Kar Marjı

3.Yıllık Gelirler, Kar ve Zarar Durumu

#### G.Projenin Değerlendirilmesi

1.Projenin Gelir Tablosu

2.Fonların Akış Tablosu

3.Projenin Rantabilitesi

3.1.Projenin Maliyetinin İndirgenmesi

3.2.Proje Gelirlerinin İndirgenmesi

3.3.Projenin Karlılığı

3.4.Projenin Geri Ödeme Süresi

3.5Başabaş Noktası

4.Diğer Değerlendirme Ölçüleri

4.1.Projenin Kuruluşa Sağlayacağı Diğer Yararlar

4.2.Projenin Ulusal Ekonomiye Sağlayacağı Yararlar

4.2.1.Projenin Yaratacağı Katma Değer

4.2.2.Projenin İstihdam Etkisi

4.2.3.Projenin Ödemeler Dengesine Etkisi

4.2.4.Diğer Yararlar

4.3.Projenin Dış Pazarlardaki Rekabet Gücü

4.4.Kişi Başına Yatırım, Üretim ve Net Kar (DYB, 1985).

#### **5.9.3 Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde AYB bakış açısı**

AYB (Avrupa Yatırım Bankası), 1958 yılında Roma Antlaşması ile Avrupa Birliği'nin dengeli büyümesine katkıda bulunup, yatırım projelerini finanse etmek ve kredi sağlamak amacıyla kurulmuştur. Kurum, AB (Avrupa Birliği)'nin uzun vadeli krediler veren mali kuruluşu statüsündedir.

Ülkemizde kredilendirilecek projelerin 2872 sayılı Çevre Kanunu'nda ve çevre korumaya ilişkin AB mevzuatında belirtilen çevre mevzuatı kriterlerine uygun olmak zorundadır.

Kredi notu bağımsız bir denetim kuruluşu tarafından teyit edilen kredi notunun “A+” veya “BBB” olan kuruluşlar kurum kredilerinden yararlanabilmektedir. Kurumun kredilendirdiği projelerde, finansman desteği genel olarak toplam yatırım maliyetinin %50'sini aşmamaktadır (Mersin İnovasyon Forumu, 2006).

AYB, kurulduğu 1958 yılından bu yana Avrupa Birliği'ne üye ve partner ülkelerdeki projelerin desteklenmesi amacıyla 540 milyar Euro'dan fazla finansman sağlamıştır. Kurum, projelerin finansmanını iki şekilde gerçekleştirmektedir.

- Münferit Krediler (25 milyon Euro'dan daha fazla yatırım tutarı olan projeler):

Altyapı yatırım türleri, enerji üretimi ve iletim, çevre koruma projeleri, sanayi ve hizmet şirketleri tarafından yapılan yatırımları kapsayan söz konusu türdeki kredilerden yerel yönetimler, özel amaçlı gruplar ve benzer kamu ve özel sektör şirketleri ile bankalar yararlanabilmektedir. Vadeler genellikle normal projeler için 5-12 yıl, altyapı ve enerji projeleri için 15-25 yıl arasındadır.

- Küresel Krediler (25 milyon Euro'dan daha az yatırım tutarı olan projeler için):

Altyapı projeleri, su tedarik ve sıhhi tesisat projeleri, çevre koruma projeleri, özellikle küçük ve orta ölçekli şirketlerin yatırımları, ileri teknoloji ve Ar-Ge projelerini kapsayan kredi türünden yerel yönetimler, kamu kuruluşları, küçük ve orta ölçekli girişimler yararlanabilmektedir.

Kurumun birinci sınıf (AAA) kredi derecelendirilmesi, uluslararası piyasalarda cazip faiz oranları ile orta ve uzun vadeli finansman imkanı bulmasını sağlamaktadır. Sağladığı söz konusu finansmanı da uygun koşullarla yatırımcılara aktarmaktadır. Ancak sağladığı finansmanı zamanında ve taahhütlerine uygun olarak geri ödemesi verdiği kredilerin geri ödemelerinin düzenli olmasına bağlıdır. Bu nedenle Kurum verdiği kredilerde seçici davranıp uygun projelere kredi sağlamaktadır. Bu durumda proje değerlendirmenin önemi öne çıkmaktadır (Url-1).

AYB'nin proje değerlendirme ve kredilendirme süreci aşağıdaki şekilde genel olarak özetlenebilir.

Yatırımcı ile Banka uzmanları arasında projenin ekonomik, teknik, çevresel ve finansal olarak incelenmesi,

AYB teknik uzmanlarının proje değerlendirmesi,

Değerlendirme sonuçları ışığında Yönetim Kurulunun kredilendirme kararı,

Kredi ve garanti anlaşmalarının yasal finansal yapısının oluşturulması,

Kredi süreci, yatırım ve işletme dönemlerinde projenin takibi.

AYB tarafından finanse edilen KOBİ (Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler) projeleri ve küçük altyapı projelerinin boyutu AYB'nin doğrudan finansmanı için uygun değildir. Bu tip projelerde AYB, birlikte çalıştığı 400 civarında banka ve finansal kurumdan destek almakta ve onlar aracılığı ile finansman sağlamaktadır. Bu durumlar dışında AYB'nin kredilendirme süreci genel olarak detaylı olarak aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

#### 1) AYB'ye Başvuru:

Söz konusu süreç potansiyel müşterilerin başvuru ile başlar, başvurunun projenin başlangıç aşamasında olması tercih edilir. Bu aşamada AYB projenin kendi kriterleri ile uyumunu kontrol edip, projenin destek verdiği sektörler arasında olup olmadığını inceler. AYB söz konusu aşamada projenin teknik, ekonomik ve çevreye etkileri yönünden geliştirilmesini veya değiştirilmesini önerebilir. Proje kapsamında bazı kural ve prosedürlerin takip edilmesini veya kredi talebinin revize edilmesini talep edebilir.

#### 2) Projenin İncelenmesi:

Proje AYB'nin kriterlerine uyar ve finansal desteğin projeye katkı yapacağına karar verilirse; kredi operasyonları genel müdürlüğü tarafından proje değerlendirme prosedürüne başlanır. Yönetim Komitesi proje hakkında bilgilendirilir ve değerlendirme için bir değerlendirme grubu oluşturulur. Kredi operasyonları Genel Müdürlüğü tarafından projenin gerçekleştirileceği bölgeye bir ziyaret organize edilir, projenin özelliklerine bağlı olmakla birlikte söz konusu ziyarete AYB'nin temsilcileri konusunda uzman bir mühendis veya ekonomist de katılır. Söz konusu ziyarette amaç projenin gerçekleştirildiği bölgenin özelliklerini yakından tanıyıp, bölge dinamiklerine hakim olabilmektir. Bu özellikler AYB'nin yatırım projesi hakkında görüşlerini doğrudan etkilemektedir.

### 3) Yatırımcı Tarafından Bilgi Sağlanması:

Projenin AYB tarafından değerlendirilebilmesi amacıyla yatırımcı tarafından bir dizi soruların cevaplandırılması talep edilir. Söz konusu sorular her projenin özelliğine göre değişmekle birlikte aşağıdaki konularda detay bilgiler içerir:

- Kredi talep eden hakkında genel ve yasal bilgi,
- Kredi talep eden hakkında finansal bilgi,
- Projenin genel yapısı ve teknik açıklaması ve yatırımın detaylı tahmini,
- Yatırımın çevreye olası etkileri hakkında bilgi ve planlar,
- Projenin karlılığının hesaplanması pazar, satış politikası hakkında bilgi.

### 4) Proje Değerlendirme:

Proje sahası ziyaretini müteakip AYB grubu tarafından detaylı bir proje değerlendirme çalışması hazırlanır, yönetim komitesi finansman teklifini inceler, yönetim kuruluna karar gönderir. Her proje tarafından ilgili üye devlete ve AB Komisyonu'na görüşleri için sunulur. Söz konusu kurumların onayları finansman çalışmasının onaylanması için ön şarttır. Finansman kararının onaylandığı nihai merci yönetim kuruludur. Yönetim kurulu kendisine ulaştırılan proje raporları doğrultusunda finansman kararı verir veya teklifi reddeder. Kurula sunulan rapor aşağıdaki hususları içerir.

AYB'nin finansmanı için sunulan gerekçeler, AYB'nin finansman desteğinin projeye nasıl bir katma değer yaratacağı ve projenin AB amaçlarına katkısı ortaya konulur.

Projenin faaliyet göstereceği sektörle ilgili bilgileri içerir. Pazar analizleri ile proje hakkında doğru, gerçekçi projeksiyonlar, iyimser ve kötümser senaryo analizleri kurulur.

Projenin teknik incelemesi, kapasitesi ve teknik riskleri problemleri incelenir.

Yatırım maliyeti, benzer projelerle karşılaştırılması, enflasyon ve vergi oranlarının proje maliyete etkisi incelenir.

Projenin uygulama planı, ihale şartları ve üretim evrelerinde yaşanabilecek olası sorunlar incelenir.

Projenin tamamlandıktan sonraki işletme devresindeki çeşitli risklerin değerlendirilmesi ve işletme giderlerinin değerlendirilmesi yapılır.

Projenin ömrü boyunca çevreye yaptığı etkilerin AB standartlarına, mevcut ve öngörülen çevresel yasalara uygunluğu incelenir. AYB söz konusu kriterlere uygunluk için proje kapsamında çeşitli modeller önerebilir ve yatırımcının bu kriterlerini uygulamayı şart koşabilir.

Projenin beklenen gelir ve giderlerini içeren nakit akımı hesaplanır, gelirlerin ve giderlerin bazı değişkenlere göre değişimlerinin görülebilmeye olanak sağlayan duyarlılık ve risk analizi hazırlanarak çeşitli senaryolar oluşturulur. Böylece proje girdilerinin belirli oranlarda azalması durumu öngörülebilir.

AYB'nin projeye desteğinin katma değerinin gerekliliğinin ekonomik değerlendirmesi ve analizi yapılır.

Potansiyel kredi borçlusunun ve varsa garantörün de detaylı finansal analizleri yapılır.

AYB Yönetim Kurulu'nun finansman talebini onaylamasının ardından, borçlu ile finansman sözleşmesinin yapılması aşamasına geçilir. Söz konusu anlaşma sonrasında sözleşme koşulları çerçevesinde (fiyatlandırma, teknik ve çevresel koşullar) bir veya birkaç dilimde kredi kullanılır. Yatırım süresince proje AYB tarafından finansal, teknik ve çevresel açılardan izlenir. Proje tamamlandığında tamamlanma raporu hazırlanır. Söz konusu rapor, yatırım süreci tamamlanmış projenin tarafsız olarak incelenmesi, projenin gerçek sonuçları ile daha önce yapılan projeksiyonların karşılaştırılması ve AYB'nin proje değerlendirme sürecinin geliştirilmesi amacıyla hazırlanır.

#### **5.9.4 Ülkemizde yatırım projelerine kredi sağlayan uluslararası örgütler**

Proje finansmanı işlemlerine katılan ticari kuruluşlar, projeleri ekonomik ve finansal kriterlere göre değerlendirirler. Uluslararası finans kuruluşları ve kalkınma örgütleri ise projelerin finansal ve ekonomik geri dönüşlerinin yanı sıra amaçlarını da inceleyip, kredi veren kuruluşun global amaçlarına da uygunluğunu denetlerler.

Uluslararası kalkınma örgütlerinin sağladığı kredi koşulları ticari bankalar ve finans kuruluşlarına göre daha uygundur. Ülkemizde özellikle kamu yatırım projelerinin finansmanı için kredi sağlayan kuruluşlardan bazıları şunlardır:

Dünya Bankası: Dünya Bankası kendine bağlı birçok organizasyon ve örgütler aracılığı ile proje finansmanı sağlamaktadır.

a) Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası: Orta gelir grubundaki gelişmekte olan ülkelere finansal kaynak ve teknik yardım sağlamaktadır.

b) Uluslararası Kalkınma Birliği: Milli gelir seviyesi 1345 USD’ın altında olan fakir ülkeler grubuna finansal kaynak sağlamaktadır.

c) Uluslararası Finans Kurumu, IFC (International Finance Corporation): Hükümet garantisi olmaksızın gelişmekte olan ülkelerdeki özel sektöre doğrudan destek sağlamaktadır.

d) Çok uluslu Yatırım Garanti Ajansı: Politik risklere karşı finansman kuruluşlarına garanti vererek yabancı sermayenin gelişmekte olan ülkelere yönlendirilmesini sağlamaktadır.

- Avrupa Yatırım Bankası

Denizaşırı Ekonomik İşbirliği Fonu: Japon Hükümeti’nin sosyal ve ekonomik altyapı ihtiyacı olan ülkelere uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayan finans örgütüdür.

- Avrupa Konseyi Sosyal Kalkınma Fonu

Uluslararası Tarımsal Kalkınma Fonu: 1977 yılında kurulan Birleşmiş Milletler Örgütü’ne bağlı uluslararası bir finans kurumudur.

İslam Kalkınma Bankası: 50 üyesi bulunan kuruluşun amacı üye ülkelerde sosyal ekonomik kalkınmayı desteklemektedir. Örgüt genellikle 5 yılı geri ödemesiz olmak üzere 25 ile 30 yıl vadeli kredi kullanırmaktadır.

Yukarıdaki belirli başlı kurumları dışında çeşitli ülke hükümetleri tarafından çeşitli krediler kullanılmaktadır (Meder, 2003).

## **6. YATIRIM BANKACILIĞI**

### **6.1 Yatırım Bankacılığı Tanımı**

Yatırım bankacılığı; uluslararası finans literatüründe şirketlere projeye başlama veya projenin genişleme sürecinde kurumsal krediler vermek suretiyle fon sağlamada uzmanlaşan banka türü veya mevduat kabul etmeyen ancak menkul kıymet ihraç eden şirketlere hizmet sağlayan bir bankacılık türü olarak tanımlanmaktadır (Url-9).

Yatırım bankaları, sermaye piyasasının en önemli kurumlarındanıdır. Mevcut servetlerin transferi, hisse senedi ve tahvillerin tedavülünü, menkul kıymetlerin yönetimi dahil sermaye oluşumunun gerçekleştirilen, genellikle mevduat kabul etmeyen, ticari bankacılık yapmayan ve kalkınma bankacılığı fonksiyonunun dışında kalan alanlarda faaliyet gösteren tüm kuruluşları içerir.

Yatırım bankacılığı sadece yatırımlara kredi veren bir bankacılık türü değildir. Bu bankalar; müşterilerine her türlü teknik yardım, müşavirlik, mali danışmanlık ve mali mühendislik hizmetleri sunan, kredi açan, şirket birleşmelerini ve özelleştirmelerini gerçekleştiren, leasing, factoring işlemlerini gerçekleştiren, pazar araştırması yapan, fon arz edenlerle fon talep eden kesimleri bir araya getiren, yerli ve yabancı pazarlarda menkul kıymetleri pazarlayan kuruluşlardır (Küçükkocaoğlu, 2009).

Yatırım bankaları genel olarak, yatırımları finanse etmek, sermaye piyasasında faaliyet göstermek, danışmanlık yapmak, portföy yönetimi, şirket birleşmesi gibi çeşitli hizmetler vermek amacıyla kurulan kurumlardır (Çondur,1994; Dölcübaş, 1998).

Yatırım bankaları piyasada kaynak fazlası olan kişi ve kuruluşlardan, kaynak ihtiyacı olan kişi ve kuruluşlara doğru yapılacak transferlere aracılık ederler. Yatırım bankalarının başlıca görevi kuruluşlara orta ve uzun vadeli krediler açmak, tahvil ve hisse senetleri satın almaktır. Bu sebeple yatırım bankaları genelde para ve kredi piyasasının değil sermaye piyasasının finansal kurumları olarak kabul edilir (Bolgün, 1997).

## 6.2 Yatırım Bankacılığı Faaliyetleri

Yatırım Bankalarının kuruluş amacı, “Sermaye piyasalarında faaliyet göstermek, sermaye piyasası araçlarından sağlanan fonlarla yatırım yapmak, işletmelerin devir ve birleşme konuları dahil danışmanlık hizmetleri vermek, mevduat kabulü dışındaki bankacılık işlemlerini gerçekleştirmektir” (Bolgün, 1997).

Yatırım bankacılığının ana faaliyetleri:

- Kurumsal finansman ve yapısal finansman konularında şirketlere önerilerde bulunmak,
- Halka arzlarda ve şirket devralma ve birleşmelerinde önerilerde bulunmak,
- Menkul kıymet alım satımı ve hisse senetleri, tahvil ve türev araçların alım satımına aracılık yapmak,
- Şirketler ve kamu otoritelerine bankacılık hizmeti vermek,
- Kurumsal müşterilerin karşılaşılabileceği faiz ve kur risklerine karşı finansal mühendislik tekniklerinin kullanılması ve kamu kağıtları alım satımına aracılık yapmak,
- Kurumlara ve bireysel müşterilere yatırım bankacılığı hizmeti vermek olarak özetlenebilir (Şen, 2004).

## 6.3 Yatırım Bankacılığının İşlevleri

Finans sektöründe uzmanlaşmış bir bölüm olan yatırım bankacılığının temel işlevi, yatırımcılar ve sermayeye ihtiyaç duyan kurumları finansal sistem içinde bir araya getirmektir. Yatırım bankaları faaliyetlerini gerçekleştirirken piyasa aracısı gibi çalışırlar (Şen, 2004).

Yatırım bankacılığı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için sermaye piyasasının kurulup sağlıklı işlemesi zorunludur. Yatırım bankacılığı, sermaye piyasasının gelişmiş olduğu ülkelerde ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde yatırım bankacılığının temel işlevler aşağıdaki ki sıralanabilir.

Tasarrufların Yatırımlara Yönelmesini Sağlamak: Yatırım bankalarının temel işlevi, sermaye birikimine katkıda bulunmaktır. Yatırım bankalarının temel görevi, sermaye piyasasından sağlanan fonları, sanayi kuruluşlarının ihraç edeceği menkul kıymetlere

kanalize etmektir. Yatırım bankaları, özel firmaların veya kamu kuruluşlarının faaliyetlerinin genişleyebilmesi ve tasarrufların yatırımlara yönelerek sermaye birikimi sürecinin hızlanmasında etkili rol oynarlar.

Sermaye Piyasasının Gelişmesine Katkıda Bulunmak: Yatırım bankaları, sermaye piyasasının gelişebilmesi için gerekli uzmanlaşmış mali kurumların en önemlilerindendir. Yatırım bankaları sermaye piyasasında güven unsurunu oluşturmak amacıyla menkul değerlere yatırım yapan tasarruf sahiplerini korur. Bu sebeple yatırım bankaları aracılığı ile ihraç edilmiş menkul değerlere küçük tasarruf sahipleri daha fazla güven duyarlar.

Yeni İhraç Edilecek Menkul Değerlerin Geniş Halk Kitlelerine Dağılımını Sağlamak: Yatırım bankaları, ihraç edilen menkul değerlerin geniş halk kitlelerine dağılımını sağlayarak, mülkiyetin tabana yayılmasına katkıda bulunurlar.

Fon Arz ve Talep Sahiplerine Danışmanlık Hizmeti Yapmak: Yatırım bankalarının en temel işlevlerinden biri de menkul kıymet yönetimi ve tasarruf sahibine tasarruflarını yönlendirmede danışmanlık hizmeti vermektir. Ayrıca gerek menkul kıymet ihracı yoluyla sermaye piyasasından fon talep edenlere ve gerekse tasarruflarını menkul kıymetlere yatırarak sermaye piyasasına fon arz etmek isteyenlere danışmanlık yaparlar. Yatırım bankaları gelişmekte olan ülkelerde yatırım bankaları, sanayi sektörünü canlandırmak, girişimcilik ruhunu desteklemek ve teknik konularda danışmanlık gibi görevler yapabilmektedir.

Menkul Değerlere Yatırım Yapan Tasarruf Sahiplerinin Çıkarlarını Korumak: Yatırım bankaları sermaye piyasasında güven unsurunu geliştirmek amacıyla, gerektiğinde yatırım yapan tasarruf sahiplerini koruyucu işlemler gerçekleştirirler. Koruyuculuk işlevi ile ilgili faaliyetlerden en önemlisi yatırım bankalarının, gerektiğinde kendi aracılıkları ile ihraç edilmiş menkul değerler için ikinci el piyasasını sağlayarak, menkul değerlerin halka arzı esnasında, tümü piyasada satılincaya kadar menkul değerlerin fiyat istikrarını koruyucu önlemler alarak yatırımcıları korumasıdır (Küçükkocaoğlu, 2009).

#### **6.4 Yatırım Bankalarının Fonksiyonları**

Yatırım Bankalarının ana fonksiyonlar genel olarak şu şekilde sıralanabilir:

- Tasarruf sahipleriyle menkul kıymetler ihracı yoluyla uzun vadeli kaynak sağlamak. Bu amaçla kamu ve özel sektör kuruluşları arasında aracılık yapmak,
- Faaliyetleri çerçevesinde sermaye piyasasının gelişmesine katkı sağlamak,
- Menkul kıymetlerin geniş halk kitlelerine dağılımını kolaylaştırarak ekonomideki değerlerin transferini sağlamak,
- Menkul kıymet ihraç eden ve tasarruflarını menkul kıymetlere yatırarak sermaye piyasasına fon arz etmek isteyen danışmanlık yapmak,
- Firmalara sermaye piyasası vasıtasıyla uzun vadeli fon sağlamak,
- Menkul kıymetlere yatırım yapan tasarruf sahiplerinin çıkarlarını korumak, ana para ve faiz ödemelerini garanti altına almak,
- Şirket satın alma, birleşme ve dağılma işlemlerine danışmanlık etmek,
- Tahsis edilecek krediler için sendikasyonlar kurulması,
- Her türlü mal ve vesaik mukabili akreditif açmak, kontrgaranti vermek,
- Teminat mektupları vermek ve almak.

#### **6.5 Yatırım Bankalarının Fon Kaynakları**

Yatırım Bankaları tarafından gerçekleştirilen faaliyetlerde kullanılan fon kaynakları şunlardır:

Banka öz sermayesi,

Özel kanunlar çerçevesinde bankanın idaresine bırakılan fonlar,

Sermeye piyasalarından toplanan fonlar (Çondur,1994; Dölcübaş, 1998).

## 6.6 Yatırım Bankacılığının Tarihsel Gelişimi

Dünya’da yatırım bankacılığının gelişimi üç aşama incelenebilmektedir:

Birinci Aşama: Klasik yatırım bankacılığı olarak bilinen halka arza aracılık faaliyetlerinin gerçekleştirilmesidir. Bu faaliyet şirketler ve çeşitli devlet kurumları için sermaye piyasalarında piyasa aracı arz edilerek fon toplanmasıdır. Bu işleme uluslararası literatürde “underwriting” adı verilir.

İkinci Aşama: Günümüzde de halen yatırım bankacılığının ana faaliyeti olan halka arza aracılık yatırım bankacılığını tarihsel gelişimin ikinci aşamasını oluşturmaktadır. Halka arza aracılık işlemleri, sermaye piyasası araçlarının alım ve satımına aracılık etmek ve sermaye piyasalarında, kendi fon kaynaklarını da kullanarak, piyasa yapıcı olarak piyasa araçları ticaretini kapsamaktadır.

Üçüncü Aşama: Bu aşama ise günümüzde endüstriyel yeniden yapılandırmanın önem kazanması ile paralel olarak artan şirket birleşme ve devralma faaliyetlerine aracılık ve danışmanlık faaliyetlerinin yatırım bankaları tarafından gerçekleştirilmesidir.

Özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında hem halk arza aracılık hem de yeniden yapılanma faaliyetlerinde talep artışı yaşanmış. Özellikle son dönemlerde, özelleştirmelerin artması, finansal kurumların liberalleştirilmesine yönelik düzenlemeler ve finansal piyasalardaki gelişmeler bankaların yatırım bankacılığı faaliyetlerinin önem kazanmasını sağlamıştır.

Yatırım bankacılığı faaliyetleri faiz oranlarıyla son derece sıkı ilişki ve etkileşim içindedir. Örnek olarak Amerika’da 1980’lerde faiz oranlarında yaşanan düşüş yatırım bankacılığı sektörünün büyük karlar elde etmesini sağlamış, bankalar ellerinde bulunan bonoları gelirinden daha düşük maliyetle değiştirirken, ellerinde bulunan tahvillerin değerlerinin artmasıyla karlar büyümüştür. 1994 yılında olduğu gibi faiz oranlarının yükseldiğinde ise yatırım bankalarının düşük fon maliyetleri ve portföylerindeki borçlanma araçlarının fiyat kazancı yok olmuştur. Söz konusu etkileşim yatırım bankacılığı faaliyetlerin çeşitlenmesine ve farklılaşmasına sebep olmuştur. Yatırım bankaları fon yöneticiliği gibi ücrete dayalı ve risksiz getiri sağlayan işlemlerle faaliyetlerini çeşitlendirmişlerdir (Şen, 2004).

## **6.7 Dünya’da Yatırım Bankacılığı**

Günümüzde yatırım bankacılığı sektörü ve yapısı ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Bunun sebebi ülkeler arasındaki ekonomik, sosyal ve yasal düzenlemelerin finansal sistem üzerindeki farklı etkileridir. Dünya’da yatırım bankacılığının en fazla geliştiği ülkeler İngiltere ve ABD’dir. Gelişmiş sermaye piyasalarına sahip ülkelerde şirketler yatırım bankaları ve sermaye piyasasına doğrudan ulaşabilmektedirler. Gelişmekte olan ülke piyasalarında ise şirketler yerel araçlarla çalışmaktadır. Son dönemlerde bankacılık sektöründe yaşanan yoğun rekabet sonucu birçok banka yerel gücünü global bir yatırım bankacılığı gücüne çevirmek amacıyla sermaye artırımına gitmiştir. Söz konusu bankaların müşterilerinin global pazarlara açılması sonucu bankaların da global düzeyde hizmet vermesi gereğini doğurmuştur. Son dönemlerde dünya çapında yaşanan rekabetin bir başka sonucunda pek çok bankanın uzmanlaşma yoluna gitmesidir. Örneğin Japon bankaları genellikle Eurobond ihracı ve sendikasyon kredileri alanına odaklaşırken, bazı bankalarda sektörel bazda uzmanlaşma yolunu tercih etmiştir.

Günümüzde dünya çapında hisse senetlerinin aşırı değerlendirilmesi temel faaliyetleri mevduat toplayarak kredi vermek olan ticari bankaları faaliyetlerini sürdürmek açısından sıkıntıya sokmuştur. Tasarruf sahipleri, bankalarda mevduat yaratmak yerine çok daha yüksek kazanç sağlayan hisse senetlerini tercih etmeye başlamışlardır. Şirketler açısından ise hisselerini borsada satarak fon yaratmak banka kredisi kullanmaktan daha az maliyetli olan bir işlem haline gelmiştir. Bu sebeplerden dolayı dünya çapında yatırım bankacılığı son dönemlerde büyük gelişme göstermiştir (Şen, 2004).

## **6.8 Türkiye’de Yatırım Bankacılığı**

Ülkemizde yatırım bankaları tarafından yapılan yatırım bankacılığı faaliyetleri dünyadaki diğer örneklerle karşılaştırıldığında çok sınırlı düzeyde kalmaktadır. Halka arza aracılık, birleşme ve devralma işlemlerinde danışmanlık işlemleri yetki belgesine sahip finansal aracı kurumlar tarafından da yapılabilmektedir. Yatırım bankaları ise borsada alım satım aracılık faaliyeti yetki belgesine sahip olmamaları nedeniyle, finansal aracı kurumlarla rekabet edememektedirler. Bu sebeple ülkemizde finansal aracı kurum faaliyetleri gelişmiş olmasına rağmen yatırım

bankacılığı faaliyetlerinin gelişimi sınırlı düzeyde kalmıştır. Ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında, finansal rekabet uygulamalarıyla birlikte yatırım bankaları, ticari bankalar ve sigorta şirketleri gibi mali kuruluşların birbirlerinin alanlarına rahatlıkla girebildiği görülmektedir. Bu husus rekabetle birlikte, mali kuruluşların aynı türden kuruluşlarla veya farklı türdeki kuruluşlarla güçlerini birleştirmelerine de yol açmaktadır.

Yurt dışı uygulamalarında olduğu gibi ülkemizde de gerekli yetki belgelerine sahip yatırım, kalkınma bankaları ve aracı kurumlar, hem halka açık şirketlere hem de yaptıkları araştırmalar çerçevesinde şirket hisse senetlerine ilişkin olarak yatırım yapan yatırımcılara yatırım tavsiyesi verebilmektedirler (Şen, 2004).

Ülkemizde yatırım bankacılığının tarihinin, 633 sayılı kanun ile 1925 yılında kurulan Türkiye Sınai Maadin Bankası, ülkemizde kurulan ilk kalkınma bankası ile başladığı kabul edilir. Türkiye Sınai Maadin Bankası, dönemin koşullarında imalat sanayi ve madencilik sektörüne kredi vermek, sınai işletmeleri kurmak, kurulmuş olan ve kurulan işletmelere iştirak etmek ve işletmecilik yapmak idi, banka yeterli kaynak sağlanamadığından 1932’de Türkiye Sanayi ve Kredi Bankası adına dönüşmüş ve 1933 yılında Sümerbank’a devredilmiştir (Bolgün, 1997).

1950’li yıllardan itibaren ülkemizde modern anlamda kalkınma yatırım bankaları kurulmaya başlanmıştır. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, ülkemizde faaliyet gösteren modern anlamdaki ilk kalkınma bankasıdır. Banka, özel sektörün kurulup gelişmesi için mali ve teknik yardım olanakları sağlamak ve IFC ve Dünya Bankası kredilerinin dağıtımını üstlenmek üzere kurulmuştur (Çondur,1994; Dölcübaş, 1998).

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, yatırım projelerinin fizibilite aşamasından başlangıç tesislerin işletme aşamasına kadar her noktada teknik, finansal ve yönetsel desteğini sürdürmüş ve birçok işletmeyi ekonomiye kazandırma çabalarını sürdürmüştür. Karsusan (Trabzon), Balıksan (Sinop), Camsan (Ordu), Yibitaş (Yozgat), Doğusan (Erzincan), Gentaş (Zonguldak) gibi kuruluşlar TSKB (Türkiye Sınai Kalkınma Bankası)’nin gayretleri ile ekonomiye kazandırılan kuruluşlardan bazılarıdır.

Türkiye Kalkınma Bankası, 1975 yılında Desiyab adıyla kurulmuş 1988 yılında TKB (Türkiye Kalkınma Bankası) A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 1989 yılında da T.C. Turizm Bankası TKB A.Ş.’ye devredilmiştir.

Sınai Yatırım Kredi Bankası, 1963 yılında Türkiye’de mevcut veya kurulacak özel sınai teşebbüslerine yatırım ve işletme kredisi sağlamak, ülkemizde menkul değerler piyasasının kurulup gelişmesine hizmet etmek amacıyla kurulmuştur. SYKB (Sınai Yatırım Kredi Bankası)’nin fon kaynakları arasında sermaye ve benzeri fonlar dışında dış kaynaklar ve Dünya Bankası kredileri bulunmaktadır (Bolgün, 1997).

1964 yılında Kamu İktisadi Teşekküllerinin kredi ihtiyacını karşılamak amacıyla Devlet Yatırım Bankası kurulmuş, 1987 yılında EXIMBANK (Türkiye İhracat ve Kredi Bankası) olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu şekliyle İhtisas Bankası şekline dönüştürülmüştür. 1975 yılında DESİYAB (Devlet Sanayi İşçi Yatırım Bankası) kurulmuş. 1988 yılında Türkiye Kalkınma Bankası olarak ismi değiştirilmiştir.

1933 yılında Belediyeler Bankası kurulmuş olup, 1945 yılında İller Bankası adını almıştır. Bu banka bir kalkınma bankasından çok yerel yönetimleri finanse eden özel bir ihtisas bankası özellikleri göstermektedir. Söz konusu banka ülkemizin çeşitli bölgelerinde birçok altyapı projesinin gerçekleştirilmesine finans desteği sağlamıştır (Çondur,1994; Dölcübaş, 1998).

1980’li yıllarında kurulan, çoğu yabancı sermayeli bankalar ve yabancı ortakları şunlardır; Türk Merchant Bank A.Ş. (Bankers Trust Co.), Yatırım Bank A.Ş. (Trans-Arabian Investment Bank E.C.), Birleşik Yatırım Bankası A.Ş. (Dollarda Exchange Company of Kuwait, Trade Union Insurance Company of Bahrain), Tekfenbank Tekfen Yatırım ve Finansman Bankası A.Ş. (Banco Espanol de Credito T.S.T. International Finance S.A), Avrupa Türk Yatırım Bankası (Banque Indosuez, Amuro Bank, Generale Banque, Societe Generale de Belgique). Türkiye’de kurulu 13 kalkınma ve yatırım bankasından 3 adedinin halka arza aracılık yetki belgesi bulunmaktadır,

Halka arza aracılık ve yatırım danışmanlığı faaliyetlerinin az sayıda yatırım bankası tarafından gerçekleştirilmekte olup, bu durum Türkiye’deki yatırım bankalarının dünyadaki yatırım bankalarından farklı fonksiyonları olduğunu göstermektedir.

Ülkemizde kurulu yatırım ve kalkınma bankalarının faaliyetleri nakit ve gayrinakit kurumsal krediler üzerine yoğunlaşmaktadır. Özellikle proje finansmanı, söz konusu bankaların uzmanlaştığı konulardandır. Yine leasing ve factoring faaliyetleri bu bankaların ana faaliyet konularındandır. Finansal ortaklık, yeniden yapılandırma, birleşme ve devralma da faaliyetleri arasındadır (Şen, 2004).

Türkiye’deki yatırım bankacılığı faaliyetleri arasında halka arz işlemlerinin, şirket devralma ve birleşmelerinin sayısının çok az olması, Türkiye’de kurulu yatırım bankalarının borsada alım satımlara aracılık yapma yetkisinin olmaması ve yatırım bankalarının genellikle tek merkezli çalışıp, şube ağlarının geniş olmaması sebepleriyle, ülkemizde gerçek anlamda yatırım bankacılığı sektörünün gelişmediği söylenebilir.

Ülkemizde yatırım bankaları faaliyetleri incelendiğinde de yatırım bankası olarak kurulmuş olan kuruluşların zamanla sermaye piyasası faaliyetlerinden uzaklaştığı ve asıl faaliyet alanlarını şirket kredileri olduğu ve gelir kaynaklarının da faiz gelirlerinden oluştuğu gözlemlenebilmektedir. Bunun nedenlerinin yasal düzenlemeler, Türk sermaye piyasasının yeterince gelişmemesinden kaynaklanan asli yatırım bankacılığı faaliyetlerinin azlığı ve aracı kurumlarla rekabet edilememesi olduğu düşünülebilir. Ülkemizde kurulu yatırım ve kalkınma bankalarının sermaye piyasasındaki faaliyetlerinin çok sınırlı boyutlarda kalmaktadır. Yatırım ve kalkınma bankalarının Türkiye’deki kuruluş amaçları ve faaliyetleri gözönüne alındığında, söz konusu bankaların faaliyetlerinin, büyük ölçüde şirketlerin krediler vasıtasıyla finansmanı olduğu ve dünyada genel kabul görmüş “Investment Bank” tanımından uzak oldukları görülmektedir (Şen, 2004).

Günümüzde, bankaların hisse senedi arzı ve bunların ikincil piyasada alım satımı işlemlerine aracılık edebilmeleri SPK’dan alacakları yetki belgesine bağlı bulunmaktadır. Ülkemizdeki bankalara SPK’nin verdiği yetkiler ve veriliş tarihleri Ek-B’de sunulmuştur.

## **6.9 Yatırım Bankacılığı ile Ticari Bankacılık Arasındaki Farklar**

Kalkınma ve yatırım bankaları ile ticari bankalar arasında gerek finansman amacı gerekse şekli açısından bir çok farklılık bulunmaktadır. Kalkınma ve yatırım bankaları kuruluş amaçları doğrultusunda orta ve uzun vadeli kaynak aktarımı, ticaret bankaları ise kısa süreli kaynak aktarımı gerçekleştirirler. Yatırım bankalarının en önemli amaçlarından biri de şirketlerin tüm yönetsel ve mali sorunlarına çözüm üretebilmektir. Ticari bankaların amacı ise genellikle yatırım dönemini tamamlamış olan kurumlara işletme kredisi vermektir. Yatırım Bankaları ticari bankaların aksine müşteri sayılarının çok fazla olamaması sebebiyle, az şube sayısı ile geniş bir alana hizmet verebilmektedir. Yatırım bankalarının, ticari bankalar gibi mevduat

toplamazlar, bu sebeple mevduat munzam karşılıkları ayırmazlar. Ticari bankalar genellikle dış kaynaklı ya da mevduat toplamak suretiyle, Yatırım Bankaları ise genellikle kendi özsermayeleri ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Yatırım bankalarının amaçları firmalara kısa vadeli işletme kredisi sağlamak olmayıp ve firmalara uzun vadeli kaynak temin etmektir. Bu amaçla çıkaracakları menkul kıymetlerin dağıtımını sağlamakta ve alım satımına aracılık etmektedirler. Bu sebepten dolayı yatırım bankaları menkul kıymet taciri olarak da anılmaktadır (Bolgün, 1997).

#### **6.10 Yatırım Bankacılığı ile Kalkınma Bankacılığı Arasındaki Farklar**

Kalkınma bankacılığı genellikle gelişmekte olan ülkelerde, yatırım bankacılığı ise daha çok sermaye piyasası gelişmiş ülkelerde etkindir, bu sebepten dolayı kalkınma ve yatırım bankacılığı uygulanış bakımından ülke bazında önemli farklılıklar gösterebilmektedir (Şen, 2004).

Yatırım bankaları ile kalkınma bankalarının ülke reel sektörüne kaynak aktarımı gibi ortak bir amaca sahip olmalarına rağmen kaynak temini yönünden önemli farklar vardır; Yatırım bankaları sermaye piyasasından, kalkınma bankaları ise öz sermayelerinden veya yönetimi kendilerine bırakılan fonlardan kaynak sağlarlar.

Kalkınma bankaları firmalara vadeli kredi verdikleri halde, yatırım bankaları kalkınma bankaları firmalara doğrudan kredi vermeyip, hisse senedi veya tahvil ihracı yolu ile sermaye piyasasından uzun vadeli kaynak sağlamalarına aracılık eder.

Sermaye piyasalarının tam olarak gelişmediği ülkelerde kalkınma bankaları, piyasaların gelişmesine yardımcı olmak amacıyla yatırım bankalarının bazı fonksiyonlarını üstlenmektedirler. (menkul kıymet satın alım-satımı, müşteriler adına portföy idaresi yapmak, danışmanlık hizmetleri yapmak vb.) ülkelerin gelişmişlik seviyesi yükseldikçe piyasalardaki yatırım bankacılığı ve kalkınma bankacılığı ayırımı netleşmektedir.

#### **6.11 Yatırım Bankacılığında Kredilendirme Süreci**

Kredi tahsisi bankaların ana işlevinidir. Ancak bankalar söz konusu işlemi gerçekleştirirken banka karın en yüksek, kredinin geri ödenmemesi riskini en düşük seviyede tutmayı amaçlarlar. Bu sebeple bankalar kredinin geri ödenmemesi durumunda yasal takibe düşme olasılığını dikkate alarak, tahsis sürecinde her türlü

kredi prosedürüne uyar hukuki ve resmi işlemleri eksiksiz yapmaya özen gösterirler, bununla birlikte projenin gelirleri ile kredi borcunu ödemeyip ödeyemeyeceğinin inceleyerek gelecek dönem gelir-gider projeksiyonu yaparlar. Söz konusu değerlendirme çalışmasını gerçekleştirmek üzere bankaların bu konuda uzmanlaşmış bölümleri bulunmaktadır. Bu işlemler bankalar tarafından proje finansmanı bölümlerinde gerçekleştirilmektedir.

Ülkemizde ticaret bankaları reel sektörünün finansmanı amaçlı orta ve uzun vadeli kredilerine, banka kredi portföyünün likiditesini (nakit durumu) bozdukları gerekçesiyle genelde olumsuz yaklaşmaktadırlar. Ayrıca söz konusu bankaların fon kaynakları dikkate alındığında, mevduat hacminin 1-3 ay gibi kısa vadeli kaynaklardan oluştuğu görülmektedir, bu sebepten dolayı da mevduat ve ticari bankalar orta ve uzun vadeli finansman kredilerine genellikle olumsuz yaklaşmaktadırlar.

Yatırım bankaları tarafından incelenir proje değerlendirme etütleri yapıldıktan sonra kredi tahsisi ya da reddine karar verilir. Söz konusu incelemeler talep sahibi firmanın tarihçesi, mali tabloları, likidite durumu, projenin verimliliği, projenin borcu finanse edebilme kapasitesi, ortakların ve firmanın piyasa itibarı gibi hem nesnel hem de öznel kriterler dikkate alınarak yapılır (Bolgün, 1997).

Yatırım bankaları, herhangi bir projeyi finanse etmeden önce aşağıdaki hususlara hassasiyetle dikkat ederler:

- Faiz oranı,
- Borç/sermaye oranı,
- Sermayenin maliyeti,
- Döviz kurları,
- Geri ödeme süresi ve ödemesiz dönem uzunluğu,
- Ödemeni yapılacağı para birimi,
- Harç ve vergiler,
- Teminatlar.

Ayrıca finansör açısından bakıldığında finanse edilen projenin başarılı bir şekilde yönetilmesi, finansman öncesi gelir gider projeksiyonunun gerçekçi hazırlanarak

ihitiyaçların belirlenmesi ve projenin ikinci ya da üçüncü kez ek finansman gereksinin engellenmesi önem arz etmektedir. Ayrıca finansmanda sabit faiz oranları kullanılarak risk minimize edilmeye çalışılmalıdır (Aydın, 2002).

## **7. BİR İNŞAAT PROJESİNİN BANKA TARAFINDAN KREDİLENDİRİLMESİ**

Bu bölümde, bir banka tarafından kullanılan tipik bir inşaat projesi finansmanı uygulaması örneği, yap-sat tarzı bir konut projesi özelinde incelenecek olup, eksik tarafları ortaya konularak çözüm önerileri sunulacaktır. Söz konusu uygulamanın açıklanmasına proje ve proje finansmanı kavramlarının tanımı ile başlanmıştır.

Not: Bu bölümde finansman talebiyle bir kredi kurumuna başvuran potansiyel kredi müşterileri “firma”, söz konusu finansmanı sağlamaya talip olan kreditor kuruluş ise “banka” olarak anılacaktır. Banka tarafından bir iç rapor olarak hazırlanan proje değerlendirme raporu “rapor” olarak adlandırılacaktır.

### **7.1 Proje Kavramı**

Dickey ve Miller (1984)’e göre, proje; kaynak yatırıma yönelik herhangi bir tasarımın analiz edilebilen en küçük bağımsız birimi olarak tanımlanmaktadır.

Genel olarak proje; önceden belirlenmiş amaçlara belirlenen zaman dilimi içerisinde optimum şekilde ulaşmak üzere kaynakların ne şekilde kullanılacağını gösteren planlama çalışmasıdır. Kurumlar açısından bakıldığında, kurumları orta ve uzun vadede başarıya ulaştırmayı hedefleyen planlara “proje” denir (Kabukçuoğlu, 2005).

Projelerin genel özellikleri incelendiğinde, tüm projeleri kapsayan bazı ortak noktalar tespit edilebilmektedir:

- Proje, bir gereksinimden (talep) doğar ve bu gereksinimi karşılamaya yönelik olarak tasarımılanır.
- Proje, belirli bir zaman aralığında ve mekanda gerçekleşir.
- Proje, belirli giderler (kaynak) tüketir ve belirli çıktılar (mal ve hizmet) üretir.
- Proje, alternatif projelerin kullanabileceği kaynakları tüketir (Dickey ve Miller, 1984).

Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Teşkilatı ise yatırım projesini; “bir toplumda belirli zaman içinde mal ve hizmet üretimini arttırmak için imkan yaratma, genişletme ve geliştirmeye yönelik faaliyetler” olarak tanımlar. Tipik bir yatırım projesinin en temel özellikleri aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- Her proje mevcut kaynakları gelecekte bir getiri elde etmek için bugünden sarf eder,
- Her proje belirli bir ihtiyaçtan ve hayalden doğar, ihtiyacın karşılanmasına yönelik şekillendirilir,
- Her proje belirli bir zaman aralığında ve mekanda gerçekleşmek üzere kurgulanır,
- Her proje belirli kaynakları kullanarak amaçlanan çıktıları üretir,
- Her proje kendi başına değerlendirilebilen bir yatırım özelliğine sahiptir.

Yatırım projeleri kıt kaynakların kullanılması açısından birbirlerine rakip durumdadır. Bir projenin seçilerek ona kaynak aktarımı diğer projelerden vazgeçilmesi anlamını taşır. Alternatif projeler arasından seçim yaparak yatırım kararı verilmesine “proje analizi” denir. Proje analizi, projelerin tükettikleri kaynaklar (maliyet) ile ürettikleri mal ve hizmetin (fayda) karşılaştırılmasıdır. Söz konusu analiz sonunda en yüksek net faydayı sağlayan proje tercih edilip yatırım yapılır (Erkan, 1999).

Bankalar için de aynı durum söz konusudur. Bankalar da ticari işletmeler olmaları sebebiyle kar sağlamak ve kendisine ait olmayan mevduat ve temin ettikleri kredileri plase ettiklerinden dolayı bu kaynakların tam olarak geriye dönmesini güvence altına almak zorundadırlar. Bu durumda proje analizi bankalar açısından vazgeçilmez derecede önem teşkil etmektedir.

## **7.2 Proje Finansmanı Kavramı**

Nevitt ve Fabozzi’ye göre proje finansmanı, borç verenin temel olarak borcun sağlandığı projenin kazancına ve nakit akışına bakarak borcun ödenebilirliğinin değerlendirildiği bir projenin finansmanıdır (Nevitt ve Fabozzi, 1983).

Proje finansmanında proje ve projenin varlıkları ve nakit akışı projenin kendi içinde, projenin sahibi yatırımcı kuruluşun varlıklarından bağımsız olarak değerlendirilir.

Bankalar açısından proje sahibi kuruluşun varlıkları, borca garantör olması ve projenin gelirleri ile borcunu ödenemeyeceği durumlarda önem kazanır ve inceleme altına alınır. Proje finansmanında temel öğeler, projeyi gerçekleştiren yatırımcı kuruma bağlı olmayıp, projenin gerçekçi ve hayata geçirilebilir olmasına bağlıdır. Benoit'e göre proje finansmanının temel yapısal öğeleri dört gruptan oluşmaktadır:

- Yatırım Şekilleri
- Katılımcılar
- Projenin Faydaları
- Riskler

### **7.2.1 Yatırım şekilleri**

Proje finansmanı için çok sayıda yatırım finansman şekli mevcuttur. Tipik bir proje için öngörülen yatırım şekilleri altı ana başlık altında incelenebilir:

#### **7.2.1.1 Özsermaye**

Projeyi gerçekleştiren kuruluşun kendi kaynaklarından koyduğu fondur. Özsermaye yatırımı yapan kuruluş projenin yarattığı faydalardan doğrudan yararlanmaktadır. Özsermaye yatırımları aktif (yatırımcı kuruluşun işletme ve yönetime katılması) ve pasif (yatırımcı kuruluşun sadece kaynak sağlaması) olmak üzere ikiye ayrılır.

#### **7.2.1.2 Borçlanma**

Yatırım projelerinin çoğunda yatırımcının projeyi finanse etmek için, firmanın yeterli özkaynak sağlaması mümkün olmamaktadır ve firmalar projelerini gerçekleştirmek için özkaynak dışında yabancı kaynak bularak projeyi finanse ederler.

Söz konusu borçlar, projenin olası zararlarına karşılık, projenin mal varlığı, yatırımcı firma garantörlüğü ve mal varlığı ile korunur. Borçlar, grup firmalarından sağlanan fonlar olabileceği gibi banka veya çeşitli finansman kuruluşlarından sağlanan krediler de olabilir.

#### **7.2.1.3 Yarı-özsermaye**

Bazı tahviller ve imtiyazlı senetler borç ve özsermaye özelliklerini birleştirirler. Söz konusu yatırım finansman şekli özsermaye yatırıma göre daha az borca göre daha fazla risk oluşturmaktadır.

#### **7.2.1.4 Yükleniciler, tedarikçi ve alıcı firmalar**

Söz konusu yatırım finansman şeklinde proje ürünün gelecekteki getirisi karşılığında, tedarikçi-yüklenici firmaların girdi ve servis sağlaması şeklinde gerçekleşir. Söz konusu tedarikçi ve yüklenici firmaların alacaklarının alacaklarının ertelenmesi şekline dayanan yöntem ile pek çok inşaat projesi gerçekleştirilmektedir (Benoit, 1995).

Özellikle konut projelerinde kullanılan “barter usulü” satışlar bu kapsamda değerlendirilebilir. Barter usulü satışı yapılan ürün karşılığında yüklenici ve tedarikçi projenin tamamlanması için mal ve hizmet sağlarlar.

#### **7.2.1.5 Teminatlar**

Projeye garantör olan kuruluşların, önceden öngörülemeyen finansal kayıpları karşılayabilmek amacıyla ayırdıkları kaynaklardır ve olumsuz durumun gerçekleşmesi durumunda projeye kaynak olarak aktarılırlar.

#### **7.2.1.6 Sigorta**

Projeler, doğal afetler gibi ortaya çıkabilecek daha önceden öngörülemeyen risklere karşı sigorta edilirler. İnşaat projelerinde söz konusu sigorta “all-risk inşaat sigortası” olarak adlandırılır. Sigorta poliçesinde belirtilen ve primleri ödenmiş risklerin gerçekleşmesi durumunda sigorta şirketi tarafından ödenen kaynak da projeye aktarılırlar.

#### **7.2.2 Katılımcılar**

Proje finansmanı, projelerin özelliklerine göre değişmekle birlikte birçok katılımcıyı bir araya getirir. Bir projenin finansmanına katılımcılar, projeye özsermaye sağlayarak, kredi sağlayarak, yatırımın sonunda ortaya çıkan ürünü satın alarak, proje için gerekli kaynakları sağlayarak (elektrik, hammadde, v.s.) katılabilirler.

#### **7.2.3 Projenin faydaları**

Proje finansmanında öne çıkan unsur, projeyi gerçekleştiren kurumun durumundan çok projenin finansal ve ekonomik durumudur. Projeden elde edilecek gelir analiz edilerek, projenin gelirleri ile maliyetlerini karşılayıp karşılamadığı incelenir.

#### **7.2.4 Riskler**

Bir projenin finansmanı çerçevesinde ortaya çıkabilecek riskler beş grupta incelenebilir.

##### **7.2.4.1 Proje riskleri**

Projenin kendi özelliklerine bağlı olarak , gerek yapım gerekse işletme döneminde karşı karşıya kalabileceği olası riskleridir.

##### **7.2.4.2 Borçlunun kredi riski**

Proje sahibi yatırımcının iflası ya da finansal durumundaki bozulmalar sonucu ortaya çıkabilen projenin kredi borcunun ödenememesi veya yatırımcının proje ile ilgili taahhütlerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi riskleridir.

##### **7.2.4.3 Ticari riskler**

Projenin taahhüt edilen zaman dilimi içerisinde taahhüt edildiği şekilde tamamlanamaması, proje maliyetlerinin artması, projenin yeterince verimli çalışmaması, makro piyasalardaki faiz ve döviz kurlarındaki değişimler projelerin en çok karşılaştığı ticari risklerdir.

##### **7.2.4.4 Politik riskler**

Projenin gerçekleştirilebilmesi için resmi makamlardan alınması gereken onayların ve izinlerin alınamaması, kamulaştırma ve ülke çapında ortaya çıkabilecek siyasi nitelikteki sorunlar, bir projeyi etkileyebilecek en önemli politik risklerdir.

##### **7.2.4.5 Doğal riskler (force majeure)**

Projenin özel niteliklerine bağlı olmakla birlikte, özellikle inşaat projelerinde olmak üzere, deprem, sel, heyelan, çığ gibi doğal afetler proje katılımcılarının kontrolünde olmayan riskleridir. Savaşlar ve iç savaşlar bu kategoride değerlendirilir (Benoit, 1995).

#### **7.3 Bankalar Açısından İnşaat Projeleri**

Bankaların bakış açısıyla inşaat projeleri, yap-sat tarzı inşaat projeleri ve taahhüt projeleri olarak ikiye ayrılır. Taahhüt projelerini gerçekleştiren yükleniciler banka

açısından “yüklenici” olarak adlandırılırken, yap-sat projesi gerçekleştiren firmalar ”yatırımcı” olarak tanımlanır.

### **7.3.1 Taahhüt projeleri**

Taahhüt projeleri; bir yüklenici tarafından yapılması taahhüt edilen inşaat faaliyetlerinin, işverenin kaynağı kullanılarak yüklenici tarafından gerekleştirildiğı projelerdir. Yüklenicinin kendi ekip ve tecrübesini kullanarak işverenin kaynakları ile inşa ettiğı projelerdir.

Taahhüt projelerini gerçekleştiren yükleniciler, işverenden aldıkları kaynaklarla proje için sarf ettikleri kaynakların maliyetini karşırlar ve kar ederler. İşveren tarafından ödenen hakedişlerin çeşitli sebeplerle gecikmesi durumunda ya da proje başında işverenden yeterli avans tahsil edilememesi durumunda yüklenici firmaların finansman ihtiyacı doğıabilir. Söz konusu finansman, firma özkaynakları ya da banka kredisi kullanılarak sağılanabilmektedir.

Taahhüt projesi gerçekleştiren yüklenici firmalar, bankalar ağıısından kullandırılan nakit kredilerden daha ziyade işverene hitaben verilen teminat mektupları ağıısından daha sık karşılaşılan potansiyel kredi müşterileridir. Bankalar kullandıkları teminat mektuplarından firmanın kredibilitesine bağılı olarak, belirli bir komisyon oranı üzerinden yıllık komisyon tahsil ederler.

Bankalar ağıısından bakıldığında teminat mektupları, riskin gerçekleşmesi durumunda bankaya nakit ödeme ykmllğı getirmesi sebebiyle nakit krediler kadar riskli olarak nitelendirilir ve banka içi değıerlendirme sisteminde nakit kredi başvuruları ile teminat mektubu başvuruları aynı prosedürle işlem görür.

### **7.3.2 Yap-sat tarzı inşaat projeleri**

Yap-sat tarzı yatırım projeleri, genellikle konut sektöründe faaliyet gösteren firmalar tarafından gerçekleştirilmekte olup; bu firmalar zkaynak, yabancı kaynaklar ile ya da ürünün (genellikle konut) ortaya koyup satılması suretiyle elde edilen satış hasılatından fon elde ederler. Bu tür firmalar genellikle satış performansına bağılı olarak, global piyasa dinamiklerine bağılı olmakla birlikte, yüksek oranda risk taşırlar. Bu sebeplerden dolayı bankalar yap-sat inşaat projeleri gerçekleştiren yüklenicileri kredilendirirken çekingen davranıp her türlü riski kontrol altında tutmak isterler.

Yap-sat tarzı projeler kapsamında; konutlar ile birlikte, alışveriş merkezi, otel, hastane ve hidroelektrik santral projeleri de sayılabilir. Konutlar dışındaki projelerde genellikle yatırım dönemi sonunda ürün satılmayıp kira geliri elde edilebilir. Söz konusu yatırım projelerinde bankalar işletme dönemi gelirlerini gerçekçi olarak öngörüp, kötümser senaryoların da gerçekleşme ihtimalini göz ardı etmezler.

Bankalar açısından özellikle yap-sat tarzı konut üreten firmalar, bankaya ciddi miktarda kar sağlayan öncelikli olarak değerlendirilen müşterilerdir. Çünkü bu tip firmalar hem kredi ilişkisi içerisinde olan bankaya kurumsal anlamda kar sağlarken hem de bireysel kredi vasıtasıyla satılan konutların müşterilerini de banka müşterisi haline getirmektedir. Bu yolla bankalar “çapraz satış” olarak tanımlanan şekilde konut alıcılarında kredi kartı, çek defteri satışı ve vadesiz mevduat kazancı gibi usullerle kar sağlayabilmektedir.

#### **7.4 İnşaat Firması Kredi Talebinde Bankalar Tarafından Uygulanan Prosedür**

Ülkemizde yerleşik bankaların, kredi talebinde bulunan inşaat firmalarına yönelik uyguladıkları kredi değerlendirme ve tahsis süreci prosedürleri temel olarak benzer olmakla birlikte operasyonel bakımdan ve değerlendirme kriterleri bakımından oldukça farklılık göstermektedir. Söz konusu sistemler, bankaların risk alma eğilimlerine, genel müşteri portföyünün kredibilitesine, kredi komitesi, yönetim kurulu karar ve direktifleri doğrultusunda oluşturulup, zaman içerisinde eklentiler yapılarak geliştirilmiştir. Örneğin 1994 yılındaki ekonomik kriz ile birçok bankanın batması, birçok kredinin geri ödenemez batık kredi konumuna düşmesi bankaların kredi tahsisinde daha seçici kriterler ortaya koymasına sebep olmuştur. Söz konusu durumda 2000 yılında faaliyetlerine başlayan BDDK’nın düzenleyici ve kısıtlayıcı tebliğleri de etkili olmuştur.

Aşağıda kredi tahsis prosedürü ile ilgili bilgi temin edilebilen Türkiye’de yerleşik bankalardan bazılarının ait inşaat firmaları kredi taleplerinin değerlendirme ve tahsis süreci prosedürleri hakkında bilgiler sunulmuştur.

##### **7.4.1 İnşaat firmaları kredi talebinde “A Bankası” prosedürü**

A Bankası, ülkemizde 65 yıl önce kurulan, birçok bankacılık ürünleri konusunda ilkleri gerçekleştirmiş ve halen yabancı bir ortağı ile ülkemizde faaliyet gösteren bir bankadır.

Söz konusu banka genel itibariyle inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmekte ve firma havuzuna yönelik kredilerden ziyade proje kredilerini tercih etmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmektedir.

Söz konusu banka prosedürüne göre, kredi talebi şube aracılığı ile alınıp, kredi talebinin tutarına göre; şube, bölge veya genel müdürlük tarafından değerlendirilir. İnşaat firmalarının kredi talep tutarlarının yüksek olması sebebiyle genellikle genel müdürlük kredi tahsis birimi tarafından değerlendirilir. Banka Yönetim Kurulu tarafından kredi değerlendirme yetkisinin devredildiği kredi komitesi tarafından kredi talebi kabul veya reddedilir yada proje değerlendirme raporu yapılmasına karar verilir.

İnşaat firmalarının nakit kredi taleplerinde; “Proje ve Yapılandırılmış Finansman” bölümü tarafından değerlendirilen bilgiler ve hazırlanan proje değerlendirme raporu banka kredi komitesine sunulur. Söz konusu birimde inşaat mühendisleri de istihdam edilmekte olup, birim kurumsal bankacılık organizasyonu altında faaliyet göstermektedir.

Söz konusu raporları hazırlayan birim belirli bir limit üzeri talepleri inceleyen küçük bir ekiptir. Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim çalışanları, raporlardaki varsayımları gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını, güncel seminer ve konferansları takip etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim, rapor için gerekli olan bilgi ve belgeleri şube aracılığı ile temin etmektedir. Birim çalışanları ihtiyaç duydukları bilgi ve belgeleri şubeye iletmekte, şube de kredi talebi sahibi inşaat firmasıyla temasa geçip eksikleri tamamlamaktadır.

Proje değerlendirme raporlarında projenin gelir ve giderinin analiz edildiği nakit akım çalışması, projenin arsa tapusu, ruhsat, imar durum belgesi, inşaat m<sup>2</sup>'si gibi teknik bilgileri yer alır. Ayrıca projeye ilişkin olarak inşaat maliyet analizi, pazar ve risk analizi yapılır ayrıca şantiye ziyareti yapıp, güncel şantiye fotoğrafları da rapor ekine konulur.

Yapılan proje değerlendirme raporu dikkate alınarak, gerekli durumlarda firmanın kredi talebi revize edilerek, vade ve geri ödemesiz dönem değiştirilebilmektedir.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına dikkat edilir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit, tek parça halinde kullandırılabilirdiği gibi, hakediş usulü ile dilimler halinde de kullandırılabilir. Hakediş usulü kullanılan projelerde, firmanın yaptığı harcamalar karşılığında fatura ibrazıyla kredi dilimleri serbest bırakılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmeyip, gayrinakit kredi talepleri için proje değerlendirme raporu hazırlanmamaktadır.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından denetlenir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla proje izleme raporları hazırlanır.

Banka tarafından, %80 fiziksel bitmişliğe henüz ulaşmamış konutlar için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilmektedir. Söz konusu limitin tahsisi için; karar verilen, kredi komitesi dışında özel bir kefalet limiti komitesi bulunmamaktadır.

Tahsis edilen kefalet limiti aracılığı ile firmanın kullanımına bırakılan fon, peşin olarak firmanın kullanımına sunulduğu gibi inşaatın fiziksel ilerlemesine paralel olarak firma kullanımına da bırakılabilir.

İnşaat firmalarının konut kredilerine yönelik tüm kefalet limiti taleplerinin değerlendirilmesinde ise proje değerlendirme raporu hazırlanır. Söz konusu raporları hazırlayan birimde inşaat mühendisleri de istihdam edilmektedir ve bireysel bankacılık organizasyonu altında faaliyet göstermektedir.

Söz konusu banka prosedürüne göre; gerek bireysel konut kredilerinde gerekse tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılıp, söz konusu gayrimenkulun yasal durum takibi ilgili belediye ve tapu dairesinden yaptırılmaktadır.

#### **7.4.2 İnşaat firmaları kredi talebinde “B Bankası” prosedürü**

B Bankası, ülkemizde 63 yıl önce kurulan ve halen yabancı ortağı ile birlikte ülkemizde faaliyet gösteren bir bankadır.

B Bankası tarafından, inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmektedir. Firma havuzuna yönelik kredilerin yerine banka tarafından kullanım şekli daha kolay denetlenebilir olan proje kredileri tercih edilmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmektedir.

Kredi talebi şube aracılığı ile alınıp, kredi talebinin tutarına göre; şube, bölge veya genel müdürlük tarafından değerlendirilir. Genel müdürlük yetkisinde olan kredi talepleri kredi komitesi tarafından kabul veya reddedilir yada projenin detaylı incelenmesi amacıyla değerlendirme raporu yapılmasına karar verilir.

İnşaat firmalarının nakit kredi taleplerinde; “Proje ve Yapılandırılmış Finansman” bölümü tarafından değerlendirilen bilgiler ve hazırlanan proje değerlendirme raporu banka kredi komitesine sunulur. Söz konusu birimde inşaat mühendisleri de istihdam edilmekte olup, birim “İnsan Kaynakları ve Yatırım Bankacılığı” grubu organizasyonu altında faaliyet göstermektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim çalışanları, raporlardaki varsayımları gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını, güncel seminer ve konferansları takip etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim, rapor için gerekli olan bilgi ve belgeleri şube aracılığı ile temin etmektedir. Birim çalışanları ihtiyaç duydukları bilgi ve belgeleri şubeye iletmekte, şube de kredi talebi sahibi inşaat firmasıyla temasa geçip eksikleri tamamlamaktadır.

Proje değerlendirme raporlarında projenin gelir ve giderinin analiz edildiği nakit akım çalışması, projenin arsa tapusu, ruhsat, imar durum belgesi, inşaat m<sup>2</sup>'si gibi

teknik bilgileri yer alır. Ayrıca projeye ilişkin olarak inşaat maliyet analizi, pazar ve risk analizi yapılır ancak şantiye ziyareti yapılmaz.

Yapılan proje değerlendirme raporu dikkate alınarak, gerekli durumlarda firmanın kredi talebi revize edilerek, vade ve geri ödemesiz dönem değiştirilebilmektedir.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına dikkat edilir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit genellikle tek parça halinde kullandırılıp, hakediş usulü ile dilimler halinde de kullandırım yapılmamaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmeyip, gayrinakit kredi talepleri için proje değerlendirme raporu hazırlanmamaktadır.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından sıkı bir şekilde denetlenmemektedir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla düzenli olarak proje izleme raporları hazırlanmaz, belirli dönemlerde ilgili şube personeli kredi tahsis birimine görüş belirtir.

Banka tarafından, %80 fiziksel bitmişliğe henüz ulaşmamış konutlar için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilmektedir. Söz konusu limitin tahsisi için; karar verilen, kredi komitesi dışında özel bir kefalet limiti komitesi bulunmamaktadır.

Tahsis edilen kefalet limiti aracılığı ile firmanın kullanımına bırakılan fon, peşin olarak firmanın kullanımına sunulduğu gibi inşaatın fiziksel ilerlemesine paralel olarak firma kullanımına bırakılabilmektedir.

İnşaat firmalarının konut kredilerine yönelik kefalet limiti taleplerinin değerlendirilmesinde proje değerlendirme raporu hazırlanmaz. Gerekli bilgi ve belge teminleri “Konut Projeleri Birimi” tarafından ilgili şube aracılığı ile yapılır, limit talebi sistem üzerinden yapıp komite onayına sunulur. Söz konusu birim bireysel bankacılık organizasyonu altında faaliyet göstermektedir.

Söz konusu banka prosedürüne göre; gerek bireysel konut kredilerinde gerekse tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılmamaktadır.

Söz konusu bankanın kredi politikaları gereği, inşaat firmalarına kredi tahsisi sürecinde proje özellikleri yerine firmanın kredibilitesi daha ön planda dikkate alınmaktadır. Dolayısıyla proje finansman bölümü çok üst düzey ve yüksek tutarlı projelere yönelik raporlar hazırlamaktadır.

#### **7.4.3 İnşaat firmaları kredi talebinde “C Bankası” prosedürü**

C Bankası, ülkemizde 85 yıl önce kurulan ülkemizdeki öncü bankalardan biri olup, halen ülkemizde faaliyet gösteren yerli sermayeli bir bankadır.

Söz konusu banka genel itibariyle inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmekte ve firma havuzuna yönelik krediler yerine proje kredileri tahsis etmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmektedir.

Kredi talebi şube aracılığı ile alınıp, kredi talebinin tutarına göre; şube, bölge veya genel müdürlük tarafından değerlendirilir. İnşaat firmalarının kredi talep tutarlarının yüksek olması sebebiyle genellikle genel müdürlük kredi tahsis birimi tarafından değerlendirilir. Banka kredi komitesi tarafından kredi talebi kabul veya reddedilir yada proje değerlendirme raporu yapılmasına karar verilir.

İnşaat firmalarının nakit kredi taleplerinde; “Proje Finansmanı ve Yapılandırılmış Finansman” bölümü tarafından değerlendirilen bilgiler ve hazırlanan proje değerlendirme raporu banka kredi komitesine sunulur. Söz konusu birimde inşaat mühendisleri de istihdam edilmekte olup, birim kurumsal bankacılık organizasyonu altında faaliyet göstermektedir.

Söz konusu raporları hazırlayan birim belirli bir limit üzeri talepleri inceleyen küçük sayılı bir ekiptir ve genellikle ekonomi ve iktisat alanında uzman kişilerden

oluşmaktadır. Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim çalışanları, raporlardaki varsayımları gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını, güncel seminer ve konferansları takip etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim, rapor için gerekli olan bilgi ve belgeleri şube aracılığı ile talep sahibi firmadan temin etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarında projenin gelir ve giderinin analiz edildiği nakit akım çalışması, projenin arsa tapusu, ruhsat, imar durum belgesi, inşaat m<sup>2</sup>'si gibi teknik bilgileri yer alır. Ayrıca projeye ilişkin olarak inşaat maliyet analizi, pazar ve risk analizi yapılır ayrıca şantiye ziyareti yapıp, güncel şantiye fotoğrafları da rapor ekine konulur.

Yapılan proje değerlendirme raporu dikkate alınarak, gerekli durumlarda firmanın kredi talebi revize edilerek, vade ve geri ödemesiz dönem değiştirilebilmektedir.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına dikkat edilir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit, tek parça halinde kullandırılabilirdiği gibi, hakediş usulü ile dilimler halinde de kullandırılabilir. Hakediş usulü kullandırılan kredilerde firmanın yaptığı harcamalar karşılığında fatura ibrazıyla kredi dilimleri serbest bırakılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmekte ve incelenmektedir.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından denetlenir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla proje izleme raporları hazırlanır.

Banka tarafından, %80 fiziksel bitmişliğe henüz ulaşmamış konutlar için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilmektedir. Söz konusu limitin tahsisi için; karar verilen, kredi komitesi dışında özel bir kefalet limiti komitesi bulunmamaktadır.

Tahsis edilen kefalet limiti aracılığı ile firmaya tahsis edilen fon, peşin olarak firmanın kullanımına bırakılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; gerek bireysel konut kredilerinde gerekse tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılıp, söz konusu gayrimenkulun yasal durum takibi ilgili belediye ve tapu dairesinden yaptırılmaktadır.

#### **7.4.4 İnşaat firmaları kredi talebinde “D Bankası” prosedürü**

D Bankası, ülkemizde 82 yıl önce kurulan ve halen yabancı bir ortağı ile ülkemizde faaliyet gösteren bir bankadır.

Söz konusu banka genel itibariyle inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmekte ve firma havuzuna yönelik kredilerden ziyade proje kredilerini tercih etmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak zaman zaman temin edilemeyebilmektedir.

Kredi talebi şube aracılığı ile alınıp, kredi talebinin tutarına göre; şube, bölge veya genel müdürlük tarafından değerlendirilir. İnşaat firmalarının kredi talep tutarlarının yüksek olması sebebiyle genellikle genel müdürlük kredi tahsis birimi tarafından değerlendirilir. İnşaat firmalarının kredi talepleri için proje değerlendirme raporları hazırlanmamaktadır. Ancak kredi teklifi aşamasında inşaat maliyet analizleri yapılmaktadır.

Banka tarafından, %80 fiziksel bitmişliğe henüz ulaşmamış konutlar için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilmektedir. Söz konusu limitin tahsisi için; karar verilen, kredi komitesi dışında özel bir kefalet limiti komitesi bulunmamaktadır.

Tahsis edilen kefalet limiti aracılığı ile firmaya tahsis edilen fon, peşin olarak firma kullanımına bırakılmaktadır.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri

gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına hassasiyet gösterilmemektedir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit genellikle tek parça halinde de kullandırılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmektedir.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından denetlenir.

Kredi kullanımı sonrası belirli aralıklarla proje izleme raporları hazırlanmamaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; gerek bireysel konut kredilerinde gerekse tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılmaktadır.

#### **7.4.5 İnşaat firmaları kredi talebinde “E Bankası” prosedürü**

E Bankası, ülkemizde 18 yıl önce kurulan ve halen ülkemizde faaliyet gösteren yerli sermayeli bir bankadır.

Söz konusu banka genel itibarıyla inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmekte ve firma havuzuna yönelik kredilerden ziyade proje kredilerini tercih etmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmektedir.

Kredi talebi şube aracılığı ile alınıp, kredi talebinin tutarına göre; şube, bölge veya genel müdürlük tarafından değerlendirilir. İnşaat firmalarının kredi talep tutarlarının yüksek olması sebebiyle genellikle genel müdürlük kredi tahsis birimi tarafından değerlendirilir. Söz konusu bankada inşaat firmalarına verilecek proje kredileri için proje değerlendirme raporları hazırlanmamaktadır.

Banka politikaları gereği bireysel konut kredisi kullanılmamaktadır. Dolayısıyla konut kredisi kefalet limiti tahsis edilmemektedir.

İnşaat firmalarının nakit kredi talepleri kurumsal krediler tahsis birimi tarafından incelenip, proje değerlendirme raporu hazırlanmadan banka kredi komitesine sunulur. Kurumsal krediler tahsis birimde inşaat mühendisleri istihdam edilmemektedir.

Kurumsal krediler tahsis birimi tarafından, projenin arsa tapusu, ruhsat, imar durum belgesi, inşaat m<sup>2</sup>'si gibi teknik bilgileri içeren bilgi ve belgeleri şube aracılığı ile temin edilmektedir, ancak kredi komitesine yönelik bir proje değerlendirme raporu hazırlanmamaktadır. Söz konusu birim tarafından kredi talebine konu projenin nakit akım çalışması, pazar ve risk analizi gibi konularda bilgiler ve yapılan şantiye ziyareti sırasında çekilen fotoğraflar komiteye sunulur.

Yapılan çalışmalar dikkate alınarak, gerekli durumlarda firmanın kredi talebi revize edilerek, vade ve geri ödemesiz dönem değiştirilebilmektedir.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına dikkat edilir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırmalarında tahsis edilen limit genellikle tek parça halinde kullanılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmektedir.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından denetlenir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla proje izleme raporları hazırlanmadan, kurumsal krediler birimi çalışanları tarafından görüş sunulmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılıp, söz konusu gayrimenkulün yasal durum takibi ilgili belediye ve tapu dairesinden yaptırılmaktadır.

#### **7.4.6 İnşaat firmaları kredi talebinde “F Bankası” prosedürü**

F Bankası, ülkemizde 19 yıl önce kurulan ve ülkemizde halen faaliyetlerini sürdüren yabancı sermayeli bir bankadır.

Söz konusu banka genel itibarıyla inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmekte ve firma havuzuna yönelik kredilerden ziyade proje kredilerini tercih etmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmektedir.

Kredi talebi şube aracılığı ile alınıp, kredi talebinin tutarına göre; şube, bölge veya genel müdürlük tarafından değerlendirilir. İnşaat firmalarının kredi talep tutarlarının yüksek olması sebebiyle genellikle genel müdürlük kredi tahsis birimi tarafından değerlendirilir. Banka Yönetim Kurulu tarafından kredi değerlendirme yetkisinin devredildiği kredi komitesi tarafından kredi talebi kabul veya reddedilir yada proje değerlendirme raporu yapılmasına karar verilir.

Banka tarafından inşaatı tamamlanmamış konutlar için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilmemektedir. Dolayısıyla inşaatı tamamlanmamış konutlar için konut kredisi tahsis edilmemektedir.

İnşaat firmalarının nakit kredi taleplerinde; kredi komitesine hitaben hazırlanan bilgi ve belgelerin yanında proje tanıtım raporu, ilgili şube personeli tarafından hazırlanır. Banka bünyesinde genel müdürlük personeli olan sektör uzmanlığı sistemi bulunmakta ancak projeleri detaylı olarak inceleyip raporlama yapan “Proje Finansman” bölümü bulunmamaktadır. İlgili şube personeli benzer projelerde uzmanlaşmış olmasına rağmen, şubelerde uzman teknik kadro özellikle de inşaat mühendisleri bulunmamaktadır.

İlgili şube personeli tarafından hazırlanan proje tanıtım raporlarında nakit akım çalışması, pazar ve risk analizleri yapılır. Bunun yanında ilgili gayrimenkulun tapu ve belediye aracılığı ile yasal durum kontrol yapılır ancak zemin etüt, imar durumu bilgileri gibi detaylı teknik analizler yapılmamaktadır. Şantiye ziyareti yapıp, detaylı proje fotoğrafları çekilip kredi komitesine sunulmamaktadır.

Hazırlanan nakit akım çalışmasına göre, gerekli durumlarda firmanın kredi talebi revize edilerek, vade ve geri ödemesiz dönem değiştirilebilmektedir.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına hassasiyet gösterilmemektedir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit, tek parça halinde kullandırılabilirdiği gibi, hakediş usulü ile dilimler halinde de kullandırılabilir. Hakediş usulü kullanılan projelerde yapılan firma yaptığı harcamalar karşılığında fatura ibrazıyla kredi dilimleri serbest bırakılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmektedir.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından denetlenir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla proje izlenir ve şube personeli aracılığı ile görüşler hazırlanıp kredi tahsis birimine iletilir. Ancak düzenli yapılan bir proje izleme raporu çalışması bulunmamaktadır.

#### **7.4.7 İnşaat firmaları kredi talebinde “G Bankası” prosedürü**

G Bankası, ülkemizde 10 yıl önce kurulan ve halen yabancı bir ortağı ile ülkemizde faaliyet gösteren bir bankadır. Söz konusu genellikle kurumsal alanda faaliyet gösteren bir kalkınma bankasıdır ve mevduat toplama yetkisi yoktur. Kendi özkaynakları ve yurtdışından buldukları sendikasyon kredilerinden elde ettikleri fonları kredi olarak tahsis ederler.

Banka prosedürü gereği inşaat firmalarına genellikle havuz kredisi tahsis edilir, ilgili limit firmanın serbest kullanımına bırakılır.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmektedir.

İnşaat firmalarının kredi talep tutarlarının yüksek olması sebebiyle genellikle genel müdürlük kredi tahsis birimi tarafından değerlendirilir. Banka Yönetim Kurulu tarafından kredi değerlendirme yetkisinin devredildiği kredi komitesi tarafından kredi talebi kabul veya reddedilir yada proje değerlendirme raporu yapılmasına karar verilir.

Banka tarafından, %80 fiziksel bitmişliğe henüz ulaşmamış konutlar için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilmektedir. Söz konusu limitin tahsisi için; karar verilen, kredi komitesi dışında özel bir kefalet limiti komitesi bulunmamaktadır.

Tahsis edilen kefalet limiti aracılığı ile firmanın kullanımına bırakılan fon inşaatın fiziksel ilerlemesine paralel olarak firma kullanımına bırakılmaktadır. Söz konusu fiziksel ilerleme banka çalışanları tarafından değil gayrimenkul değerlendirme şirketleri aracılığı ile tespit ettirmektedir.

İnşaat firmalarının nakit kredi taleplerinde; “Proje Finansman” bölümü tarafından değerlendirilen bilgiler ve hazırlanan proje değerlendirme raporu banka kredi komitesine sunulur. Söz konusu birimde inşaat mühendisleri istihdam edilmemektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim çalışanları, raporlardaki varsayımları gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını, güncel seminer ve konferansları takip etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim, rapor için gerekli olan bilgi ve belgeleri şube aracılığı ile temin etmektedir. Birim çalışanları ihtiyaç duydukları bilgi

ve belgeleri şubeye iletmekte, şube de kredi talebi sahibi inşaat firmasıyla temasa geçip eksikleri tamamlamaktadır.

Proje değerlendirme raporlarında projenin gelir ve giderinin analiz edildiği nakit akım çalışması, projenin arsa tapusu, ruhsat, imar durum belgesi, inşaat m<sup>2</sup>'si gibi teknik bilgileri yer alır. Ayrıca projeye ilişkin olarak inşaat maliyet analizi, pazar ve risk analizi yapılır ancak şantiye ziyareti yapıp, güncel şantiye fotoğraflar rapor ekine konulmamaktadır.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği, ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına dikkat edilir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit, tek parça halinde kullandırılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilmeyip, gayrinakit kredi talepleri için proje değerlendirme raporu hazırlanmamaktadır.

İnşaat firmasına tahsis edilen kredinin amacına uygun kullanılıp kullanılmadığı yakından takip edilmemektedir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla şube tarafından kredi tahsis birimine değerlendirme görüşleri belirtilir.

Söz konusu banka prosedürüne göre; gerek bireysel konut kredilerinde gerekse tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılıp, söz konusu gayrimenkulun yasal durum takibi ilgili belediye ve tapu dairesinden yaptırılmaktadır.

#### **7.4.8 İnşaat firmaları kredi talebinde “H Bankası” prosedürü**

H Bankası, ülkemizde 19 yıl önce kurulan yerli sermayeli bir banka olup, yurtdışında faaliyetlerini sürdürmektedir. İstanbul’da bir temsilciliği bulunan banka dış ticaret finansmanı ve yatırım bankacılığı konularında özelleşmiş bir ihtisas bankasıdır.

Söz konusu banka genel itibariyle inşaat yatırım projelerine kredi tahsis etmekte ve firma havuzuna yönelik kredilerin yerine proje kredilerini tercih etmektedir.

Kredi talebi sırasında inşaat firmasından, projeye yönelik yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilmemektedir.

Banka organizasyon yapısında şube olmadığı için kredi talepleri direkt genel müdürlük birimlerine ulaşır. Banka Yönetim Kurulu tarafından kredi değerlendirme yetkisinin devredildiği kredi komitesi tarafından kredi talebi kabul veya reddedilir yada proje değerlendirme raporu yapılmasına karar verilir.

İnşaat firmalarının nakit kredi taleplerinde; “Proje Finansman” bölümü tarafından değerlendirilen bilgiler ve hazırlanan proje değerlendirme raporu banka kredi komitesine sunulur. Söz konusu birimde inşaat mühendisleri de istihdam edilmekte olup, birim kurumsal bankacılık organizasyonu altında faaliyet göstermektedir.

Söz konusu raporları hazırlayan birim belirli bir limit üzeri talepleri inceleyen küçük sayılı bir ekiptir. Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim çalışanları, raporlardaki varsayımları gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını, güncel seminer ve konferansları takip etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim, rapor için gerekli olan bilgi ve belgeleri ilgili firmadan kendisi temin etmektedir.

Proje değerlendirme raporlarında projenin gelir ve giderinin analiz edildiği nakit akım çalışması, projenin arsa tapusu, ruhsat, imar durum belgesi, inşaat m<sup>2</sup>’si gibi teknik bilgileri yer alır. Ayrıca projeye ilişkin olarak inşaat maliyet analizi, pazar ve risk analizi yapılır ayrıca şantiye ziyareti yapıp, güncel şantiye fotoğrafları da rapor ekine konulur.

Yapılan proje değerlendirme raporu dikkate alınarak, gerekli durumlarda firmanın kredi talebi revize edilerek, vade ve geri ödemesiz dönem değiştirilebilmektedir.

Bankanın kredi tahsisinde yetkili organı olan kredi komitesinde, kredi talep eden firmanın ortaklık yapısına, ortakların moralitesine, firmanın proje yapabilirliği,

ortakların girişimciliği, firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeleri gibi soyut kavramlara dikkat edilir, ayrıca bankanın istihbarat birimleri tarafından kredi ödeme dönemi boyunca firma yakından takip edilir.

Ayrıca inşaat projelerine banka tarafından kredi limiti tahsis edilirken, proje arsasının su havzasında olup olmadığı, doğal yada tarihi sit alanı olup olmadığına, projenin ÇED raporu gerektirdiği durumlarda raporunun olup olmadığına dikkat edilir.

İnşaat firmalarına nakit kredi kullandırımalarında tahsis edilen limit, tek parça halinde kullandırılabilirdiği gibi, hakediş usulü ile dilimler halinde de kullandırılabilir. Hakediş usulü kullandırılan projelerde yapılan firma yaptığı harcamalar karşılığında fatura ibrazıyla kredi dilimleri serbest bırakılmaktadır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; inşaat firmalarından gelen nakit kredi talepleri ile gayrinakit kredi talepleri aynı şekilde değerlendirilip, gayrinakit kredi talepleri için proje değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

Ayrıca tahsis edilen kredi limiti eğer proje kredisi amacıyla tahsis edilmiş ise kredinin ilgili projeye aktarılması amacı dışında kullanılmaması banka tarafından denetlenir.

Kredi kullanımı sonrası projenin risk yapısına, kredinin şart ve tutarlarına göre değişmekle birlikte belirli aralıklarla proje izleme raporları hazırlanır. Söz konusu aralık genellikle riskli görülen projeleri için 6 ay diğerleri için bir yıldır.

Söz konusu banka prosedürüne göre; tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yaptırılıp, söz konusu gayrimenkulun yasal durum takibi ilgili belediye ve tapu dairesinden yaptırılmaktadır.

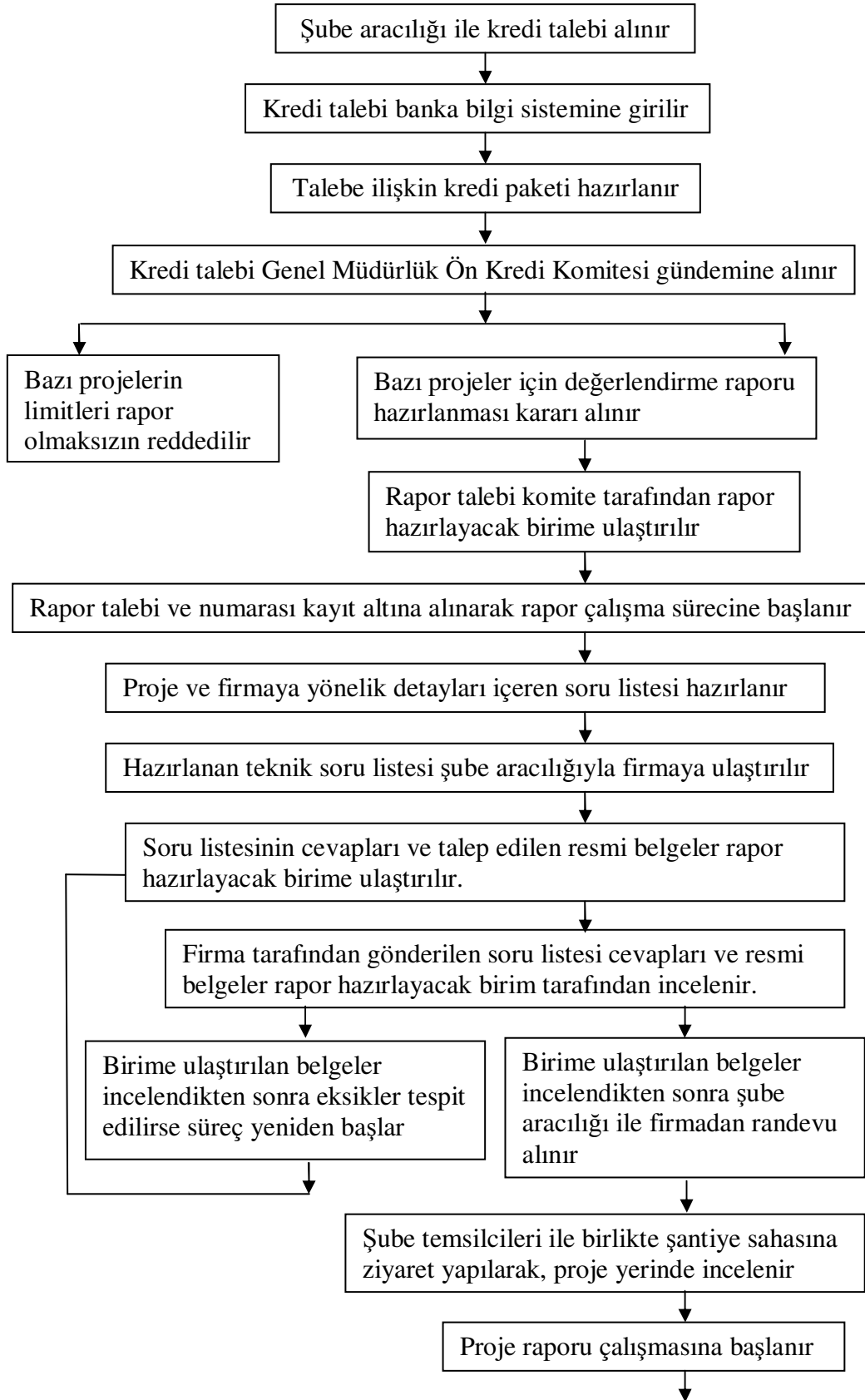
#### **7.4.9 İnşaat firmaları kredi talebinde izlenen “Örnek Banka” prosedürü**

İnşaat sektörünün özellikleri gereği inşaat projeleri, yüksek tutarlı yatırım maliyetleri olan projelerdir ve bir inşaat projesini gerçekleştirmeyi amaçlayan yatırımcı, yüksek tutarda finansman ihtiyacı hisseder. Söz konusu finansman; yatırımcının özkaynağı, banka kredisi ya da “ortaklara borç” şeklinde firma ortakları tarafından firmaya tahsis edilen özkaynak harici kaynaklardan da karşılanabilir.

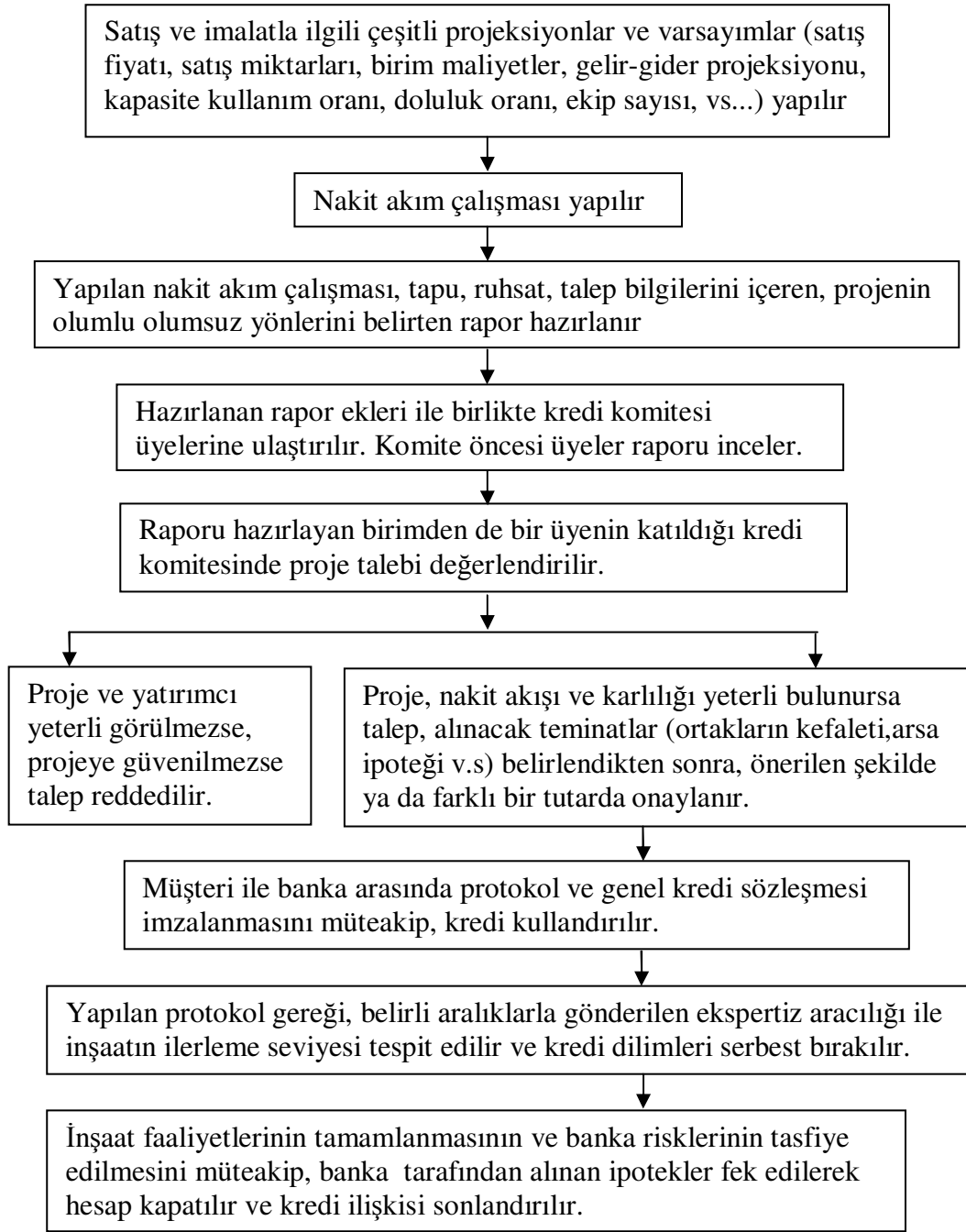
İnşaat firmaları bankadan nakit kredi talep ederken, eğer birden çok devam eden projesi varsa; firma havuzuna yönelik, ya da bir proje özelinde o projeye yönelik kredi talebinde bulunabilir.

Havuz kredisi olarak adlandırılan kredilerde, firmanın hangi projeye ne kadar fon aktardığının banka tarafından kontrol edilememesi sebebiyle bankalar kredi ilişkileri olumlu, kredibilitesi yüksek ve cirosu yüksek firmalar ya da gruplar dışında havuz kredisi kullandırımına sıcak bakmazlar. Daha kontrol edilebilir olması sebebiyle proje kredilerini tercih ederler. Bu durum inşaat proje yönetimi kavramının gerekliliğini ve önemini de ortaya koymaktadır. Proje yönetimini başarıyla uygulayan, projenin tasarım aşamasında fizibilitelerini hazırlayan ve maliyet planlarını yapan firmalar, kredi değerlendirme sürecinde de avantajlı konumda bulunmaktadır.

Bir inşaat projesine başlayan ve finansman ihtiyacı olan tipik bir inşaat firmasının, bir bankaya proje kapsamında kullanmak üzere nakit kredi başvurusu ile başlayan ve kredi borcunun ödenmesi ile tamamlanan süreç Şekil 7.1’de özetlenmiş olup, daha sonra detaylandırılmıştır.



Şekil 7.1 : İş akış şeması.



**Şekil 7.1 : İş Akış Şeması (devam).**

#### **7.4.9.1 Yatırımcının finansman talebi ve bankaya başvurusu**

Kredi müşterisi ile ilk temas kuran birim ilgili şube personelidir. Günümüzde banka şubeleri, isimleri bankalara göre değişmekle birlikte, temel olarak hizmet verdikleri müşteri grubuna göre, bireysel, KOBİ, ticari ve kurumsal olmak üzere farklı kar merkezlerine bağlı olarak uzmanlaşmışlardır.

- Bireysel Şubelerin müşteri kitlesi; gerçek kişiler,

- KOBİ şubelerinin müşteri kitlesi; küçük ve orta büyüklükteki işletmeler ve ortakları,
- Ticari şubeler ve kurumsal şubelerin müşterileri ise; her banka tarafından ayrı olarak belirlenen ciro limitlerine göre sınıflandırılan firmalardır.

Bir şube söz konusu birimlerden birine sahip olabileceği gibi birden çok birime de sahip olabilmektedir. Örneğin hem bireysel hem de KOBİ birimine sahip olabilir. İnşaat firmaları genellikle yüksek cirolara sahip kurumlar olmaları sebebiyle ticari ya da kurumsal şubelerin müşteri portföyü içerisine girmektedir.

Finansman ihtiyacı olan bir inşaat firmasının kredilendirilme süreci, firmanın kendi talebi veya banka pazarlama personelinin firmaya ulaşp teklif götürmesiyle başlar. Şube pazarlama ekipleri firmayla birlikte toplantılar yaparak firmanın ihtiyacını ve talebinin detaylarını belirlerler. Kredi talebinin tutarı, vadesi ve ödeme koşulları konusunda firma talebi netleştirilir. Firmanın finansman talepleri nakit ve gayrinakit kredi olabileceği gibi konut projelerinde olduğu gibi kullanılacak konut kredileri için kefalet limiti şeklinde de olabilir.

Bireysel konut kredileri normal şartlarda, inşaatı %80'den fazla tamamlanmış, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan konutlar için bireysel müşterilere kullanılır. Söz konusu durum dışında inşaatı devam eden, henüz kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamış olan, inşaat seviyesi %80'in altında, hatta sıfır olan konut projelerinde de bireysel konut kredileri, projeyi gerçekleştiren firmanın kefaleti ile tahsis edilebilir. Konut projeleri için özel bir prosedüre sahip olan bu sistemde inşaat seviyesi çok düşük olan konut projelerinin de konut kredisi ile satılması sağlanmış olur. Konut alıcılarının kullandıkları konut kredisi tutarları banka tarafından yatırımcının hesabına aktarılır ve inşaatı bitirmesi için finansman sağlanmış olur.

Mortgage Kanunu olarak bilinen 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 22 ve 23 no’lu maddelerine göre konut finansman kredisi sağlayan kuruluşlar (bankalar) kredilendirdikleri konut projelerinin eksiksiz ve ayıpsız olarak müşteriye tesliminden yatırımcı firma ile birlikte müteselsil sorumludur. Bu sebeple banka tarafından, inşaatı yapan firmanın projeyi eksiksiz ve teknik şartnameye uygun olarak bitireceğine dair garantörlüğü alınır. Ayrıca yatırımcı firmadan da konut kredisi taksitlerini geciktiren müşterilerin ödemelerini yapması konusunda kefalet alınır.

Söz konusu sistemde konut müşterileri henüz inşaatı tamamlanmamış olan bir konutu konut kredisi ile satın almış, yatırımcı firma bankanın kredi tutarlarını firma hesaplarına geçmesiyle projenin başında alternatif bir finansman yöntemi sağlamış olur. Banka ise firmadan aldığı kefalet ile kredi ödemesini yapmayan konut alıcılarının ödemelerini proje inşaatını yapan firmanın yapacağını garanti altına almış olmaktadır.

Söz konusu sistem çerçevesinde inşaat firmalarına tahsis edilen kefalet limitleri her bir proje için ayrı ayrı proje bazında tanımlanır. Limit tahsis prosedürü şekil olarak nakit kredi tahsis prosedürüne benzemektedir. Bankalar bünyesinde genellikle kredi komitesinin bir parçası olarak “Konut Kredileri Komitesi” bulunur ve konut kredileri kefalet limiti kararları bu komitede alınır. Söz konusu komitenin işleyiş prosedürü nakit kredi taleplerinin değerlendirildiği “Kredi Komitesi” ile aynıdır, çünkü banka konut kredisi kullandırmasıyla inşaat firması ile birlikte konutun ayıpsız olarak teslim edilmesinden firma ile birlikte müteselsil sorumlu olmaktadır.

Banka tarafından konutların fiziksel ilerleme seviyelerinin çok düşük olmasına rağmen konut kredilerinin konut alıcılarına tahsis edildiği ve inşaatın finansmanı için firmaya fon sağlandığı bu sistemde, firmanın hileli satış yaparak kendine fon sağlama ihtimali de bulunmaktadır. Firma yetkilileri özellikle konut satış fiyatı yüksek olan projelerde, yakınlarına konutları satmış göstererek bankanın sağladığı bireysel konut kredileri ile inşaatı finanse edebilir. Bu duruma karşı sık sık banka tarafından hesap kontrolleri yapıp, böyle bir durum tespit edildiğinde ise firmanın kefalet limiti komite tarafından iptal edilebilir.

Nakit, gayrinakit ve konut kredisi kefalet limiti taleplerinin hepsinde firma talebi netleştirildikten sonra, kredi limiti talep detayları bankanın kullandığı bilgi yönetim sistemine girilir.

Kredi tutarının miktarına göre, kredi teklifi yapılan müşterinin risk derecesine göre ya da bankanın dönemsel genel kredi politikasına göre (örneğin banka belirli dönemlerde öngördüğü risk algısına göre tüm kredi taleplerini genel müdürlük onayına tabi tutabilir, ancak bu yöntem kredi sürecinin fazla uzaması sebebiyle dönemsel olarak tercih edilebilecek bir yöntemdir), kredi talebi şube onayına, bölge müdürlüğü onayına ya da genel müdürlük onayına otomatik olarak sistem tarafından atanır.

Kredi talebinin daha hızlı sonuçlandırılabilmesi amacıyla, talep eğer şube limitleri dahilinde ise kredi talebi, şube müdürü ve şube müdür yardımcılarında oluşan şube komitesi tarafından değerlendirilip kabul veya reddedilir. Eğer şube limitlerini aşan ve şubenin bağlı bulunduğu bölge müdürlüğü yetkisine giren bir talep ise, bölge müdürlüğü tarafından kabul veya reddedilir.

Kredi taleplerinde talebin sahibi firmanın resmi onaylı şirket ana sözleşmesi, ticaret sicil kayıtları, sanayi veya ticaret odası kayıt belgesi, imza sirküleri, vergi levhası, memzuç bilgileri, mizan, bilanço ve gelir-gider tabloları, tabloların yorumları, şube istihbarat raporu, şirket ortak ve yöneticilerinin KKB A.Ş. (Kredi Kayıt Bürosu) kayıtları, firmanın banka içi derecelendirme notu, referans projeleri bilgilerini içeren bir kredi paketi hazırlanır. Bu kredi paketi dikkate alınarak şube veya bölge müdürlüğü personeli kendi limitleri dahilinde kredi taleplerini red veya kabul eder. Ancak inşaat firmaları tarafından talep edilen tüm krediler, özellikle proje kredileri yüksek tutarlı krediler olmaları sebebiyle genel müdürlük tarafından değerlendirilir.

#### **7.4.9.2 Ön komite süreci**

Genel Müdürlük onayına düşen kredi taleplerinin yüksek tutarlı ve riski yüksek krediler olması sebebiyle kredi talebinin ve borçlanacak firmanın detaylı bilgilerini içeren kredi paketi söz konusu işte uzmanlaşmış birim olan mali tahlil birimi tarafından hazırlanır. Söz konusu birim firmanın mali tablolarını detaylı olarak analiz edip yorumlar. Bu yorumlar kredi tahsis kararı aşamasında yön gösterici rol oynar.

İnşaat firmasının talebi havuz kredisine değil, bir projeye yönelik bir talep ise kredi paketi, ön komite gündemine alınır.

Talep eğer havuz kredisine yönelik ise, dosya ön komiteye değil direkt komite gündemine alınıp görüşülür.

Ön komiteye, bankanın kredi tahsis bölümünün müdürü başkanlığında kredi tahsis ekibi ve pazarlama bölümü müdürü ve ekibi katılır. Pazarlama grubu projenin daha detaylı incelenebilmesi amacıyla değerlendirme raporu hazırlanmasını teklif eder, kredi tahsisi grubu ise projedeki riskleri ve yatırımcı kurumun risklerini göz önüne alarak bir değerlendirme yapar, proje değerlendirme raporu hazırlanmasına ya da kredi teklifinin bankaya katma değer sağlamayacağına ve riskinin fazla olduğuna karar verip talebi tamamıyla reddeder.

Ön komite gündemine gelen proje kredisi tekliflerinin büyük bölümü için projenin detaylı olarak incelenebilmesi amacıyla değerlendirme raporu yapılması kararı alınır.

Ön komitede proje değerlendirme raporu hazırlanılması kararı alınan projeler hakkında komitenin kredi tahsis bölümü, projenin ve yatırımcının risk unsuru yaratabilecek taraflarının detaylı incelenmesini talep edebilir ve bu hususları bankanın proje raporunu hazırlayacak olan birimine göndereceği talep yazısında belirtir. Bankalarda proje değerlendirme raporu hazırlayan birimlerin isimleri farklılık gösterebilmekle birlikte gerçekleştirdikleri operasyonlar birbirine çok benzemektedir.

Projenin değerlendirme raporunun yapılması kararının ardından, proje değerlendirme raporu çalışmasına başlanmadan önce firma ile bankayı temsilen firmaya kredi teklifini yapan şube arasında bir niyet mektubu (Letter of Intent) ve gizlilik anlaşması imzalanır (Bkz. Ek-C).

Firma imzalanan gizlilik sözleşmesi ile, banka tarafından hazırlanacak proje değerlendirme raporu için banka ile paylaşacağı bilgilerin gizliliğinin korunması ve 3. kişilerin eline geçmesini engellemiş olur.

Niyet mektubu (Letter of Intent) ise banka ile firma arasında karşılıklı olarak imzalanan kısa bir sözleşme özelliği taşır. Söz konusu belgenin tarafları firma ile firmaya kredi teklifi yapan şubedir, belge bankanın belirtilen şartlarda kredi kullandırım teklifini içerir ve kredi teklifinin çerçevesini belirler. Söz konusu belge üzerinde kredi değerlendirme süresince tek taraflı değişiklikler yapılamamakla birlikte, üzerinde karşılıklı olarak mutabık kalınan noktalarda revize niyet mektubu imzalanabilir.

Tipik bir niyet mektubu aşağıdaki konuları içerir:

- Projenin tanımı,
- Belgenin tarafları,
- Kredinin kullanım amacı,
- Toplam yatırım ve kredi teklifi tutarları,
- Yatırımdaki yabancı kaynak/özkaynak miktarları,
- Kredinin kullandırım şekli ve vadesi,

- Kredinin faiz ve komisyon oranları,
- Kredinin teminatları.

Söz konusu mektup üzerinde yazan çerçeve banka açısından bağlayıcı olmayıp, sadece bankanın belirtilen şartlarda projeyi finanse etmeye niyetli olduğunu ifade eder. Söz konusu şartların ve oranların banka kredi komitesi tarafından onaylanmasının ardından geçerli olacağı niyet mektubunda belirtilir. Niyet mektubu taraflar tarafından imzalandığı tarihteki duruma göre hazırlanır ve imza sonrası belirli bir tarihe kadar geçerli olur.

#### **7.4.9.3 Değerlendirme raporu süreci**

Proje değerlendirme raporu, sadece banka kredi komitesine yönelik hazırlanır ve banka dışına çıkarılması ve müşteri ile paylaşılması yasak olan gizli bir iç rapordur (Bkz: Ek-G).

Proje değerlendirme raporu banka açısından kredi teklifini değerlendirecek olan kredi komitesi tarafından projenin tüm artı ve eksileri ile objektif bir şekilde incelenebilmesi için projenin her türlü finansal, teknik ve sektörel detaylarını içerir. Söz konusu raporlar, girişimcilerin yatırım kararı vermeden önce faydalandıkları fizibilite (yapılabilirlik) analizleri ile özü itibarıyla aynıdır. Sadece bakış açısı olarak farklılık gösterir. Fizibilite etütleri yatırımcının bakış açısını yansıtır, banka raporları bankanın bakış açısı ile projenin kredi borcunu ödeyip ödeyemeyeceğini tespit etmeye çalışır. Bu raporlar bankanın karlılığını ön planda tutar ve inceler. Hazırlanan rapor çerçevesinde projenin yarattığı nakit ve borç durumu dikkate alınarak gerekirse kredi teklifinin vadesi veya geri ödemesiz dönemi (kredinin dönemlik faiz ödemelerinin yapıldığı, ana para ödemesinin yapılmadığı dönem) değiştirilebilir.

Hazırlanan proje değerlendirme raporunun en önemli bölümünü nakit akım tablosu çalışması oluşturur, çünkü bir proje kapsamında alınan kredinin geri ödemesi projenin yarattığı nakitlerden gerçekleşir.

Tipik bir inşaat projesine ait değerlendirme raporunun unsurları ve değerlendirilen noktaların detayları aşağıda belirtilmiştir.

Ön komitede alınan proje değerlendirme raporu yapılması yönünde alınan karara istinaden, talep özetinin birime ulaştırılması sonrası raporu hazırlayacak birim, rapor hazırlıklarına başlar.

İnşaat yatırımı; otel, hastane, fabrika tesisi, alışveriş merkezi gibi uzun dönemli gelir projeksiyonu yapılması gereken bir yatırım ise, değerlendirme raporunu banka çalışanı inşaat mühendisleri banka personeli iktisatçılarla birlikte hazırlar. Rapor çalışmasında iktisatçılar; projenin yatırım dönemi sonrası gerçekleşecek gelirleri öngörürken, inşaat mühendisleri inşaat faaliyetinin yasal izinlerinin, yatırım tutarının piyasa koşullarını dikkate alarak gerçekçiliğini analiz eder.

Rapor çalışması; birimin iç kayıt sisteminde yapılan rapor kaydı ve alınan rapor numarası ile başlar. Daha sonra proje talep özetinde belirtilen proje özellikleri ve detaylandırılacak noktalara ilişkin proje bazında hazırlanan teknik soru listesi hazırlanır, eğer firmanın proje yönelik daha önceden hazırlamış olduğu fizibilite raporu varsa firmadan talep edilir. Teknik soru listesindeki birçok sorunun cevabı söz konusu rapordan temin edilebilir. Hazırlanan soru listesi firmanın portföyünde bulunduğu şube aracılığı ile yatırımcı firmaya gönderilir (Bkz: Ek-E).

Yatırımcı firma, teknik soru listesindeki sorulara yönelik cevapları ve evrakları ilgili şube aracılığı ile raporu hazırlayacak birime ulaştırır. İlgili birim personeli inşaat mühendisleri gelen teknik bilgi ve belgeleri inceleyerek varsa eksik noktaları tespit eder. Eksik olan bilgi ve belgelerin yine şube aracılığı ile tamamlanması sağlanır. Tüm eksik bilgiler ve belgeler ilgili birime ulaştıktan sonra bilgi ve belgeler arasında varsa tutarsızlıklar tespit edilir. Söz konusu tutarsızlıkların firma yetkililerine sorulması ve şantiye sahasının fiziksel durumunu tespit amacıyla firmadan şube aracılığı ile randevu talep edilir.

Firma ziyaretine firma temsilcilerinden hem finansal hem de inşaat konularına hakim olan bir yetkilinin katılması sağlanır. Ziyaret genellikle firma genel merkezinde olup, daha sonra şantiye sahası gezilir. Ziyarete bankayı temsilen raporu hazırlayacak birim personeli ve ilgili şubeden yetkililer katılır. Söz konusu projenin şehir dışı veya yurtdışında olması durumunda sadece raporu hazırlayacak birim personeli ziyareti gerçekleştirir.

Şantiye ziyareti sonrası toplanan bilgi, belge ve çekilen fotoğraflar derlenerek yorumlanıp, rapor yazma çalışmalarına başlanır. Raporun hazırlanması sırasında yatırımcı firma tarafından beyan edilen bilgiler, tutarsız olduğu noktalar varsa raporda belirtilmek suretiyle dikkate alınır. Tipik bir proje değerlendirme raporu aşağıdaki bölümlerden oluşur:

- Projenin Yatırımcısı Hakkında Bilgi: Yatırımı yapan firma, garantör ve firmanın bağlı olduğu grup ve ortaklık yapıları hakkında bilgi verilir.
- Proje Hakkında Bilgi: Projenin geneli hakkında bilgi verilir. Yatırımın konusu, yeri, amacı, kapsamı, satış performansı, alt yüklenicileri ve proje tasarım grubu hakkında bilgiler verilir, ayrıca tespit edilen fiziksel ve finansal ilerlemeler hakkında bilgiler verilir. Firmanın öngördüğü ve gerçekleştirilebilir olduğu düşünülen iş programı hazırlanır. Temin edilen arsa tapu bilgileri, yapı ruhsatı, imar durum belgesi, yapı kullanım izin belgesi, zemin etüt raporu gibi resmi belgelerin detay bilgileri sunulur.
- Proje Teknik Bilgileri: Projenin toplam kapalı inşaat alanı, satılabilir ve kiralanabilir alan bilgileri ve mahal bazında detayları verilir. Proje karakterine göre, örneğin konut projesi ise konut tipleri ve sayıları gibi bilgiler verilir. Ayrıca inşa edilecek ürünün karakteristik özellikleri ve teknik şartnamede belirtilen bilgiler sunulur.
- Yatırım Tutarı Bilgileri: Projenin gerçekleştirilmesi için yapılacak yatırım tutarının miktarı, dönemler bazında finansman şeklinin belirtildiği yatırım tutarı tablosu hazırlanır. Tespit edilen yatırım tutarı firmadan temin edilen bilgiler doğrultusunda keşif icmali tablosu hazırlanarak detaylandırılır. Firma tarafından beyan edilen yatırım tutarı gerek “Bayındırlık Bakanlığı Birim Fiyat Analizleri” kullanılarak gerekse daha önce tamamlanmış olan raporlardaki birim maliyetle karşılaştırılarak uygun görülüp görülmediği yorumlanır. Ayrıca firmaya, proje kapsamında tahsis edilmiş olan yatırım teşvik belgeleri varsa teşviğin kapsamı (gümrük vergisi, KDV, vergi resim ve harç istisnası vs.) ile ve söz konusu resmi belge detayları hakkında bilgi verilir.
- Finansman Bilgileri: Yatırımcı firmanın proje için talep ettiği kredi miktarı, vadesi, faiz oranı gibi bilgiler ve projeye aktarmayı taahhüt ettiği özkaynak miktarı bilgisi yer alır. Yatırımcının bankalar bazındaki güncel kredi limit ve riskini belirten memzuç bilgilerine yer verilir.
- Pazar Analizi: Projenin gerçekleştirileceği bölgenin satış için uygun koşullara sahip olup olmadığının tespiti amacıyla yapılan araştırmalar ve bölge hakkında genel bilgiler yer alır, projenin satış kabiliyeti hakkında yorumlar yapılır. Ayrıca

proje bölgesinin çevresinde bulunan en az üç emsal gayrimenkulun satış fiyatları ile kıyaslanarak yorumlanır.

- Gelir-Gider Varsayımları ve Projeksiyonu: Proje raporu hazırlanırken, özellikle nakit akım tablosunun oluşturulduğu aşamada yapılan birim maliyet ve birim satış fiyatları gibi gelir ve gider varsayımları, kabuller bu bölümde belirtilir.
- Firma Stratejisi: Firmanın söz konusu proje ve diğer projelerinde izlediği yatırım, satış ve pazarlama stratejisi hakkında bilgi verilir. Firmanın gelecek dönemdeki yatırım projelerine ilişkin global öngörüsü ve stratejisi hakkında bilgi verilir.
- Risk Analizi: Raporu hazırlayan raportörün tespit edip yorumladığı, projenin karakteristik özelliklerine göre, ürünün pazar riski, maliyet artış riski, kur riski, projenin tamamlanabilme riski, finansman riski gibi riskleri incelenip telafi edebilecek olan riskler ve telafi yöntemleri hakkında bilgi verilir.
- Değerlendirme ve Sonuç: Proje raporunun önemli noktalarının ve raporu yapan raportörün kredi talebi ve projenin geneli hakkında rapora dayanarak yaptığı yorumları içeren bölümdür. Genel olarak projenin olumlu ve olumsuz yönleri bu bölümde ortaya konur.
- Nakit Akım Tablosu: Nakit akım tablosu gerçekleşen dönemi ayırmak üzere kredi borcunun ödeneceği dönemin sonuna kadar olan dönemdeki nakit giriş ve çıkışlarını gösterir (Bkz. Ek:F). Nakit akım tablosu, projenin gelirlerinin giderlerinin faiz, komisyon ve vergi giderleri gibi giderler düşürüldükten sonra kalan kaynağı ile kredi borcunu ödeyip ödeyemediğini gösterir. Kredi onay veya red kararı verilirken en önemle dikkate alınan konu, projenin yeterli fonu yaratıp yaratamadığıdır. Söz konusu durum nakit akım tablosunda belirtilmektedir. Nakit akımları hazırlanırken projenin nakit yaratamadığı yatırım dönemi dikkate alınarak geri ödemesiz dönem planı hazırlanıp ve nakit akım tablosunda dikkate alınır.
- Şantiye Fotoğrafları ve Proje Görselleri: Şantiye sahasına ait çekilmiş güncel fotoğraflar ve projenin bitmiş haline ait görseller projenin fiziksel ilerlemesini göstermesi amacıyla raporun ekinde yer alır.

#### 7.4.9.4 Kredi komitesi süreci

5411 Sayılı Bankacılık Kanununun 51. maddesine göre; bankalarda kredi tahsis yetkisi yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu; kredi açmak, onay vermek ile diğer idari esaslara ilişkin politikaları oluşturmak, bunların uygulanmasını ve izlenmesini sağlamak ve gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.

Yönetim kurulu kredi açma yetkisini kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde kredi komitesine veya genel müdürlüğe devredebilir. Genel müdürlük kendisine devredilen kredi açma yetkisini diğer birimleri, bölge müdürlükleri veya şubeleri aracılığıyla da kullanabilir. Kredi komitesinin oluşumu ile çalışma ve karar alma esasları yönetim kurulunca belirlenir (Bankacılık Kanunu, 2005).

Pratik uygulamada yönetim kurulu kredi tahsis yetkisini belirli sınırlar çerçevesinde genel müdür, kredi tahsis grubundan sorumlu genel müdür yardımcısı ve kredi komitesine devreder. Kredi komitesi yönetim kurulundan aldığı yetki çerçevesinde belirli bir tutarın üzerindeki kredi tekliflerinin görüşüldüğü, onaylanıp veya reddedildiği bir kuruldur. Kredi komitesinin yetki sınırını aşan kredi tekliflerinde ise, yönetim kurulu bizzat karar verip teklifi red veya kabul eder. Kredi komitesinde alınan kararlar bankanın tüm kredi operasyonları için bağlayıcı niteliktedir ve kredi komitesi kararları tutulan tutanaklar vasıtasıyla ilgili birimlere duyurulup kesin aksiyon almaları sağlanır. Ayrıca bankalar bünyesinde kredi komitelerinin dışında, bankanın genel makro stratejilerinin belirlendiği risk komitesi, politika komitesi gibi komitelerde bulunmaktadır.

Kredi komitesi toplantıları genellikle haftalık olarak yapılır, toplantılara iki grup katılır, komite gündeminin yoğunluğu ve talep tutarlarının büyüklüğü bünyesinde kredi tahsisi bölümü ve pazarlama bölümü yetkilileri katılır. Komite gündemine alınan kredi teklifleri tek tek dosyaları incelenerek eğer kredi teklifi proje değerlendirme raporu hazırlanmış bir projeye ait ise bankanın muhtelif birimleri tarafından daha önce hazırlanmış kredi paketine ilave olarak proje raporu da incelenerek üzerinde müzakere etmek suretiyle görüşülür (Bazı kredi teklifleri proje raporu hazırlanmasına gerek görülmeden direkt kredi komitesi gündemine alınabilir). Komite gündemindeki kredi teklifi incelenirken aşağıdaki hususlara dikkat edilerek kabul veya red kararı alınır. Komite gündemine alınan kredi teklifine konu proje öncelikle komitede hazır bulunan pazarlama birimi tarafından tanıtılır. Projeye ilişkin

temel veriler komite üyelerine gerek sözlü gerekse görsel olarak anlatılır, avantajlarından bahsedilir. Net olmayan bölümler kredi tahsis birimi üyeleri tarafından sorularak proje detayları netleştirilir.

Bir sonraki aşamada projeyi gerçekleştirecek firma hakkında hazırlanan kredi paketi incelenir, özellikle paketteki mali tabloları ve mali tahlil birimi tarafından yapılan yorumlar ve firma ortak ve yöneticilerinin KKB (Kredi Kayıt Bürosu) kayıtları incelenir. Söz konusu bilgi ve yorumlarda kredinin geri ödenmesini ve firmanın taahhütlerini yerine getirmesini riske atabilecek bir durum tespit edildiği takdirde kredi teklifi reddedilebilir.

Daha sonraki aşamada eğer proje değerlendirme raporu hazırlanmış ise, rapor incelenir. Raporda detaylandırılmakla birlikte eğer proje raporu yapılmadan komite gündemine alınmış bir proje ise aşağıdaki hususlara dikkat edilir:

Gündeme alınan kredi teklifindeki en önemli nokta, talep edilen kredinin hangi amaçla kullanılacağı hangi proje ya da firmalara fon aktarılacağıdır. Yasal olmayan veya banka tarafından kabul edilmeyecek bir durumun finanse edilmemesine özen gösterilir.

Yatırımda talep edilen kredi tutarı, yatırım finansman şekli, özkaynak/kredi oranı, talep edilen kredinin kullandırım, tahsilat şekli, vadesi ve alınacak teminatlar önem taşır.

Özellikle teminat konusu kredi komitesinin önem verdiği bir husus olup, likiditesi yüksek teminatların, kullandırılacak kredi, faiz ve komisyon tutarları toplamının üzerinde piyasa değerine sahip teminatlar olması tercih edilir. Söz konusu teminatın gayrimenkul olması durumunda bağımsız bir gayrimenkul ekspertiz firması tarafından yapılmış ekspertiz değeri dikkate alınır.

Özkaynak/kredi oranı firmanın projeye aktardığı özkaynağı ile kullandığı kredinin oranını belirtir. Söz konusu oranın yüksek olması tercih edilip, riskin banka ile firma arasında ortak paylaşılması amaçlanır. Ayrıca kredi komitesi tarafından dikkat edilen bir diğer konu da kredinin faiz ve komisyon ödemelerinin firmanın özkaynağı ile yapılması konusudur. Söz konusu durum kredinin seyyaliyeti açısından önem taşımaktadır.

Firmanın diğer bankalardaki kredi limitleri ve kullandırmaları da önem taşımaktadır. Firmanın diğer bankalarda varolan limitleri ve kredileri firmadaki risk dağılımı

açısından tercih edilmekte olup kredi teklifinin komitede onaylanması açısından olumlu bir durumdur.

Firmanın daha önce tamamladığı ve devam eden inşaat projeleri hakkında bilgi edinilir, söz konusu durum firmanın sektördeki tecrübesini belirtmesi açısından önemlidir.

Firmanın piyasa istihbaratı ve itibarı önem taşır, söz konusu durumun takibi için pazarlama ekibi ile kredi tahsis biriminin piyasa kanalları sürekli açık tutulup olumsuz bir durum söz konusu olduğunda komite gündemine alınır ve söz konusu olumsuz durum karşısında mevcut talep reddedilir veya gerekli şartlar ortaya konur.

Proje kapsamında eğer inşaat faaliyetleri başlamışsa projenin fiziksel ve finansal ilerleme seviyesi ve projenin başlangıç ve bitiş tarihi kredinin ödeme planı, vadesi ve geri ödemesiz dönemi açısından önem taşımaktadır.

İnşaatın yapıldığı arsa tapusu üzerinde herhangi bir şerh olup olmadığı, inşaat yapılan arazinin fiziksel durumu; örneğin su havzası, doğal ya da tarihi sit alanı olup olmadığı, eğer yap-sat tarzı bir inşaat projesi ise satış kabiliyetinin olup olmadığı talebin onay veya onaylanmaması aşamasında önem taşır.

Projenin ulusal ve uluslararası çevre kanunu ve yönetmeliklerine uygun olup olmadığı incelenir. ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) raporu ya da “Çed Raporu Gerekli Değildir” belgesinin olup olmadığı değerlendirilir.

Şantiye sahasının herhangi bir olumsuz duruma karşılık, inşaat all-risk sigortasının olup olmadığı ve gerekli tüm riskleri kapsayıp kapsamadığı komite gündeminde ele alınır ve değerlendirilir.

Yukarıda sözü edilen tüm noktalar ışığında, kredi komitesindeki inceleme ve analizlerin amacı, firmanın söz konusu proje kapsamında kullanacağı kredinin anapara ve faiz ödemelerini aksatmadan yapabileceğinin ve kredi ile ilgili diğer taahhütlerini yerine getirip getiremeyeceğinin tespit edilmesidir. Söz konusu analizler sonrası firma ve ortaklarına duyulan güvenin de subjektif etkisi ile birlikte, kredi komitesinde görüşülen kredi teklifleri kabul veya tamamen reddedilebileceği gibi şartlı olarak kabul edilebilir; örneğin yurtdışı bir projenin inşa edileceği bölge riskli bulunmakta ise kredi komitesi teklifi, projenin uluslararası bir sigorta kuruluşu tarafından terör, siyasal risk veya yönetici hataları gibi tehditlere karşı sigortalanması koşulu ile kabul edilebilir. Ayrıca kredi komitesi projenin özkaynak/yabancı kaynak

oranının ya da DSCR (Debt-Service Coverage Ratio) oranının belirlediği oranların altında olmamasını kredi teklifinin onaylanması için şart koşabilir. Kredi komitesinde bir kredi teklifinin reddedilmesin sebepleri genel olarak, istisnaları bulunmakla birlikte aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

Firmanın özsermayesinin yeterli olmaması,

Firmanın geçmiş ticari faaliyetlerinde istikrarsız ve başarısız olması,

Firmanın kredi teklifine muhatap projesi ile ilgili tecrübesinin yetersiz olması,

Firmanın mevcut yönetimine güven duyulmaması,

Firmanın piyasa istihbaratının ve itibarının olumlu olmaması,

Firmanın söz konusu banka ve diğer bankalara olan borç ödemelerini geciktirmesi veya aksatması,

Firmanın söz konusu borcuna karşılık gösterdiği teminatın yetersiz olması,

Banka tarafından yapılan proje değerlendirmesi sonucunda, projenin fon yaratarak kredi borcunu ödemesinin riskli olması,

Bankanın söz konusu krediyi tahsis etmesinin banka için yeterli karı sağlamaması.

Kredi komitelerinde genellikle karşılıklı müzakereler yapılarak ortak kararlar alınır. Kredi komitesi kararının netleşmesinin ardından, belirlenen faiz oranı ve şartları içeren, firma ile banka arasında bir finansman teklifi imzalanır ve limit tahsis edilmiş olur.

Kredi komitesine katılan kredi tahsisi bölümü yetkililerinin unvanları nispetinde onay limitleri bulunmakta olup alınan komite kararları paralelinde kredi tekliflerini onaylayabilirler.

Kredi limitleri firmanın talebi doğrultusunda TL veya döviz cinsinden tahsis edilebilir. Döviz cinsinden tahsis edilen limitler döviz kredisi olmayıp, dövize endeksli kredilerdir. Kullanım sırasındaki güncel kurlar üzerinden TL karşılığı olarak kullanılırlar. Kurların düştüğü ortamda firmalar dövize endeksli kredi tahsisini tercih ederler ancak dövize endeksli kredi kullanımı döviz kurlarının yükselme ihtimali nedeniyle firmanın kur riski taşımaya sebep olmaktadır ve çoğunlukla tavsiye edilen bir durum değildir.

Piyasa istihbaratı sonucu riskli olduğu belirlenen firmaların kredi limitlerinin iptali ya da dondurulması işlemleri veya kredi teminatının arttırılması kararları yine kredi komitesinde görüşölüp ilgili kararlar doğrultusunda yapılır. Riskli görülen kredi müşterisi firmaların dosyaları kredi komitesi gündemine alınıp, hakkında proje izleme raporu yapılması yönünde kararlar alınabilir. Limit tahsisi sırasında belirli aralıklarla düzenli olarak proje izleme raporu yapılması kararı da yine kredi komitesinde alınabilir.

Konut kredileri kefalet limitinin görüşölüdüğü konut komitelerinde de kefalet limiti tahsisine kabul veya reddine karar verilirken nakit kredi taleplerindeki noktaların aynalarına dikkat edilir. Bu noktalara ek olarak yapı ruhsatı olmayan projelere kefalet limiti tahsis edilmemektedir.

#### **7.4.9.5 Limit tahsisi ve kullandırım süreci**

Kredi komitesi tarafından tahsis edilen kredi limitleri TL cinsinden olabileceğı gibi yabancı para cinsinden de olabilmektedir. Yabancı para cinsinden tahsis edilen limitler kullandırım tarihindeki döviz kurundan TL'ye çevrilerek müşteri hesabına geçer.

Kredi komitesi kararları uyarınca firmaya talep ettiğı kredi tek parça halinde kullandırılabilceğı gibi çeşitli dönemlerde kullandırılmak üzere dilimlere bölünebilir veya firmanın yaptığı inşaat harcamalarının belirli bir dönem sonunda faturalar halinde bankaya ibrazı sonucunda aylık veya üçer aylık hakediş dilimlerinin serbest bırakılması şeklinde hakediş usulü kullandırılabilir. Özellikle yüksek tutarlı inşaat projelerinde veya banka tarafından daha önce kredi ilişkisine girilmemiş ve tam olarak güvenilemeyen firmalara tahsis edilen limitler genellikle hakediş usulü kullandırılır.

Kredi komitesi tarafından belirlenen kredi teminatları gayrimenkul ise banka lehine ipotek konulması ya da menkul değer ise üzerilerine banka lehine gerekli hakların sağlanmasının müteakip, kredi borçlusu firmanın imzaya yetkili kişileri tarafından kredi koşullarının çerçevesini belirleyen, finansman teklifi ve banka tarafından hazırlanan matbu bir form olan GKS (Genel Kredi Sözleşmesi) imzalanması ile kredi limiti tahsis edilir.

Gerek faiz oranı gerekse komisyon oranlarındaki anlaşmazlıklar, firmanın başka bir kaynaktan finansman desteğı bulması ya da firmanın yatırım kararından tamamen

vazgeçmesi gibi durumlarda firmalar limit onaylanmasına rağmen krediyi kullanmayabilirler. Bu çerçevede kredi kullanımı ile limit tahsis birbirinden oldukça farklı kavramlardır.

Gerek limit tahsis edildiğinde gerekse kredi kullandırıldığında firmadan tahsil edilen bazı komisyon tutarları bulunmaktadır. Söz konusu komisyonlar her kredi teklifinde talep edilmeyip, genellikle yüksek tutarlı kredi tekliflerinde söz konusu olmaktadır. Bu komisyonlar bankadan bankaya, projeden projeye, firmadan firmaya ve banka ile firma arasında yapılan pazarlıklara göre gerek tutar, gerek isim olarak değişmekle birlikte en çok kullanılanlar aşağıda sıralanmıştır:

- Kredi Tahsis Komisyonu (Assignment Fee): Firma ile banka arasında finansman teklifi imzalanması sonrası tahsil edilen komisyondur.
- Kredi Taahhüt Komisyonu (Commitment Fee): Finansman teklifinin imzalanması sonrası firma tarafından kullanılmayan limit tutarı üzerinden yıllık tahsil edilen komisyondur.
- Ön Ödeme Komisyonu (Upfront Fee): Kredi borcunun firma tarafından, üzerinde anlaşılmış olan vade öncesinde ödenmesi durumunda tahsil edilen komisyondur.
- İptal Komisyonu (Cancellation Fee): Kredi limitinin tahsis edilmesi sonrası firmanın limiti hiçbir şekilde kullanmaması durumunda tahsil edilen komisyondur.
- Drop Dead Fee: Finansman teklifinin taraflarca imza edilmesinden sonra, kredi anlaşmasının belirli bir dönem içinde firmadan kaynaklanan sebeplerden ötürü imzalanamaması durumunda tahsil edilen komisyondur.
- Uzama Komisyonu (Extension Fee): Firmanın talebi doğrultusunda kredi vadesinin uzatılması durumunda tahsil edilen komisyondur.

Kefalet limiti tahsis edilen konut projelerinde ise bireysel konut kredileri kullandırılmaları konutların üzerine banka ipoteklerinin konulması ile yapılır.

Banka tarafından bireysel kredi kullandırılan konut müşterilerinin konut alım bedellerinin ne şekilde firma hesabına geçeceğine ise yine konut komitesi tarafından belirlenir. Söz konusu kullandırmada iki yöntem bulunmaktadır. Birincisi konut alım bedellerinin tamamının firmanın kullanımına açılması diğeri ise firmanın inşaat ilerlemesine paralel olarak söz konusu tutarın hakediş usulü serbest bırakılması

yöntemidir. İlk yöntem genellikle bankanın daha sıkı kredi ilişkisinde olduğu müşterileri için kullandığı ikinci yöntem ise banka tarafından riskli görülen ve daha önce kredi ilişkisine girilmemiş firmalar için uygulanan yöntemdir.

Firmaya tahsis edilen kefalet limitinin kaldırılması ise projenin tamamlanıp konutların alıcılara teslim edilmesini müteakip konut kabul tutanağının konut komitesinde imzalanmasıyla gerçekleşir.

#### **7.4.9.6 Proje izleme süreci**

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'nun 52. maddesine göre bankalar, kredileri nedeniyle maruz kalınacak riskleri ölçmek, kredi müşterilerinin mali gücünü düzenli olarak analiz edip, izlemek, gerekli bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunlara ilişkin esasları belirlemek zorundadır. Kredi müşterileri ise bu çerçevede konsolide ve konsolide olmayan bazda istenilen bilgi ve belgeleri bankalara vermekle yükümlüdür (Bankacılık Kanunu, 2005).

Bankalar tarafından tahsis edilen kredilerin veriliş amacına uygun ve yasal olarak kullanılıp kullanılmadığı sürekli takip edilir. Çünkü banka tarafından yapılan kabuller, faiz ve vade hesapları kredinin kullanım amacına uygun olarak hesaplanmış olup bunun dışına çıkılması kredinin güvenliğini tehlikeye atabilmektedir. Bu amaçla ilk kredi limitinin tahsisi ile başlayan kredi süreci kredinin anapara, faiz ve komisyonlarının tamamının ödenmesine kadar geçen süre boyunca firma ve proje durumu, fiziksel ve finansal ilerlemesi, kredi paketindeki bilgi ve belgelerin belirli aralıklarla güncellenmesi şeklinde sıkı olarak takip edilip izlenir. Amacına uygun olmadan kullanıldığı veya projenin belirlenen hedeflerden saptığı tespit edildiğinde müdahale edilerek, firmanın risk durumuna göre kredi komitesi kararları paralelinde kredi ilişkisi sonlandırılabilir. Bu nedenle bankanın kredi müşterisi Bankacılık Kanunu uyarınca, banka tarafından gerekli görüldüğünde istenen bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Bu durumdan imtina edemez. Bu çerçevede yüksek tutarlı olan veya riskli görülen proje ve firmaları düzenli aralıklarla izlemek amacıyla proje izleme raporları hazırlanır. Kredi limiti tahsis edilen ve gerek olumsuz piyasa istihbaratı sonucunda riskli görülen, gerekse kredi limiti tahsisi sırasında belirli aralıklarla düzenli olarak proje izleme raporu yapılması yönünde kredi komitesinden çıkan kararlar doğrultusunda raporlar ilgili birimler tarafından hazırlanır.

Kredi komitesi gündemine izleme amaçlı alınan firmaların dosyaları incelenip, gerekli görüldüğünde proje izleme raporları yapılması talep edilir ve riskli görülüp incelenmesi talep edilen noktalar (örn: satış rakamları, maliyet atışları, kur riski gibi) belirtilip raporu hazırlayacak olan birime iletilir.

Proje değerlendirme raporları gibi kredi komitesine yönelik hazırlanan proje izleme raporları temel olarak proje değerlendirme raporları ile aynı olmakla birlikte ilave olarak tahsis edilen kredi limiti ve kullandırım bilgilerini de içerir. Söz konusu firmanın mevcut olan banka riskinin analiz edilip, kredi ödemelerindeki aksama ya da firma gelirlerindeki varsa düşüşlerin sebepleri araştırılır.

Proje izleme raporları, kredi komitesi gündemine izleme amaçlı alınan firmalar hakkında verilecek limit iptali, limit dondurulması veya devam edilmesi kararlarının alınmasına yardımcı olmak amaçlı hazırlanır.

Söz konusu proje izleme faaliyetleri kredi komitesi kararı ile bazı durumlarda banka dışında temin edilecek danışmanlık hizmeti ile danışman firmalara yaptırılabilir. Bu durumda genellikle söz konusu danışmanlık masrafları kredi müşterisi tarafından karşılanır.

Kefalet limiti tahsis edilen konut projelerinde ise genellikle üçer aylık dönemlerde olmak üzere düzenli izleme yapılır. Söz konusu izlemeler bağımsız SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından toplu olarak yapılan ekspertiz raporları aracılığı ile olur.

#### **7.4.9.7 Kredinin sorunlu hale düşmesi ve yasal takibi**

Bankanın çeşitli risklerinde olduğu gibi kredi riski de belirli aralıklarla incelenmek suretiyle kontrol altında tutulur. Herhangi bir olumsuz durumda erken uyarı sistemi ile bankanın gerekli aksiyonları alması sağlanır. Bankaların sistemleri arasındaki fark bu sürenin uzunluğunu belirler, bu sürenin kısalığı şüpheli hale düşen alacağın tahsilini kolaylaştırıp hızlaştırabilir, bankayı diğer alacaklıların önüne geçirebilir. Bazı durumlarda kredi borçlusu firma kredinin ödemesinde sorunlar ve gecikmeler yaşayabilir bu durumda kredi şüpheli alacak ya da sorunlu kredi olarak tanımlanabilir ve o yönde aksiyonlar alınır.

Kredi ödemeleri aksamadan da banka birimlerinin (özellikle pazarlama ve kredi tahsis birimlerinin) piyasa istihbarat kanallarının açık olması ve kredi müşterisi olan

firmada yaşanan sıkıntıların önceden haber alınıp, gerekli aksiyonların alınması sağlanabilir. Örneğin firmada yönetsel ya da finansal bir sorunun yaşandığı duyumu alındığında ilk etapta imza eksikleri ya da teminatlarda ipotek eksikleri gibi operasyonel işlemlerde varsa eksikler tamamlanır.

Erken uyarı alınamadığı durumlarda, kredilerde gecikme yaşanması halinde ilk aşamada firmanın müşterisi olduğu şubenin pazarlama personeli firmaya yaptıkları ziyaret sonrası durumu ve yaşanan sorunları tespit edip kredi tahsis birimine rapor eder. Durumun ciddiyeti ölçüsünde kredi; tahsili sınırlı alacak, tahsili şüpheli alacak ve sorunlu kredi olarak kategorilendirilir ve firma yakın takip veya yasal takip grupları tarafından izlenir. Yakın takibe alınan firmalar riskli görülüp kredilendirilme işlemlerinin detaylı incelenmesi gereken firmalardır.

Yasal takibe alınan firmalar ise tasfiye işlemleri yasal olarak başlatılacak firmalardır. Tasfiye işlemine başlanan kredi öncelikle banka aktifinden silinir ve teminatların nakite dönüştürülmesi amacıyla yasal işlemler gerçekleştirilir.

Bu durumda hızlı hareket edip aksiyon almak önemli olup diğer alacaklılara karşı öncelik sağlanabilmektedir. Ayrıca bu durumda teminatların likiditesi önemli hale gelir ve alacakların tahsili yapılmaya çalışılır.

#### **7.4.9.8 Gerekli durumlarda kredinin yeniden yapılandırılması**

Kredi tahsis edilen firmalar, zaman zaman gerek piyasa ve global ekonomik koşullardan etkilenererek gerekse öngörülen firma hedeflerinin tutturulamaması gibi içsel ve dışsal sebeplerle gelir kaybına uğrayıp kredi anapara, faiz ve komisyon giderlerinin ödemesini aksatabilir.

Firmanın içinde bulunduğu ödeme güçlüğü karşısında banka alacağını tahsil etmek amacıyla krediyi sorunlu kredi olarak nitelendirip, yasal takibe başlayabileceği gibi kredinin yeniden yapılandırılması yoluna gidebilir. Yasal takip sonucu alacakların tahsil süresi çok uzun zaman almakla birlikte teminatların nakde dönüştürülmesi sırasında ciddi değer kayıpları söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle alacağın yasal takip ile tahsil edilmesi yöntemi zorunlu durumlarda başvuru son yöntemdir.

Daha sık başvuru bir diğer yöntem ise, firmanın ödeme güçlüğü çektiği krediyi bankanın yeniden yapılandırmasıdır. Ödeme vadesi gelen ancak firmanın iç dinamikleri değil, global sıkıntılar ve hasılat hacminin düşmesi gibi geçici durumlar

sonucu kredi ödemelerinde sıkıntılar yaşıyorsa, yine kredi komitesinin alacağı karar doğrultusunda mevcut kredi limiti arttırılıp, vadesi uzatılabilir. Mevcut kredinin vadesinin uzatılması, duruma göre ödeme tarihlerinin ötelenmesi veya kredi limitinin arttırılması işlemine kredinin yeniden yapılandırılması denir. Firmanın bankadaki kredisini tasfiye ederek tahsil edilmesi yoluna gidildiğinde, kredinin yeniden yapılandırılması durumuna göre alacakların tahsil edilebilme ihtimali daha düşükse kredi yeniden yapılandırılır. Böyle bir durumda firma yeni kredi ilişkisine girilen bir firmadan daha sıkı bir şekilde analiz edilerek karar verilir.

#### **7.4.10 İnşaat firmaları kredi taleplerinde bankalarca izlenen prosedürlerin karşılaştırılması**

İnşaat firmalarının gerek nakit gerekse gayrinakit kredi taleplerinde ülkemizde yerleşik bankalarımızın uyguladığı prosedürler birbirine benzemekle birlikte uygulama aşamasında farklılıklar bulunmaktadır. Bazı bankalarda inşaat firmalarının kredi taleplerinde projenin detaylı incelenebilmesi amacıyla proje değerlendirme raporu hazırlanırken bazılarında hazırlanmamaktadır. Bazı bankalarda detaylı raporlar hazırlanırken bazılarında pazarlama elemanları tarafından hazırlanan proje tanıtım dökümanları ile yetinilir.

Çalışmamızda incelenen 8 adet bankanın kredi değerlendirme prosedürünün ana başlıklar halinde hazırlanan karşılaştırmalı tablosu Çizelge 7.1’de sunulmuştur. (Not: çizelge de kullanılan işaretlendirmelerden “X” evet, “-” ise hayır anlamına gelmektedir.)

Çalışmamızda incelenen ve Çizelge 7.1’ de sorgulanan sekiz adet banka ve örnek banka kredilendirme süreçleri karşılaştırıldığında “örnek banka” kredi değerlendirme ve tahsis sisteminin de eksik ve geliştirilebilir noktaları bulunduğu saptanmıştır. Söz konusu noktalar, çalışmanın “sonuç ve öneriler” bölümünde irdelenmiştir.

**Çizelge 7.1 : Bankalar karşılaştırması**

| Banka Adı<br>Değerlendirme Kriteri                                                                                                  | A     | B     | C     | D     | E     | F     | G     | H     | Örnek Bank |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 1. İnşaat firmalarına kredi tahsisinde proje mi havuz kredileri tercih edilir?                                                      | PROJE | PROJE | PROJE | PROJE | PROJE | PROJE | HAVUZ | PROJE | PROJE      |
| 2. İnşaat projeleri için kredi tahsisinde proje yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilir.                      | X     | X     | X     | -     | X     | X     | X     | -     | X          |
| 3. İnşaat firmalarına verilecek kredilerde proje değerlendirme raporu hazırlanır.                                                   | X     | X     | X     | -     | -     | X     | X     | X     | X          |
| 4. Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birimde inşaat mühendisleri istihdam edilir.                                          | X     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | X     | X          |
| 5. Proje değerlendirme raporları nakit akım çalışması içerir.                                                                       | X     | X     | X     | -     | -     | X     | X     | X     | X          |
| 6. Proje değerlendirme raporlarında tapu, ruhsat, zemin etüt, imar durumu, inşaat m <sup>2</sup> 'si gibi teknik bilgiler yer alır. | X     | X     | X     | -     | -     | -     | X     | X     | X          |
| 7. Kredi talebine konu, şantiye sahasına ziyaret yapıp çekilen fotoğraflar, proje değerlendirme raporları sonuna eklenir.           | X     | -     | X     | -     | -     | -     | -     | X     | X          |
| 8. İnşaat firmalarının kredi taleplerinin değerlendirilmesinde maliyet ve pazar-risk analizleri yapılır.                            | X     | X     | X     | X     | X     | X     | X     | X     | X          |
| 9. Kredi komitesinde firma ortaklarının moralitesine tamamladığı referans projelerdeki performansı dikkate alınır.                  | X     | X     | X     | X     | X     | X     | X     | X     | X          |

**Çizelge 7.1 : Bankalar karşılaştırması (devam)**

| Banka Adı<br>Değerlendirme Kriteri                                                                                                                          | A | B | C | D | E | F | G | H | Örnek Bank |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 10. Banka tarafından bir proje için tahsis edilen limitin ilgili proje aktarılıp aktarılmadığı kontrol edilip, dikkat edilir.                               | X | - | X | X | X | X | - | X | X          |
| 11. İnşaat kredileri tahsis edilirken, proje arsasının doğal ya da tarihi sit alanı olup olmadığına ÇED raporu bulunup bulunmadığına dikkat edilir.         | X | X | X | - | X | - | X | X | X          |
| 12. Kredi tahsis edilen inşaat projelerine yönelik belirli aralıklarla proje izleme raporu hazırlanır.                                                      | X | - | X | - | X | X | X | X | X          |
| 13. İnşaat kredileri kullandırılmaları bazı projelerde peşin yerine, yapılan harcamalara paralel olarak hakediş usulu serbest bırakılır.                    | X | - | X | - | - | X | - | X | X          |
| 14. Gayrinakit kredi talepleri için izlenen prosedür ile nakit krediler için olanla aynı olup, değerlendirme raporu hazırlanır.                             | - | - | X | X | X | X | - | X | X          |
| 15. İnşaat ilerleme seviyesi %80'e ulaşmamış konutlar için bireysel konut kredisi için inşaat firmalarına kefalet limiti tahsis edilir.                     | X | X | X | X | - | - | X | - | X          |
| 16. Kredi komitesi harici, konut kredisi kefalet limitinin görüşüldüğü bir komite vardır.                                                                   | - | - | - | - | - | - | - | - | X          |
| 17. Gerek konut kredilerinde gerekse teminata alınacak tüm gayrimenkul değerlerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılır. | X | - | X | X | X | X | X | X | X          |

Çalışma kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda ilgili bankaların hemen hemen tamamında inşaat kredi talebine konu olan inşaat projesine ilişkin, arsa tapu senedi, yapı ruhsatı gibi belgeler zorunlu belge olarak temin edilir.

Bankaların bazılarında inşaat firmaları kredi taleplerinin detaylı incelenebilmesi amacıyla proje değerlendirme raporları hazırlanırken söz konusu bankaların çoğunda inşaat mühendisleri istihdam edilmemektedir. Dolayısıyla hazırlanan raporlar inşaat mühendisleri tarafından hazırlanmadığı için teknik incelemeden yoksun kalmaktadır. Hazırlanan raporların çoğunda inşaat büyüklüğü, zemin etüt raporu, imar durumu gibi belgelere ilişkin bilgiler yer almamaktadır. Yer verilse bile teknik uzmanlar tarafından kontrol edilmedikleri için belgelerin gerçeklikleri sorgulanabilir noktaya gelmektedir.

Bankaların tamamında kredi talebine yönelik pazar-maliyet analizleri yapılmakta ve kredi komitesinde limit kararı verilirken firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeler ve ortaklarının moralitesi dikkate alınmaktadır.

Bankaların bazılarında proje arsasının doğal veya tarihi sit alanı, su havzası olup olmadığı ve gerekli durumlarda projenin ÇED raporunun olup olmadığı dikkate alınmamaktadır.

Bankaların bir kısmında proje için tahsis edilen kredi peşin olarak kullanılırken bazılarında firmanın yaptığı harcamalar sonrası dilimler halinde kullanılır. Bankaların bir kısmında kullanılan krediler sonrası belirli aralıklarla izleme raporları hazırlanırken bazılarında hazırlanmamaktadır.

Bankaların bazıları kredi politikaları gereğince tamamlanmamış konutlar için konut kredisi tahsis etmekte bazıları ise etmemektedir. Ancak söz konusu bankaların hiçbirinde konut projeleri özelinde tahsis edilen kefalet limiti taleplerinin görüşüldüğü özel bir komite bulunmamaktadır.

Tabloda görüldüğü gibi en detaylı incelemeye tabi tutulan “örnek banka” prosedürü incelenen bankaların tümü dikkate alındığında, inşaat firmalarına yönelik en kapsamlı kredi değerlendirme sistemi olarak öne çıkmaktadır.

Ancak örnek banka prosedürünün geliştirilebilir yanları bulunmaktadır.

## 8. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma çerçevesinde banka, kredi, yatırım, yatırım bankacılığı ve bankacılık sektörü ile inşaat sektörü arasındaki ilişki incelenmiş, risk unsurları tanımlanmıştır.

Son bölümde ise ülkemizde halen faaliyet göstermekte olan gerek yerli gerekse yabancı sermayeli sekiz adet banka ve “örnek banka” olarak tanımlanan bankanın inşaat firmalarından gelen nakit ve gayrinakit kredi taleplerinin değerlendirilmesi ve tahsis edilmesi süreçleri incelenmiştir.

“Örnek banka”nın söz konusu prosedürü ve işleyiş tarzı daha detaylı incelenmiş olmakla birlikte diğer sekiz bankanın ve örnek bankanın işleyiş sistemleri karşılaştırılmış, bir tablo halinde özet şekilde sunulmuştur.

Çalışmamızda incelenen sekiz adet banka prosedürüne göre; bankaların çoğunda inşaat projesine ilişkin, arsa tapu senedi, yapı ruhsatı gibi belgeler zorunlu belge olarak temin edilir. Ancak birçoğunda projenin detaylı incelenmesi amacıyla teknik bilgileri de içeren kredi komitesine yönelik proje değerlendirme raporları hazırlanmaz, hazırlanan bankalarda ise söz konusu birimlerde inşaat mühendisleri istihdam edilmediği için teknik olarak yetersiz raporlar oluşturulabilmektedir.

İncelenen bankaların tamamında kredi riskini bertaraf edebilmek amacıyla kredi komitesine yönelik kredi talebine ilişkin pazar-maliyet analizleri yapılmakta ve firmanın daha önce tamamlamış olduğu referans projeler ve ortaklarının moralitesi dikkate alınmaktadır.

Bankaların bir kısmında proje için tahsis edilen kredi peşin olarak kullanılırken bazılarında firmanın yaptığı harcamalar sonrası fatura ibrazı ile dilimler halinde kullanılır. Bankaların bir kısmında kullanılan krediler sonrası belirli aralıklarla izleme raporları hazırlanırken bazılarında hazırlanmamaktadır.

Sonuç olarak örnek banka kredi stratejileri gereği agresif bir pazar politikası uygulamakta ve diğer bankalar tarafından oldukça riskli görülen inşaat sektörüne yüksek tutarlı krediler sağlamaktadır. Kredi tahsis ettiği firmaların riski yüksek bir sektörde olmaları ve işleyiş itibariyle risk barındırmaları sebebiyle “örnek banka”

inşaat firmalarından gelen kredi taleplerini doğru inceleyip riski düşük projelere kredi tahsis etmek amacındadır. Bu sebeple bu şekilde detaylı inceleme prosedürleri olan bir sistem kurmuştur.

“Örnek banka” tarafından izlenen, bir inşaat firmasının kredi başvurusuyla başlayıp kredi borcunun tamamının kapanıp kredi ilişkisinin sonlandırılmasıyla tamamlanan prosedür diğer banka prosedürleri ile karşılaştırıldığında birçok konuda üstün olmasına rağmen eksik ve geliştirilebilir yönleri bulunmaktadır.

Banka tarafından izlenen prosedürde tespit edilen eksiklikler ve söz konusu sistemin daha etkin şekilde çalışabilmesini sağlayabilecek ama genellikle bankanın kredi tahsisi sürecindeki zaman kısıtı sebebiyle uygulama imkanı bulunamayan değişiklik ve düzenlemeler uzman görüşleri ile desteklenmiş olup aşağıda sıralanmıştır.

- 1) Proje değerlendirme raporunu hazırlayan birim, objektif olarak değerlendirme yapabilmesi amacıyla operasyonel olarak banka içinde bağımsız olmalıdır. Aksi takdirde raporda yapılan gelir-gider varsayımları kredi pazarlama anlayışıyla hazırlanabilir ve hazırlanan raporlar tarafsızlığını kaybedebilir. Ayrıca raporu hazırlayan birim ile diğer birim ve şubeler açısından bilgi ve belge akışının hızlı ve etkili olabilmesi için birimler arası koordinasyonun güçlü olması çok önemlidir.
- 2) Proje değerlendirme raporunu hazırlayan birim personeli raporlardaki gelir-gider varsayımlarını gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını yakından takip etmelidir. Güncel konferans ve seminerleri birim olarak takip etmeli, piyasa ve akademik çevrelerle sürekli bağlantılı olmalıdır. Gerekli durumlarda sık sık sahaya çıkıp piyasa satış ve maliyet bedellerine hakim olmalıdır.
- 3) Söz konusu değerlendirme sistemi daha çok kredi başvurusu yapan şahıs ve kurumun somut başarı ve kayıtlarını değerlendiren bir sistem olup, somut teminatlara dayanmaktadır. Firmanın veya sahiplerinin sektör tecrübesi, proje bitirmişliği ve proje yapabilirliği gibi soyut kavramlar, somut teminatların gerisinde kalmaktadır. Sistem projeyi gerçekleştirecek kişinin ya da firmanın girişimciliğini, projenin piyasadaki bir ihtiyaca hitap edip edemediğini ve ihtiyacı karşılayıp karşılayamayacağını da dikkate alabilmelidir.

- 4) Proje değerlendirme raporlarının nakit akım tablosu bölümlerinde paranın zaman değeri dikkate alınarak birden çok versiyon halinde iskonto oranlarına göre indirgenmiş nakit akımları hazırlanmalıdır.
- 5) Nakit akım çalışmaları, projenin kur riskini düşük düzeyde tutmak amacıyla gelir ve giderinin gerçekleştiği para cinsinden olmalıdır. Eğer gelir ve giderlerin bazıları farklı döviz cinslerinden ise nakit akım çalışması güncel döviz kurundan hazırlanıp, gelecek dönem kurları bankanın hazine biriminin kur öngörülerini dikkate alınarak yıl bazında kabuller yapılır. Ayrıca nakit akım tablosunda sadece yapılan kur kabulü değiştirilerek birden çok senaryo hazırlanmalıdır.
- 6) Nakit akım çalışmalarında dikkate alınan gelir-gider kabulleri olası birden fazla senaryo için ayrı ayrı hazırlanıp yorumlanmalıdır. Özellikle satış ve kira gelirleri birden çok alternatifli senaryolarla incelenmelidir. Her proje için değişmekle birlikte proje için önemli olan kısıtları değiştirerek birden çok duyarlılık analizi (sensitivity analysis) yapılmalıdır.
- 7) Değerlendirme raporu çalışmalarında dikkate alınan maliyete esas brüt inşaat alanı büyüklüğü yatırımcı beyanı doğrultusunda kabul edilmektedir. Söz konusu bilginin daha doğru ve kesin olarak tespit edilebilmesi için, yatırımcı inşaat firmasından temin edilecek imar müdürlüğü onaylı proje çizimleri incelenip bu değerler dikkate alınabilir.
- 8) Proje değerlendirme raporu çalışmalarında devam eden bir inşaat projesinin fiziksel ilerleme seviyesinin doğru bir şekilde tespit edilebilmesi için proje tipleri özelinde imalat kalemleri bazında pursantaj tabloları hazırlanarak net fiziksel ilerleme tespitleri yapılmalıdır. Söz konusu tablolar için SPK lisansına sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden destek alınabilir.
- 9) Proje değerlendirme raporu çalışmalarında, inşaat mahallerinin yapım maliyetinin birbirinden çok farklı olmaları sebebiyle kapalı inşaat alanı birim maliyeti, kapalı otopark, sosyal donatı alanı, konut alanı gibi alanlar bazında ayrı ayrı detaylandırarak hesaplanmalıdır.
- 10) Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birimin daha önceden tamamlamış olduğu raporlara dayanarak hazırlanabilecek olan güncel veri tabanı oluşturulup bu veriler her proje değerlendirme raporunda incelenerek proje değerleri yorumlanabilir. Söz konusu veri tabanı daha önce proje değerlendirme raporu

tamamlanmış olan projelerin ve özellikle tamamlanmış olan projelerin gerçekleşmiş olan güncel birim maliyet ve tamamlanma süresi gibi bilgileri içermelidir.

- 11) Proje değerlendirme raporu hazırlanırken dikkate alınan gerek soru listesine cevap olarak gelen bilgiler gerekse firma ziyaretinden alınan güncel harcama tutarı, proje toplam maliyeti, gerçekleşen satış gelirleri gibi tutarlar yatırımcı beyanına göre şekillenmektedir. Ancak yatırımcının yaptığı harcamaların doğruluğunun kesin olarak saptanması çoğu zaman mümkün olamamaktadır. Söz konusu durum yatırımcı firmanın yaptığı her türlü harcamayı gerek faturalarının ibrazı, gerekse yaptığı hakediş ödemelerinin kapak sayfalarının ibrazı ile aşılabilir, ancak bununla birlikte yatırımcı tarafından belgelendirilemeyen bir takım harcamalar (çeşitli harç ve bağışlar gibi) olacağı da dikkate alınmalıdır. Pratik uygulamada çoğunlukla yatırımcı firmalar bankalar ile bu kadar detaylı bilgi paylaşımında bulunmazlar ve ülkemiz şartlarında firma yetkilileri de harcanan tutarlara hakim olamayabilir ya da firma havuzundan yapılan ortak harcamaları proje bazında ayıramayabilir. Böyle gerekli durumlarda raporu yazan raportörün ilgili firma bünyesinde belirli süre bulunup firma içinden doğru bilgilere ulaşabileceği düşünülebilmektedir.

Banka açısından ise bu kadar detaylı bir çalışma yapılabilmesi amacıyla uzun bir değerlendirme raporu hazırlama sürecine ihtiyaç duyulabilir, bu da bankanın kredi tahsis sürecinde gecikmelere sebep olabilecektir.

- 12) Proje değerlendirme raporu hazırlanırken, taahhüt firmalarının hakediş gelirleri onaylı hakediş kapakları ile kontrol edilebilirken, özellikle satış geliri olan yap-sat tarzı proje gerçekleştiren firmaların yaptığı satışlardan tahsil ettiği gelirlerin doğruluğu tam olarak kontrol edilememektedir. Söz konusu tespit firmanın iç bilgilerini paylaşma konusundaki olası çekinceleri sebebiyle pratik uygulamada zor olmakla birlikte firmanın yaptığı satışlardaki tahsilat tutarları gösteren banka hesap hareketleri incelenerek sağlanabilir.
- 13) İnşaat-taahhüt firmalarının proje değerlendirme raporlarına ait nakit akım tablosu hazırlanırken işveren tarafından yapılan hakediş ödemelerinde bürokratik veya herhangi başka nedenlerle yaşanabilecek olan gecikmeler dikkate alınamamaktadır. Söz konusu durumu daha gerçekçi inceleyebilmek amacıyla

proje değerlendirme raporu hazırlanması sırasında işveren yetkilileri ile de görüşülüp detaylı bilgi alınabilir.

- 14) Proje değerlendirme raporu hazırlanırken, yatırımcı firma yetkilisinin projeye aktarılacağını söylediği özkaynak tutarının kaynağının incelenip gerekli durumlarda banka hesap veya gayrimenkul tapuları da incelenerek projeye aktarılacak fonun mevcut olup olmadığı araştırılmalıdır.
- 15) Proje değerlendirme raporu hazırlanırken, yatırımcı firmanın yetkilileri tarafından beyan edilen harcama ve gelir tutarlarının bilanço mizan ve gelir tablolarındaki tutarlarla uyumlu olup olmadığı incelenmelidir ancak ülkemiz şartlarında çoğunlukla bu tabloların gerçek tutarları yansıtmayabileceği düşünülerek kayıt dışı olabilecek tutarlar dikkate alınmalıdır.
- 16) Kredi limit tutarlarının firmalara kullandırımı sırasında bankalar tarafından kullanılan hakediş modeli yaklaşımına alternatif olarak daha çok ülkemiz uygulamasında katılım bankaları ve islami bankacılık yapan kuruluşlar tarafından kullanılan “Murabaha Kredis” modeli uygulanabilir. Proje için gerekli olan malzeme ve işçilik giderlerinin banka tarafından satın alınarak yatırımcı firmaya satılması şeklinde işleyen bu sistemde, proforma faturaların ibrazı ile banka malın ve hizmetin bedelinin ödemesini yatırımcıya değil tedarikçilere yapar böylece yatırımcıya doğrudan para verilmemiş olur ve banka proje maliyetlerini kontrol altında tutmuş olur. Aktarılan fonun proje dışına çıkarılması önlenmiş olur. Banka açısından avantajlı olan bu yöntem, yatırımcı firmalar tarafından paranın kontrolünü elinde tutamamaları ve tedarikçilerle peşin ödeme karşılığı pazarlık yapamamaları sebebiyle tercih edilen bir yöntem değildir.

Yukarıda sıralanan kredi değerlendirme ve tahsis sürecine yönelik tespit edilen noksan ve geliştirilebilir noktalar, banka personeli olup inşaat sektör tecrübeleri altı ile sekiz yıl arasında olan inşaat mühendisi uzmanların görüşlerine sunularak, sistemin söz konusu noktalarda eksikleri olduğu fikrine katılıp katılamadıkları, eğer katılıyorlarsa bu geliştirilebilir noktaları önem sırasına göre puanlamaları istenmiştir. Hazırlanan puanlama cetveline göre uzmanlardan en önemli gördükleri maddeye beş puan olmak üzere tüm maddelere bir ile beş arasında puanlama yapmaları istenmiştir. Yapılan uzman görüşü değerlendirmesine ait veriler, Ek-H olarak sunulmuştur. Araştırma sonucunda önem derecesine göre alınan ortalamalarda;

“Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birimin daha önceden tamamlamış olduğu raporlara dayanılarak hazırlanabilecek olan güncel veri tabanı oluşturulup bu veriler her proje değerlendirme raporunda incelenerek proje değerleri yorumlanabilir. Söz konusu veri tabanı daha önce proje değerlendirme raporu tamamlanmış olan projelerin ve özellikle tamamlanmış olan projelerin gerçekleşmiş olan güncel birim maliyet ve tamamlanma süresi gibi bilgileri içermelidir” önerisi en çok puanı olarak en önemli görülen eksiklik olmuştur.

İkinci sırada önemli bulunan öneriler ise aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

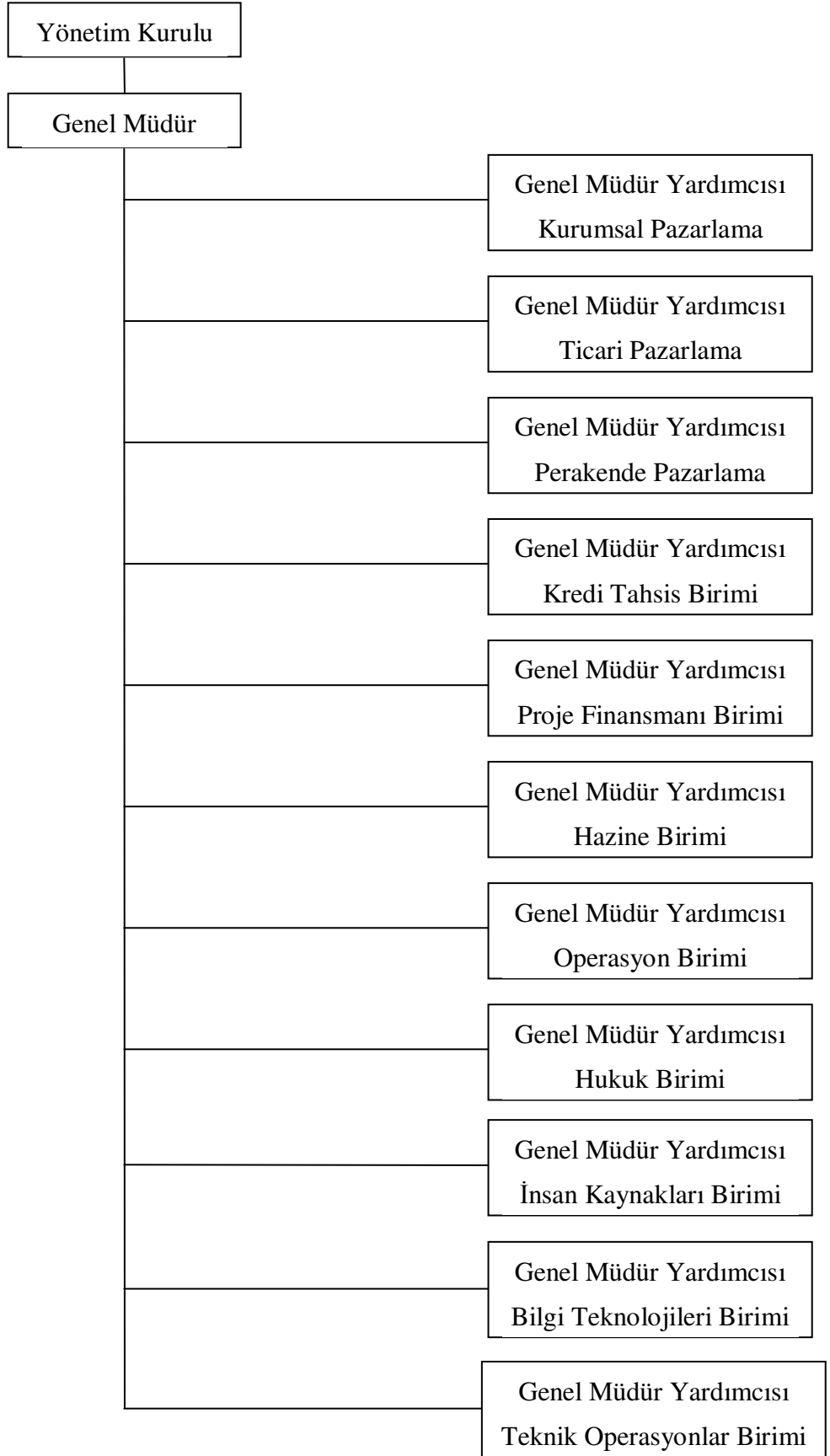
“Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim raporların objektif olması gerekliliği dikkate alınarak banka çatısı altında bağımsız olmalıdır.”

“Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim personeli gelir-gider varsayımlarını gerçekçi kurabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını ve akademik gelişmeleri yakından takip edip, güncel konferans ve seminerlere düzenli olarak katılmalıdır.”

“Proje değerlendirme raporları hazırlanırken, yatırımcı firmanın yetkilileri tarafından beyan edilen harcama ve gelir tutarlarının bilanço, mizan ve gelir tablolarındaki tutarlarla uyumlu olup olmadığı incelenmelidir ancak ülkemiz şartlarında çoğunlukla bu tabloların gerçek tutarları yansıtmayabileceği düşünülerek kayıt dışı olabilecek tutarlar dikkate alınmalıdır.”

Yukarıda tespit edilen noksan ve geliştirilebilir noktaların tamamının eklenmesiyle çalışmamızda ”örnek banka” olarak tanımlanan bankada halen uygulanmakta olan inşaat firmaları kredi talebi değerlendirme ve tahsis sürecinin uygulanabilir ve daha doğru değerlendirmeler yapabilen bir sistem olacağı düşünülmektedir. Böyle bir sistem ile inşaat firmalarının kredi taleplerinin daha güvenilir şekilde değerlendirilerek, bankaların fonlarının yararlı ve gerçekleştirilebilir projelere aktarılmasının sağlanacağı düşünülmektedir.

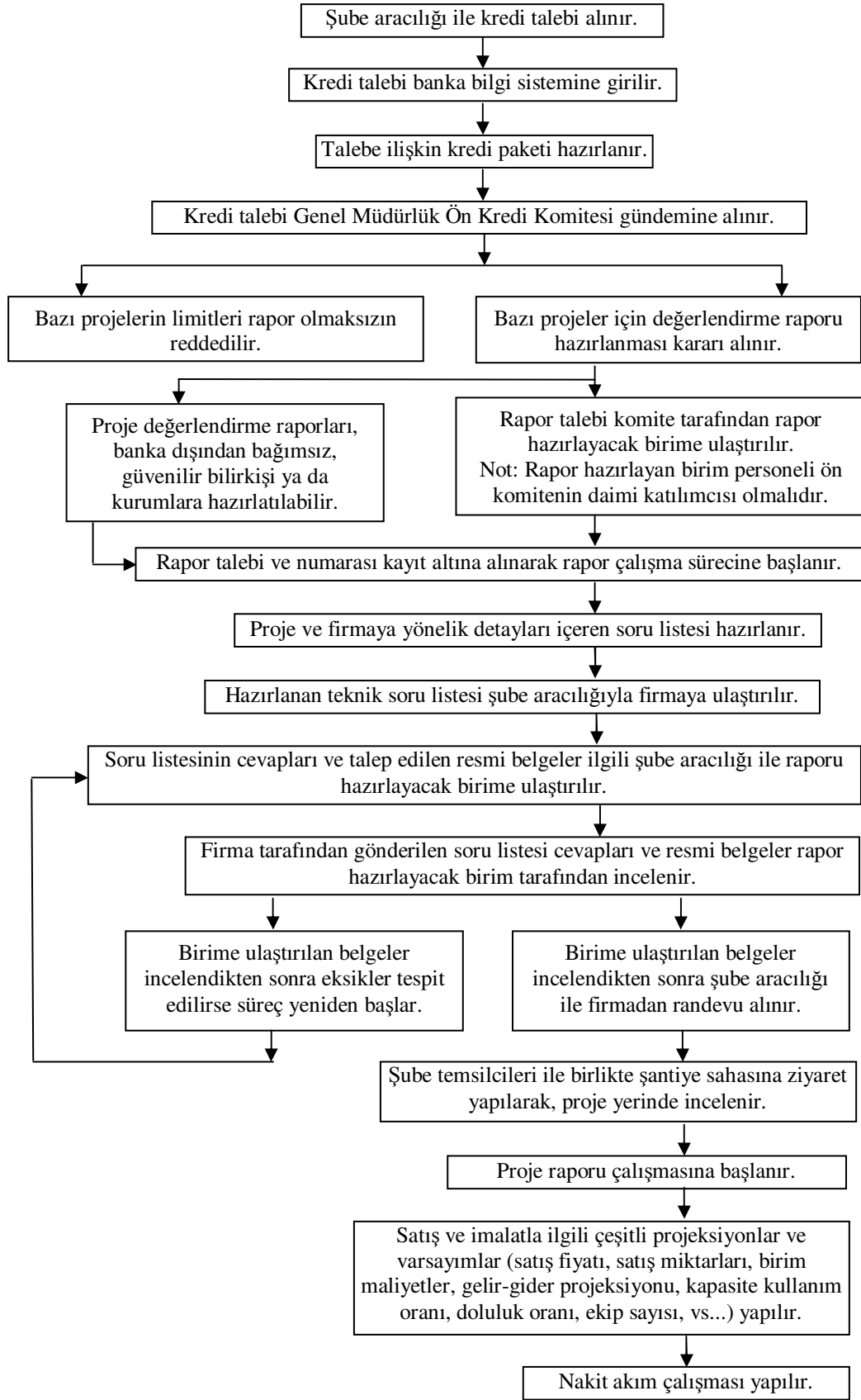
Söz konusu eksiklerin tamamlanması ve geliştirilebilir noktaların geliştirilmesiyle oluşabilecek ideal bir “bankalara yönelik, inşaat firmaları için kredi değerlendirme ve tahsis süreci” oluşturulabilecektir. Bu ideal sistemin oluşturulabilmesi için ilgili bankada oluşturulması gereken organizasyon şeması Şekil 8.1’de sunulmuş olup, ilgili iş akış şeması Şekil 8.2’de sunulmuştur.



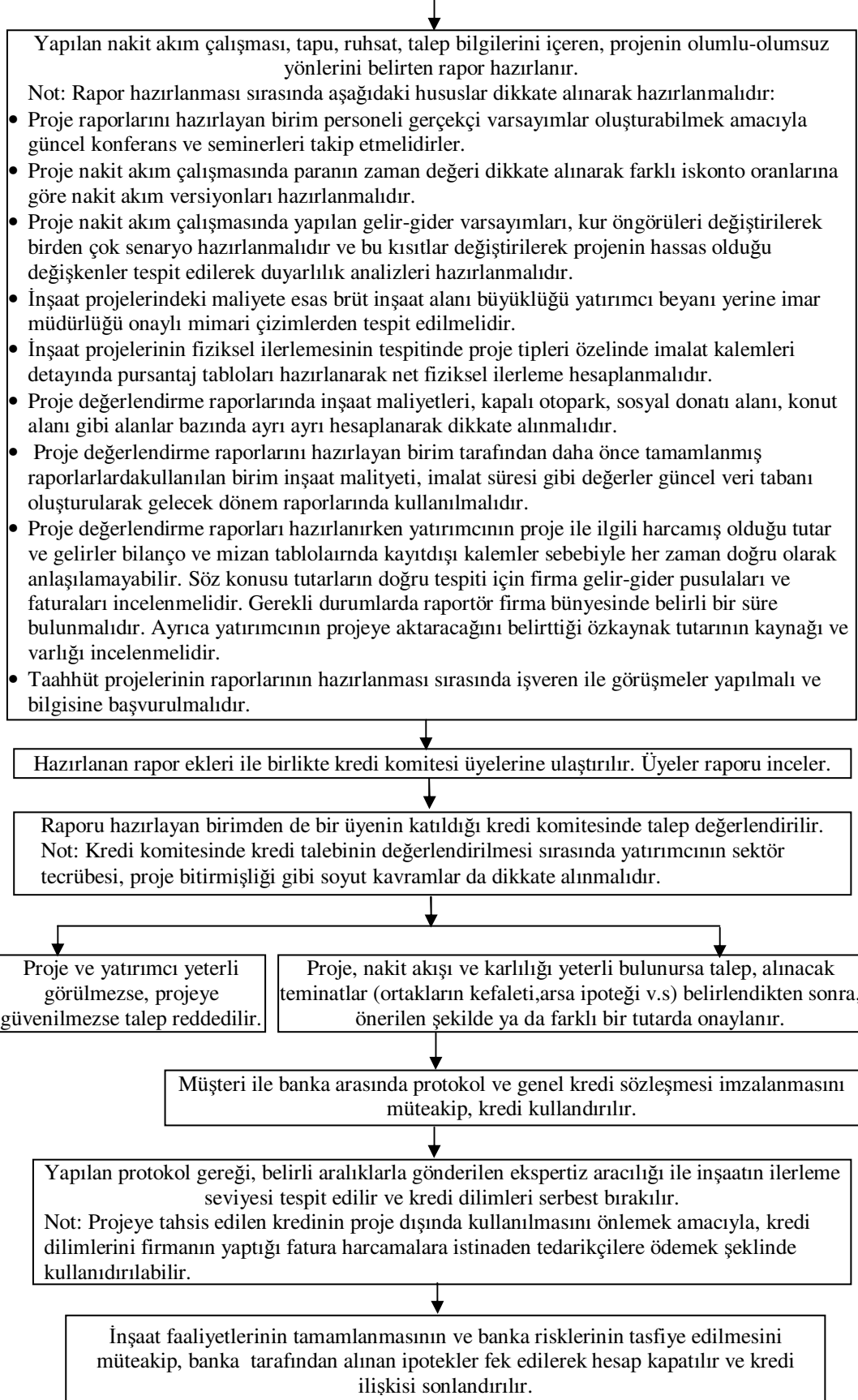
**Şekil 8.1 :** İdeal banka organizasyon şeması

İdeal bir banka organizasyon şemasında, yukarıdaki şekilde görüldüğü gibi, proje raporlarını hazırlayan birim “proje finansmanı”, herhangi bir birime bağlı olmayıp doğrudan doğruya bir genel müdür yardımcısı başkanlığında genel müdüre bağlı ayrı bir birim olarak faaliyet göstermelidir.

İdeal bir bankanın inşaat firmalarına yönelik kredi taleplerinin değerlendirilmesi ve tahsisi süreci aşağıda sunulduğu gibi olmalıdır. Söz konusu iş akış şeması, çalışmamızda incelenen banka süreçleri dikkate alındığında, ideal banka sistemine en yakın olan örnek banka sisteminin eksiklerinin tamamlanması ve geliştirilebilir noktalarının geliştirilmesi sonucu ortaya çıkmıştır ve Şekil 8.2’de sunulmuştur.



**Şekil 8.2 : İdeal banka iş akış şeması**



**Şekil 8.2 : İdeal Banka İş Akış Şeması (devam)**

Bu çerçevede ideal bir banka sisteminde olması gereken proje kredilendirme sistemi Şekil 8.2’de, organizasyon şeması ise Şekil 8.1’de sunulmuştur.

Şekil 8.2’de de belirtildiği gibi ilgili proje değerlendirme raporları bankalar tarafından bu konuda uzmanlaşmış bağımsız bilirkişi yada kurumlara yaptırılabilir. Bu şekilde ilgili raporlara tüm bankalar nezdinde bir standart getirilebileceği ve söz konusu raporları hazırlamak amacıyla kurulacak SPK lisanslı firmalar aracılığı ile yeni bir sektör oluşabileceği düşünülebilir. Bahsi geçen sistemin tam olarak oluşturulması sonucunda bankalar fazla sayıda inşaat mühendisi istihdam etmek yerine, bağımsız kuruluşlar tarafından hazırlanan proje değerlendirme raporlarını inceleyip onaylamak amacıyla küçük ve tecrübeli bir kadro istihdam edebileceklerdir.

Bahsi geçen sistem için günümüzde halen kullanılan ekspertiz hizmetleri ve gayrimenkul değerlendirme prosedürü örnek alınabilir. Bu sistemde ekspertiz raporu SPK lisanslı değerlendirme firmaları tarafından hazırlanıp, bankaların ilgili bölümlerinde kontrol edilerek işleme alınır.

Proje değerlendirme raporlarının banka dışındaki bir kurum tarafından hazırlanması durumunda ilgili kurumların bağımsızlığı tartışılmayacak kurumlar olarak kurulması ve denetlenebilir olması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu kurumların mesleki bilgi ve tecrübesi üst seviyelerde, proje yönetimi eğitimi almış, daha önce inşaat projeleri yönetmiş, maliyet ve süreç yönetimleri konusunda bilgi sahibi uzmanlar istihdam edip ilgili raporların bu bağımsız uzmanlar tarafından hazırlanması gerekmektedir. Çünkü bankalar açısından kredi kararı verilmesi sırasında ilgili raporlar dikkate alınıp, rapordaki bilgilerin doğru olduğu kabul edilerek kararlar verilmektedir.

Sonuç olarak Şekil 8.1 ve Şekil 8.2’de sunulan sistemin uygulanması halinde oluşacak ideal banka tipi ile inşaat firmalarının kredi taleplerinin daha güvenilir şekilde değerlendirilebileceği ve bankaların fonlarının ülke ekonomisine faydalı ve katkı sağlayabilecek projelere aktarılmasının sağlanabileceği düşünülmektedir.



## KAYNAKLAR

- Ağdelen, Z., 1990. Banka Yönetimi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Akgüç, Ö., 1992. *Türkiye’de Bankacılık*, Gerçek Yayınevi, İstanbul, Türkiye.
- Avcı, M. Y., 2001. İnşaat Firmalarında Kredi Risklerinin Değerlendirilmesi ve Takibi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Ayanoğlu, K., Düzyol, M. C., İlter N., Yılmaz C., 2001. *Kamu Yatırım Projelerinin Planlanması ve Analizi*, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı İkinci Baskı s.56, Ankara, Türkiye.
- Aydın, F., 2002. İnşaat Projelerinde Risk Yönetimi, *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Bankacılık Kanunu, 2005. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu.
- Bayraktar, K., 2002. Osmanlı Bankası’nın Kuruluşu, *İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi Cilt 3 Sayı 2*, Sivas Cumhuriyet Üniversitesi, Türkiye.
- Benoit, P., 1995. *Project Finance at the World Bank: an Overview of Policies and Instruments*, World Bank Technical Paper, Washington D.C., USA.
- Bodur, İ. V., 2001. Taahhüt Firmalarında Finansal Analiz ve Banka Kredi Analizine Etkileri, *Doktora Tezi*, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Türkiye.
- Bolgün, K. E., 1997. Yatırım Bankacılığı ve Türkiye’de Uygulaması, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Türkiye.
- Büyükkürkçü, M., 1992. Bankacılıkta Kredi Yönetimi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Türkiye.
- Büyük Larousse, 1986. Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi, Milliyet Gazetecilik A.Ş. Baskısı, İstanbul, Türkiye.
- Cimat A. ve Taş M., 2004. Türkiye’de ve Dünya’da Kıyı Bankacılığı Uygulamaları ve Vergi Cennetleri Üzerine Bir Değerlendirme, *Mevzuat Dergisi*.
- Çondur, F., 1994. Türkiye Ekonomisinde Kalkınma ve Yatırım Bankacılığı, *Yüksek Lisans Tezi*, Anadolu Üniversitesi, Türkiye.
- Demireli, E. ve Kurt, G., 2006. Yatırım Kararlarının Değerlendirilmesinde Alternatif Bir Yöntem:Reel Opsiyon, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, İzmir, Turkey.
- Deniz, N., 2007. İyi Uygulama Örnekleri Çerçevesinde Kamu Yatırım Bütçesinin Etkin Yönetimi ve Türkiye İçin Model Önerisi, T.C. Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü Devlet Bütçe Uzmanlığı Araştırma Raporu, Ankara, Türkiye.
- Dickey, J. W. Miller, L. H., 1984. *Road Project Appraisal For Developing Countries*, Published By John Willey and Sons, New York, USA.

- Dölcübaşı, A.,** 1998. Türkiye Ekonomisinde Kalkınma ve Yatırım bankacılığı ve 1980 Sonrası Kalkınma ve Yatırım Bankacılığında Performans Gelişimi, *Yüksek Lisans Tezi*, Anadolu Üniversitesi, Türkiye.
- DYB,** 1985. *Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi*, Devlet Yatırım Bankası, Araştırma ve Dış İlişkiler Daire Başkanlığı Yayınları, Ankara, Türkiye.
- Erkan, V.,** 1999. Dış Proje Kredisi Kullanan Kamu Yatırımlarının Gelişimi ve Değerlendirilmesi, *Uzmanlık Tezi*, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı İktisadi Sekörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü Proje Yatırımları Değerlendirme ve Analiz Dairesi, Ankara, Türkiye.
- Güvemli, O.,** 1994. *Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi, Değerlendirilmesi ve İzlenmesi*, Marmara Üniversitesi Nihad Sayar Eğitim Vakfı Yayınları No:463-696, 5. Baskı, İstanbul, Türkiye.
- İç Denetim ve Risk Yönetmeliği,** 2001. 24312 Sayılı Resmi Gazete’de Yayınlanmış Bankaların İç Denetim ve Risk Yönetimi Sistemleri Hakkında Yönetmelik, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, İstanbul, Türkiye.
- İspir, E.,** 1995. Banka İşletmelerinin Denetimi ve Türkiye Uygulaması, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Türkiye.
- Kabukçuoğlu, M. S. ,** 2005. *Herkes İçin Fizibilite*, Kırıkkale, Türkiye.
- Kahraman, C.,** 1990. Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Çok Ölçütlü Yöntemler, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Kılıç, N.,** 2008. İnşaat Sektörünün Nicel ve Nitel Analizi:2008’den beklentiler, İzmir Ticaret Odası Ar&Ge Bülteni Ocak 2008, İzmir, Türkiye.
- Kırath, C.,** 1968. Yatırım Nedir, Yatırım Teklifleri Nasıl Hazırlanmalıdır?, *Elektrik Mühendisliği Dergisi Sayı 136*, TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası, Türkiye.
- Korkmaz, A.,** 2004. Teklif Verme Sürecinde Olan Yükleniciler İçin İnşaat Sözleşmelerinde Risk Değerlendirme, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Kuruoğlu, M.,** 2004. İnşaat Firmalarda Yeniden Yapılanma Süreci, *TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İnşaat Yönetimi Eğitim Semineri*, İstanbul, Türkiye.
- Küçükkocaoğlu, G.,** 2009. Yatırım Bankaları, Kalkınma Bankaları ve İller Bankaları, Başkent Üniversitesi, Finansal Pazarlar Dersi Notları, Ankara, Türkiye.
- Meder, Y.,** 2003. Avrupa Yatırım Bankası Proje Süreci Raporu, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları.
- Mersin İnovasyon Forumu,** 2006. Avrupa Yatırım Bankası, *II. Bölgesel İnovasyon Forumu*, Mersin, Türkiye.
- Nevitt, P. K., Fabozzi F. J.,** 1983. *Project Financing*, Published By Euromoney Publications, USA.

- Özdemir, Z.**, 2005. Bilanço Yapısı İtibarıyla Türk Bankacılık Sistemi, *Sosyal Siyaset Konferansları Kitap 50*, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, Türkiye.
- Özerdem, M. İ.**, 1978. Yatırımlar ve Yatırımları Gerçekleştirmek için Kredi Veren Kuruluşlar, *Madencilik Dergisi Sayı 17/3*, TMMOB Maden Mühendisleri Odası, Türkiye.
- Reisoğlu, S.**, 2002. Banka Teminat Mektupları ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, *Bankacılar Dergisi Sayı 43*, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, İstanbul, Türkiye.
- Sayıt, S.**, 2001. Bankacılıkta Risk ve Denetim. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Şakar, H.**, 2000. *Genel Bankacılık Bilgileri*, 1. Baskı Strata Yayıncılık, İstanbul, Türkiye.
- Şakar, H.**, 2008. Basel II ve Risk Yönetimi, Krediler Eğitimi Ders Notları, Mida Danışmanlık Hizmetleri, İstanbul, Türkiye.
- Şeker, F.**, 2000. Banka Açısından İnşaat Firmalarının Kredi Analizi. *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Şen, A.**, 2004. Yatırım Bankacılığı ve Sermaye Piyasaları, Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesi Yeterlilik Etüdü, İstanbul, Türkiye.
- TBB.**, 2005. Türkiye’de Finansal Sektör ve Bankacılık Sistemi, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, İstanbul, Türkiye.
- TBB.**, 2007. Türkiye Bankacılık Sistemi Banka, Şube, Mevduat ve Kredilerin İllere ve Bölgelere Göre Dağılımı, *Bankacılar Dergisi Sayı 6*, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, İstanbul, Türkiye.
- TBB.**, 2008a. Türkiye Bankacılık Sistemi Haziran 2008, İstatistiki Raporlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, İstanbul, Türkiye.
- TBB.**, 2008b. Türkiye Bankacılık Sistemi Aralık 2008, İstatistiki Raporlar, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, İstanbul, Türkiye.
- Teker, S., Bolgün K. E., Akçay M. B.**, 2005. Banka Sermaye Yeterliliği:Basel II Standartlarının Bir Türk Bankasına Uygulanması, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi Cilt 3, Sayı 12*, Türkiye.
- Türko, R. M.**, 2002. *Finansal Yönetim*, Alfa Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti. İstanbul, Türkiye.
- Uğur, L. O.**, 2006. İnşaat Sektöründe Riskler ve Risk Yönetimi, *Türkiye Müteahhitler Birliği Seminer Notları*, Türkiye.
- Usta, Ö.**, 2005. *Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi*, Birleşik Matbaacılık İzmir, Türkiye.
- Yıldırım, O.**, 2004. Türk Bankacılık Sektörünün Temel Sorunları ve Sektörde Yaşanan Mali Riskler, *Dış Ticaret Dergisi Yıl 9 Sayı 30*, Ankara, Türkiye.
- Yücel, A.**, 2003. Bankacılık Sektöründe Risk Ölçümü ve Yönetimi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.

- Url-1**< <http://www.eib.org/> >, alındığı tarih 20.01.2009.
- Url-2**< <http://www.alomaliye.com/> >, alındığı tarih 25.01.2009.
- Url-3**< <http://www.tkbb.org.tr/> >, alındığı tarih 12.03.2009.
- Url-4**< <http://www.tbb.org.tr/> >, alındığı tarih 12.03.2009.
- Url-5**< <http://www.bddk.org.tr/> >, alındığı tarih 15.03.2009.
- Url-6**< <http://www.tmsf.org.tr/> >, alındığı tarih 15.03.2009.
- Url-7**< <http://www.hukuk.gen.tr/> >, alındığı tarih 12.12.2008.
- Url-8**< <http://www.fortisyatirim.com.tr/> >, alındığı tarih 10.10.2008.
- Url-9**< <http://www.economist.com/> >, alındığı tarih 01.08.2008.
- Url-10**< <http://www.rj.com.tr/> >, alındığı tarih 01.07.2008.



## **EKLER**

- EK A :** Tanımlar
- EK B :** Bankaların Yetki Belgeleri
- EK C :** LOI Örneği
- EK D :** Kredi Komitesi Tutanak Örneği
- EK E :** Teknik Soru Listesi Örneği
- EK F :** Nakit Akım Tablosu Örneği
- EK G :** Proje Değerlendirme Raporu Örneği
- EK H :** Uzman Görüşleri
- EK I :** Bankalar Kredi Süreci Karşılaştırma Soruları

**EK A****Çizelge A.1 : Tanımlar çizelgesi.**

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sınai ve Maadin Bankası                                       | Sanayi ve Madenler Bankası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Emlak ve Eytam Bankası                                        | Gayrimenkul ve Yetimler Bankası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tüzel Kişilik                                                 | Gerçekte kişilik sahibi olmamasına rağmen, varsayımsal olarak kişilik sahibi olduğu kabul edilen kişi veya mal topluluklarına verilen isimdir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Açık Pozisyon                                                 | (Yabancı Para Cinsinden Toplam Varlıklar+Bilanço Dışı Forward Alışlar)-(Yabancı Para Cinsinden Toplam Yükümlülükler+Bilanço Dışı Forward Satışlar)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Aval Kredisi                                                  | İthalat işlemlerinde, ithalatçının mal bedelini vadeli ödemek istemesi, ihracatçının da ithalatçının bankasından, öngörülen vade sonunda mal bedeline ilişkin ödemenin yapılacağını garanti edilmesini istediği durumlarda, ithalatçı firmanın malı teslim aldıktan sonra, satıcı ile anlaşmaları ve poliçe üzerinde belirtilen bir tarihte ödeme yapmasını içeren bir kredi ürünüdür.                                                                                                                         |
| OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) | 14 Aralık 1960 tarihinde imzalanan Paris Sözleşmesi'ne dayanılarak kurulmuş olan günümüzde 30 tam üyesi bulunan söz konusu üyelerin sanayileşmiş zengin ülkeler olduğu topluluktur. Üyeleri: Avusturya, Belçika, Kanada, Danimarka, Fransa, Almanya, Yunanistan, İzlanda, İrlanda, İtalya, Luksemburg, Hollanda, Norveç, Portekiz, İspanya, İsveç, İsviçre, Türkiye, Birleşik Krallık, ABD, Meksika, Yeni Zelanda, Polonya, Slovakya, Güney Kore, Avustralya, Çek Cumhuriyeti, Finlandiya, Macaristan, Japonya |
| Basel-II Standartları                                         | Bankaların sermaye yeterliliklerinin ölçülmesine ilişkin olarak Basel Bankacılık Denetim Komitesi tarafından bankalarda etkin risk yönetimini ve piyasa disiplini geliştirecek sağlam ve etkin bir bankacılık sistemi oluşturmak amacıyla yayımlanan standartlardır.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rasyo                                                         | Oran                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Risk Primi                                                    | Kredi fiyatlamasında kullanılan evrensel faiz oranları (Libor, Euribor, vs.) üzerine eklenen kredi verilen kuruluşun riskine göre artan faiz oranıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sendikasyon                                                   | Genellikle büyük firmaların fon talebinin, dolayısıyla menkul kıymet ihracının büyüklüğü karşısında yatırım bankalarının oluşturdukları satın alma grubuna denir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eurobond                                                      | Hükümet ya da şirketlerin, kendi ülkeleri dışında kaynak sağlamak amacıyla, yabancı para birimlerinden satışa sundukları, genellikle uzun vadeli borçlanma araçlarıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Çizelge A.1 : Tanımlar Çizelgesi (devam)**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Memzuç Kayıtları                          | Bankalar tarafından TCMB'ye bildirilen, kredi müşterilerinin limit ve riski bilgilerini içeren kayıtların birleştirilip, TCMB tarafından aylık olarak bildirim yapan bankalara kredi türü bazında toplu olarak bildirilen kayıtlardır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Şube İstihbarat Raporu                    | Şube tarafından hazırlanan ilgili firmanın banka limitlerini, karşılıksız çek-senet durumunu ve piyasa istihbaratını içeren formdur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| İştirak                                   | Bir ortaklık ile işletme arasında, sözkonusu ortaklığın yönetimine katılma anlamında devamlı bir bağ yaratan, doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisidir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bağlı Ortaklık                            | İşletmenin doğrudan veya dolaylı olarak en az %50 oranında oy hakkına veya en az bu oranda yönetim çoğunluğunu seçme hakkına sahip olduğu iştiraklerdir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| KKB (Kredi Kayıt Bürosu) A.Ş              | 5411 Sayılı Bankacılık Kanununun 73. maddesi uyarınca 1995 yılında kurulan Kredi Kayıt Bürosu A.Ş. nezdinde kredi kuruluşları (mevduat bankaları ile katılım bankaları) ile finansal kuruluşlar (kredi kuruluşları dışında kalan ve sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak veya Bankacılık Kanununda yer alan faaliyetlerden en az birini yürütmek üzere kurulan kuruluşlar ile kalkınma ve yatırım bankaları ve finansal holding şirketleri) arasında yapılan her tür bilgi ve belge alışverişini sağlamak üzere kurulmuş bir şirkettir. Şirket üyesi olan kuruluşlar da bireysel müşterilerine ait kredi kayıt ve ödeme durumu bilgilerini söz konusu kanunun aynı maddesi uyarınca birbirleriyle paylaşmaktadırlar. |
| DSCR (Debt-Service Coverage Ratio)        | Bankalar tarafından yapılan proje değerlendirmelerinde sıklıkla kullanılan bu oran; borç servisi için kullanılabilecek dönemlik nakit / ilgili dönemde yapılması gereken borç servisi olarak tanımlanır ve nakit yaratan projenin dönemlik borç ödeyebilme kapasitesi hakkında bilgi verir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Duyarlılık Analizi (sensitivity analysis) | Ana değişkenlerinde olabilecek olası değişmelerin, diğerleri sabit kalmak kaydıyla, analiz üzerindeki etkisini görebilmek için yapılan değerlendirmedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Murabaha Kredisi                          | Finansör kurumun, kredi sağladığı şirket adına mal alıp, vadeli olarak o kuruluşa belli bir kar marjıyla malı satması olarak açıklanmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**EK B****Çizelge B.1 : Bankaların yetki belgeleri.**

| <b>Banka Adı</b>                           | <b>Yetki Belgeleri</b>                                        | <b>Belge Tarihi</b> |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| ABN AMRO BANK N.V.                         | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.09.1996          |
| ABN AMRO BANK N.V.                         | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 10.09.1996          |
| ADABANK A.Ş.                               | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 09.01.1997          |
| Akbank T.A.Ş.                              | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 14.01.2005          |
| Akbank T.A.Ş.                              | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 02.01.1997          |
| Akbank T.A.Ş.                              | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 02.01.1997          |
| AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.                 | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 25.08.2008          |
| AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.                 | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 25.08.2008          |
| Alternatifbank A.Ş.                        | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 10.01.1997          |
| Alternatifbank A.Ş.                        | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 05.05.2005          |
| Alternatifbank A.Ş.                        | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.01.1997          |
| ANADOLUBANK A.Ş.                           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 04.02.1998          |
| ANADOLUBANK A.Ş.                           | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 06.09.2006          |
| ANADOLUBANK A.Ş.                           | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 04.02.1998          |
| ARAP TÜRK BANKASI A.Ş.                     | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 21.01.1997          |
| ARAP TÜRK BANKASI A.Ş.                     | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 21.01.1997          |
| BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 25.01.2006          |
| BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. | Halka Arza Aracılık Yetki Belgesi                             | 25.01.2006          |
| BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 25.01.2006          |
| BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. | Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesi                            | 25.01.2006          |
| BANKPOZİTİF KREDİ VE KALKINMA BANKASI A.Ş. | Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesi                            | 25.01.2006          |
| BİRLEŞİK FON BANKASI A.Ş.                  | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 25.01.2006          |
| BİRLEŞİK FON BANKASI A.Ş.                  | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 25.01.2006          |
| CALYON YATIRIM BANKASI TÜRK A.Ş.           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 05.02.2008          |
| CALYON YATIRIM BANKASI TÜRK A.Ş.           | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 05.02.2005          |
| ABN AMRO BANK N.V.                         | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.09.1996          |
| DİLER YATIRIM BANKASI A.Ş.                 | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 31.05.1999          |
| EUROBANK TEKFEN A.Ş.                       | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 29.01.2008          |
| EUROBANK TEKFEN A.Ş.                       | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 29.01.2008          |
| EXIMBANK T. İHRACAT BANKASI A.Ş.           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 23.12.1996          |

**Çizelge B.1: Bankaların Yetki Belgeleri (devam)**

|                                                                         |                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| EXIMBANK T. İHRACAT BANKASI A.Ş.                                        | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 23.12.1996 |
| Finansbank A.Ş.                                                         | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 12.04.2006 |
| Finansbank A.Ş.                                                         | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 08.01.1997 |
| Finansbank A.Ş.                                                         | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 08.01.1997 |
| Fortis Bank A.Ş.                                                        | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 24.11.2005 |
| Fortis Bank A.Ş.                                                        | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 24.11.2005 |
| Fortis Bank A.Ş.                                                        | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 12.04.2006 |
| GSD YATIRIM BANKASI A.Ş.                                                | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 05.07.1999 |
| GSD YATIRIM BANKASI A.Ş.                                                | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 05.07.1999 |
| HSBC BANK A.Ş.                                                          | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 17.05.1999 |
| HSBC BANK A.Ş.                                                          | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 17.05.1999 |
| HSBC BANK A.Ş.                                                          | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 14.01.2005 |
| ING BANK A.Ş.                                                           | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 18.06.2008 |
| ING BANK A.Ş.                                                           | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 18.06.2008 |
| ING BANK A.Ş.                                                           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 18.06.2008 |
| JPMORGAN CHASE BANK NATIONAL ASSOCIATION MERKEZİ COLUMBUS OHIO İSTANBUL | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 27.04.2005 |
| JPMORGAN CHASE BANK NATIONAL ASSOCIATION MERKEZİ COLUMBUS OHIO İSTANBUL | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 27.04.2005 |
| Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.                                         | Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesi                            | 21.06.2007 |
| Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.                                         | Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesi                            | 21.06.2007 |
| Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.                                         | Halka Arza Aracılık Yetki Belgesi                             | 21.06.2007 |
| Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.                                         | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 21.06.2007 |
| Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.                                         | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 21.06.2007 |
| Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.                                         | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 21.06.2007 |
| MILLENNIUM BANK A.Ş.                                                    | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 22.01.2007 |
| MILLENNIUM BANK A.Ş.                                                    | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 22.01.2007 |
| NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş.                                              | Halka Arza Aracılık Yetki Belgesi                             | 20.07.2001 |
| NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş.                                              | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 26.07.1999 |
| NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş.                                              | Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesi                            | 14.11.2002 |
| NUROL YATIRIM BANKASI A.Ş.                                              | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 26.07.1999 |
| SOCIETE GENERAL SA                                                      | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 24.12.1996 |
| SOCIETE GENERAL SA                                                      | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 24.12.1996 |
| Şekerbank T.A.Ş.                                                        | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 03.01.1997 |

**Çizelge B.1: Bankaların Yetki Belgeleri (devam)**

|                                     |                                                               |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| Şekerbank T.A.Ş.                    | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 03.01.1997 |
| T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.             | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 25.07.1997 |
| T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.             | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 25.07.1997 |
| T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.             | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 12.04.2006 |
| TAİB YATIRIM BANKASI A.Ş.           | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 25.11.1999 |
| TAİB YATIRIM BANKASI A.Ş.           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 25.11.1999 |
| Tekstil Bankası A.Ş.                | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 10.01.1997 |
| Tekstil Bankası A.Ş.                | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.01.1997 |
| Tekstil Bankası A.Ş.                | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 12.04.2006 |
| TURKISH BANK A.Ş.                   | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 10.01.1997 |
| TURKISH BANK A.Ş.                   | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.01.1997 |
| TURKLAND BANK A.Ş.                  | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 12.04.2007 |
| TURKLAND BANK A.Ş.                  | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 12.04.2007 |
| Türk Ekonomi Bankası A.Ş.           | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 10.01.1997 |
| Türk Ekonomi Bankası A.Ş.           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.01.1997 |
| Türk Ekonomi Bankası A.Ş.           | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 26.07.2007 |
| Türkiye Garanti Bankası A.Ş.        | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 12.04.2006 |
| Türkiye Garanti Bankası A.Ş.        | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 04.02.1997 |
| Türkiye Garanti Bankası A.Ş.        | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 04.02.1997 |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş.           | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 18.05.1998 |
| Türkiye Halk Bankası A.Ş.           | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 18.05.1998 |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.             | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 03.01.1997 |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.             | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 03.01.1997 |
| Türkiye İş Bankası A.Ş.             | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 30.06.2006 |
| Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.       | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 09.07.1997 |
| Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.       | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 09.07.1997 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. | Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesi                            | 22.08.2001 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. | Yatırım Danışmanlığı Yetki Belgesi                            | 22.08.2001 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 27.12.1996 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 27.12.1996 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. | Halka Arza Aracılık Yetki Belgesi                             | 22.08.2001 |
| Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 14.01.2005 |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.     | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 05.05.2005 |
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.     | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 07.01.1997 |

**Çizelge B.1:** Bankaların Yetki Belgeleri (devam)

|                                                     |                                                               |            |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.                     | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 07.01.1997 |
| WestLB AG Merkezi Düseldorf<br>İstanbul Merkez Şube | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 14.11.2002 |
| WestLB AG Merkezi Düseldorf<br>İstanbul Merkez Şube | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 14.11.2002 |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                          | Türev Araçların Alım Satımına Aracılık Yetki B. TAASA-(VOBAS) | 02.10.2006 |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                          | Repo - Ters Repo Yetki Belgesi                                | 10.01.1997 |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.                          | Borsa Dışı Alım Satım Aracılığı Yetki Belgesi                 | 10.01.1997 |

## EK C

*İstanbul, 01 Nisan 2009*

### *... Projesi Finansmanı Niyet Mektubu*

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| <b>Borçlu</b>                          | : |
| <b>Kreditör</b>                        | : |
| <b>Proje Adı</b>                       | : |
| <b>Yatırım Tutarı</b>                  | : |
| <b>Kredilendirilecek Tutar</b>         | : |
| <b>Kredinin Amacı</b>                  | : |
| <b>Özkaynak Katkısı</b>                | : |
| <b>Kredi Kullanım Süresi</b>           | : |
| <b>Kredi Kullanım Şekli</b>            | : |
| <b>Toplam Vade</b>                     | : |
| <b>Anapara Geri Ödemesiz<br/>Dönem</b> | : |
| <b>Anapara Ödeme Dönemleri</b>         | : |
| <b>Faiz Ödeme Dönemleri</b>            | : |
| <b>Faiz Oranı</b>                      | : |
| <b>Kredi Komisyonları</b>              | : |
| <b>Teminatlar</b>                      | : |
| <b>Erken Ödeme</b>                     | : |
| <b>Zorunlu Geri Ödeme</b>              | : |

... bank olarak, sözkonusu yatırımın finansmanını yukarıda belirtilen şartlarda gerçekleştirmek niyetindeyiz. Bu niyet;

- Kredi Komitemize proje ile ilgili tüm dökümanların ibrazı,
- Gerekli teminatların eksiksiz tesis edileceği varsayımı ile değerlendirmelerinize sunulmaktadır.

Niyet mektubumuzda yer alan tüm fiyatlama ve şartlar Kredi Komitemizin projeyi, fiyatlamayı ve koşulları onaylaması durumunda geçerli olacaktır. Teklifimiz ve içeriğindeki maddeler bugünkü şartlar çerçevesinde geçerli olup; borçlunun çalışma şartları, varlıkları, finansal durumu, işletmesi ve ileriye donuk çalışmalarına ilişkin bilginiz dahilinde olan veya olmayan aksine şartların oluşması halinde Bankamız bu teklifin sonlandırılması hakkını saklı tutar.

*İş bu Niyet Mektubu teklifi ... tarihine kadar geçerlidir.*

Saygılarımızla,

... BANK  
... Şubesi  
İMZA

İMZA

EK E

... A.Ş.

**“KONUT YATIRIM PROJESİ”**

**SORU LİSTESİ**

**1. Genel Bilgi ve Dokümanlar:**

- 1.1. Söz konusu şirketin varsa; bitmiş, devam eden ve planlanan inşaat işlerine ait referans bilgilerini rica ederiz (Aşağıdaki örnek tablodan faydalanabilirsiniz).

| Proje cinsi | İşveren | İşin kapasitesi (konut sayısı, yapı inş. alanı gibi) | Bugüne uyarlanmış yatırım bedeli (TL) | Karlılık (%) | Fiziki ilerleme (%) | Finansal ilerleme (%) |
|-------------|---------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
|             |         |                                                      |                                       |              |                     |                       |
|             |         |                                                      |                                       |              |                     |                       |
|             |         |                                                      |                                       |              |                     |                       |
|             |         |                                                      |                                       |              |                     |                       |

- 1.2. Projenin, hazırlanmış bir fizibilite raporu varsa fotokopisini rica ediyoruz.
- 1.3. Projenin başlama ve tahmini bitim tarihini belirtiniz.
- 1.4. Tahmini kat irtifak kurulumu tarihini rica ediyoruz.
- 1.5. Konut satışlarının başlangıç ve tahmini bitim tarihini rica ediyoruz.
- 1.6. Tahmini beklenen karlılık ile ilgili bilgi veriniz.
- 1.7. Proje arsasının tapu senedini rica ediyoruz.
- 1.8. Arsa üzerinde şerh, ödenmemiş vergi, takyidat vb. durumlarla ilgili bilgi rica ediyoruz.
- 1.9. Projenin yapı ruhsatının, henüz alınmadıysa imar durum belgesinin fotokopisini rica ediyoruz.
- 1.10. Oda onaylı zemin etüt raporunun fotokopisini rica ediyoruz.
- 1.11. Konutlara ait maliyete esas olacak toplam brüt yapı inşaat alanı (sığınak, teras, kapalı otopark, shaft boşlukları, su deposu, yönetim odası, kapıcı dairesi v.b. alanlar dahil), yeşil alanlar, sosyal tesis alanı, ticari alan, ortak kullanım alanları ve satılabilir kapalı inşaat alanlarının kaç m<sup>2</sup> olduğunu gösteren güncel detaylı mahal listesini (envanter) rica ediyoruz.
- 1.12. Projenin maliyet keşif özetini ana iş kalemleri bazında rica ediyoruz.
- 1.13. Proje kapsamında barter usulü sözleşme yapıldıysa, sözleşmelerin ve eklerinin fotokopilerini rica ediyoruz.
- 1.14. Projenin mümkünse elektronik ortamda bitmiş haline ait görselleri ve vaziyet planını rica ediyoruz.
- 1.15. Konutların satışını kim üstlenmektedir? Profesyonel bir pazarlama firmasından destek alınıyorsa; firma ismini ve aranızda yapılan sözleşmedeki önemli hususları (süre, komisyon oranı, kaç konut sayı için anlaşıldığı v.b.) rica ediyoruz.
- 1.16. Kat karşılığı sözleşmeyi ve eklerini rica ediyoruz.
- 1.17. İnşaat All Risk Sigortası yapıldıysa; fotokopisini rica ediyoruz.

## 2. Gelirler :

- 2.1. Konut mahal listesini satış fiyatlarını içerecek şekilde rica ediyoruz.
- 2.2. Bugüne kadar satılan konut varsa tipi, sayısı, tahsil edilen tutar ve bakiye tutarın ay bazında tutarı ve vadesi hakkında ayrı ayrı bilgi veriniz.
- 2.3. Konut satışlarının ne kadarı peşin, ne kadarının banka kredisi ve ne kadarının senet yolu ile vadeli olarak satılmasının tahmin edildiğini ayrı ayrı belirtiniz. (Örn: %30 Peşin, %20 Vadeli, %50 Banka kredisi)
- 2.4. Metrekare veya adet bazında yıllık tahmini satış projeksiyonunuzu, m<sup>2</sup> satış fiyatları ile (mümkünse aşağıdaki örnek tablo formatında) konut tipi belirterek ayrı tablolarda hazırlamanızı rica ediyoruz.

| SATIŞ VARSAYIMLARI (USD) |                                                             |                               |                               |                               |                               |        |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| YILI                     | SATIŞ BİLGİLERİ                                             | Tip 1<br>(...m <sup>2</sup> ) | Tip 2<br>(...m <sup>2</sup> ) | Tip 3<br>(...m <sup>2</sup> ) | Tip 4<br>(...m <sup>2</sup> ) | TOPLAM |
| 2008                     | Satılmış Konut Sayısı                                       | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
|                          | Satılmış Konut Birim Satış Fiyatı<br>(USD/m <sup>2</sup> )  | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
|                          | Satılacak Konut Sayısı                                      | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
|                          | Satılacak Konut Birim Satış Fiyatı<br>(USD/m <sup>2</sup> ) | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
| 2009                     | Satılacak Konut Sayısı                                      | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
|                          | Satılacak Konut Birim Satış Fiyatı<br>(USD/m <sup>2</sup> ) | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
| 2010                     | Satılacak Konut Sayısı                                      | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |
|                          | Satılacak Konut Birim Satış Fiyatı<br>(USD/m <sup>2</sup> ) | ...                           | ...                           | ...                           | ...                           | ...    |

- 2.5. Vadeli satış yapılıyorsa; müşterilerinize sunduğunuz vade seçeneklerini, peşinat oranını ve uygulanacak vade farklarını rica ediyoruz.

## 3. Giderler :

- 3.1. Bugüne kadar yapılan harcama tutarlarını harcama kalemleri ile belirtiniz.
- 3.2. İnşaat başlangıcından sonuna kadar olan harcamaları gerçekleşen ve projeksiyon şeklinde belirtmenizi rica ederiz (Aşağıdaki tablodan faydalanabilirsiniz).

| İMALAT SÜRESİ           |       |       |       |      |      |        |
|-------------------------|-------|-------|-------|------|------|--------|
|                         | 1. ay | 2. ay | 3. ay | .... | .... | Son ay |
| GİDERLER                |       |       |       |      |      |        |
| a. Projeler ve harçlar  |       |       |       |      |      |        |
| b. Mobilizasyon         |       |       |       |      |      |        |
| c. Kaba İnşaat          |       |       |       |      |      |        |
| ç. İnce İnşaat          |       |       |       |      |      |        |
| d. Peyzaj, altyapı      |       |       |       |      |      |        |
| e. Genel yönetim gideri |       |       |       |      |      |        |
| f. Personel giderleri   |       |       |       |      |      |        |
| g. Öngörülemeyen gider  |       |       |       |      |      |        |
| ğ. Mal alımı/kira       |       |       |       |      |      |        |

- 3.3. Yurt içinden leasing ile temin edilen malzeme varsa; (kule vinç, iş makinesi v.b.) ödenen tutar ve ödenecek tutarı vadesi ile rica ediyoruz.
- 3.4. Proje ve firma bazında piyasa borçlarını belirtiniz.
- 3.5. Projeye ilgili olarak kullandığınız ticari kredi varsa; aşağıdaki şekilde çalışmasını rica ediyoruz.

- 3.6. Firmanın yıl sonu mali verileri ve detay mizanlarını rica ediyoruz.

Saygılarımızla,



PROJE DEĞERLENDİRME RAPORU/NO: ....

01 Nisan 2009

...BANK

..... A.Ş.

“..... Projesi” / Projenin Yeri

Proje - Firma - Sponsor - Garantör Hakkında Bilgi

Geçmiş Performans - İş Yapabilirliği

Risk - Sonuç – Değerlendirme

“GİZLİDİR”

....  
Birim Yöneticisi

....  
Yönetmen

....  
Raportör

Yasal Uyarı

İşbu Proje Değerlendirme/İzleme Raporu, Yatırım Bankacılığı Grubu tarafından yalnızca, ... A.Ş. (Şirket ve/veya şirketlerin tam adının yazılması kaydıyla) tarafından sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak, söz konusu bilgi ve belgelerin her açıdan tam, doğru ve güncel olduğu farz edilerek hazırlanmıştır. Rapor'da yer alan bilgiler gizli olup, sadece Bankamız Kredi Komitesi üyeleri, ilgili Şube Müdürü ve ilgili Bölge Müdürü'nün bilgisi için hazırlanmıştır. Rapor, Bankamız üst yönetiminin önceden yazılı izni alınmaksızın üçüncü kişilerin kullanımına ve bilgisine sunulamaz veya üçüncü kişilere herhangi bir şekilde ifşa edilemez. Üçüncü kişilerin Rapor'un bir suretini gerekli sanıl yazılı izni olmadan elde etmesi halinde, Yatırım Bankacılığı Grubu söz konusu üçüncü kişilerin Rapor'u kullanmasından veya Rapor'a dayanmasından dolayı hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Yatırım Bankacılığı Grubu tarafından hazırlanan İşbu Proje Değerlendirme/İzleme Raporu'nun içerisinde yer alan nakit nakış çalışmasında, ileriki dönem için projeksiyon yapılırken, Bankamız Hazine Biriminin ..... dönemi için hazırladığı makro ekonomik varsayımlar temel alınmaktadır. .... Dönemin sonrası için ise Bankamız Hazine Grubu'nun varsayımında bulunduğu son yılın sabit olacağı varsayılmıştır.

**İNDEKS**

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| ..... A.Ş. ....                                  | 1         |
| <b>Projenin Tarafları.....</b>                   | <b>3</b>  |
| I.Borçlu .....                                   | 3         |
| II.Sponsor/Garantör.....                         | 3         |
| III.Grup Şirketleri .....                        | 3         |
| Raporun Kapsamı .....                            | 3         |
| <b>Proje ile İlgili Bilgiler .....</b>           | <b>5</b>  |
| Proje Tanıtım .....                              | 5         |
| Projenin Teknik Bilgileri .....                  | 6         |
| Endüstri Analizi.....                            | 8         |
| Nakit Akım Projeksiyonu .....                    | 8         |
| <b>Firma Stratejisi .....</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>Risk Analizi .....</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Değerlendirme ve Sonuç .....</b>              | <b>11</b> |
| <b>Ekler .....</b>                               | <b>12</b> |
| I. .... Projesi Nakit Akım Tablosu.....          | 12        |
| II. Proje Fotoğrafları ve Proje Görselleri ..... | 12        |

## Projenin Tarafları

### I.Borçlu

- Söz konusu proje'de borçlu firma ..... A.Ş.'dir.

### II.Sponsor/Garantör

- ..... A.Ş. söz konusu projede garantör ve sponsor konumundadır.

### III.Grup Şirketleri

- ..... A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

| Hissedar | Sermaye Payı (YTL) | Hisse Payı (%) |
|----------|--------------------|----------------|
|----------|--------------------|----------------|

|        |   |      |
|--------|---|------|
| TOPLAM | 0 | 0.0% |
|--------|---|------|

- İnşaatı devam eden ve bugüne kadar inşaatı tamamlanan projeler hakkında tablolar.

#### DEVAM EDEN PROJELER TABLOSU

| Proje Adı | Projenin Yeri | Proje Bedeli (USD) | Proje Maliyeti (USD) | Başlangıç Tarihi | Tamamlanma Tarihi | Fiziksel İlerleme (%) | Finansal İlerleme (%) |
|-----------|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
|-----------|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|

|        |   |   |
|--------|---|---|
| TOPLAM | 0 | 0 |
|--------|---|---|

#### TAMAMLANAN PROJELER TABLOSU

| Proje Adı | Projenin Yeri | Proje Bedeli (USD) | Proje Maliyeti (USD) | Başlangıç Tarihi | Tamamlanma Tarihi |
|-----------|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|
|-----------|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------------|

|        |   |   |
|--------|---|---|
| TOPLAM | 0 | 0 |
|--------|---|---|

### Raporun Kapsamı

- Söz konusu rapor Krediler Tahsis Birimi'nin ... tarihli talebi ve ... tarihli kredi komitesi kararı gereği, fimanın kredi talebine konu projesinin ve diğer taahhüt işlerinin de incelenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

- Firmanın .... tutarında nakit ve .... tutarında gayrinakit kredi talebi bulunmaktadır.
- Raporumuzda proje için Nakit Akım Çalışması, Risk Projeksiyonu çalışmaları yapılmıştır.

## Proje İle İlgili Bilgiler

### Proje Tanıtım

- Toplam alanı ... m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde .. m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip .. bodrum kat, zemin kat ve .. normal kattan oluşan konut/otel/iş merkezi,... projesidir.

Projenin Adı

Projenin Kapsamı

Projenin Konumu ve Yeri

İşveren

İş Programı

Projenin Finansmanı

Yüklenici

Alt Yükleniciler

Müşavirlik Firması

Tahmini Proje Karı

### Sözleşme /Şartname Bilgileri

Sözleşme Tarihi

İhale Tarihi

Tahmini Sözleşme Tarihi

Sözleşme Bedeli

İhale Teklif Bedeli

Sözleşmenin Türü

İşin Başlangıcı

İşin süresi

Garanti süresi

Avans Ödemesi

Avans Kesintisi

Hakediş Ödemeleri Para Birimi

İhtiyat Kesintisi (Retention Money) :

İhtiyat Kesintisi İadesi :

İhzarat Ödemesi

Gecikme Cezası

Projenin Sigortası

Hukuk

Üretim Teknolojisi

## Projenin Teknik Bilgileri

### Projenin Alan Bilgileri

Toplam büyüklüğü ..... m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde ..... m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip ..... inşaatıdır.  
Projenin inşaat alan bilgileri Yatırımcı firma beyanına göre aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

**Kullanıma Göre İnşaat Alan Bilgisi**

| Mahaller | Toplam Brüt Kapalı<br>İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|----------|------------------------------------------------------|
|----------|------------------------------------------------------|

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Toplam Kiralanabilir Alan     | 43,197        |
| Ortak Alanlar                 | 10,665        |
| Servis Alanları               | 10,782        |
| Kapalı Otopark Alanı          | 29,453        |
| <b>Toplam (m<sup>2</sup>)</b> | <b>94,097</b> |

| Kesif İcmali - (TL)           | KDV Hariç | KDV Dahil (%18) |
|-------------------------------|-----------|-----------------|
| Proje Çizim ve Harçlar        | 0         | 0               |
| Kaba İnşaat                   | 0         | 0               |
| İnce İnşaat                   | 0         | 0               |
| Mekanik İşler                 | 0         | 0               |
| Elektrik İşleri               | 0         | 0               |
| Çevre ve Peyzaj               | 0         | 0               |
| Şantiye Giderleri ve Personel | 0         | 0               |
| Bitirme İşleri                | 0         | 0               |
| Genel Giderler                | 0         | 0               |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>0</b>  | <b>0</b>        |

**Yatırım Tutarı ve Finansman Tablosu**

.. A.Ş. - ... PROJESİ YATIRIM TUTARI VE FİNANSMANI TABLOSU - USD

|                                     | GERÇEKLEŞEN DÖNEM | GERÇEKLEŞECEK DÖNEM |          |          |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------|----------|
| YATIRIM TUTARI (USD)                | 2008              | 2009                | 2010     | 2011     |
| Arazi Alımı                         | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| İnşaat İşleri                       | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| Pazarlama-İlanım                    | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| Statü komisyon ödemesi              | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| Genel yönetim giderleri-Bütçe aşımı | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| Finansman gideri                    | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| KDV                                 | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| <b>Toplam Yatırım</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>0</b> |
| YATIRIMIN FİNANSMANI (USD)          |                   |                     |          |          |
| Öksaymak                            | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| Yabancı Kaynaklar                   | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| Nakit kredi                         | 0                 | 0                   | 0        | 0        |
| <b>Toplam Finansman</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Banka Kredisi**

Yüklencinin talep ettiği kredinin detay bilgileri:

|                     |
|---------------------|
| <b>Nakit Kredi</b>  |
| Tutar               |
| Vade                |
| Faiz Oranı          |
| Ödemesiz Dönem      |
| Anapara Ödeme Şekli |
| Faiz Ödeme Şekli    |
| Teminatlar          |

**Memzuç Kayıtları**

## TCMB MEMZUÇ KAYITLARI - TL

| ... A.Ş.                                                 | ARALIK 2008 |          |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------|
|                                                          | Limit       | Risk     |
| 100 - Nakdi Krediler (TL)                                | -           | -        |
| 101 - Döviz Endeksli ve Diğer Endeksli Krediler (TL)     | -           | -        |
| 150 - Nakdi Krediler (YP)                                | -           | -        |
| 200 - Gayrinakdi Krediler (TL)                           | -           | -        |
| 203 - Diğer Gayrinakdi Krediler (TL)                     | -           | -        |
| 250 - Gayri Nakdi Krediler (YP)                          | -           | -        |
| 251 - Nakli Kredi Teminat Olan Gayri Nakdi Krediler (YP) | -           | -        |
| 252 - Akreditifler                                       | -           | -        |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>0</b>    | <b>0</b> |

## Endüstri Analizi

- Bölge pazarı araştırması, bölge konut stoğu bilgileri

## Nakit Akım Projeksiyonu

## ..... PROJESİ ÖZET NAT / EUR, USD, YTL

| (EUR/USD/YTL)                                                        | TOPLAM | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------------------------------------------------------|--------|------|------|------|------|------|
| I.SATIŞ CİROSU                                                       | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| II.ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT GİRİŞLERİ (+)                           | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| III.ESAS FAALİYETLERDEN NAKİT ÇIKIŞLARI (-)                          | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| IV.ESAS FAALİYETLERDEN YARATILAN NAKİT (II - III)                    | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| V.KREDİ KULLANIMLARI (+)                                             | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| VI.YATIRIM HARCAMALARI (-)                                           | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| VII.DİĞER NAKİT GİRİŞLERİ (+)                                        | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| VIII.DİĞER NAKİT ÇIKIŞLARI (-)                                       | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| IX. KREDİ VE VERGİ ÖDEMELERİ ÖNCESİ NAKİT (IV + V - VI + VII - VIII) | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| X. KREDİ VE BORÇ ÖDEMELERİ (-)                                       | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| XI.VERGİLER VE HARÇLAR (-)                                           | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| XII.DÖNEM SONU NAKİT FARKI (IX - X - XI)                             | 0      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| XIII.KÜMÜLATİF NAKİT AKIMI                                           |        | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

Nakit akım tablosuna göre projede oluşan nakit açığı ve fazlasının sebepleri ile birlikte yorumlanması.

## Gelir Gider Projeksiyonu

- Nakit akım tablosuna kurgulanırken kullanılan bilgiler, yapılan gelir ve gider varsayımları sırasıyla yazılır. Örneğin avans oranı, ihtiyat, avans kesintisi oranları ve tarihleri.
- Firma tarafından projeye aktarılabilecek özkaynak ve kredi tutarı belirtilir.
- NAT KDV dikkate alınıp alınmadığı, kredi faiz ve komisyon oranları belirtilir.

## Firma Stratejisi

- Firmanın bundan sonrası için faaliyetleri konusunda stratejileri hakkında bilgiler belirtilir.

## Risk Analizi

---

- Proje bazında, söz konusu projenin muhtemel riskleri ve telafi edilebilme yöntemleri hakkında bilgi verilir.

### I.Pazar Riski

Telafisi:

### II.Tamamlanma Riski

Telafisi:

### III. Maliyet Riski

Telafisi:

### IV.Kur Riski

### V.Nakit Akım Riski

## Değerlendirme ve Sonuç

- Firmanın üstlendiği/üstleneceği projenin kapsamı, proje bedeli, imzalandıysa sözleşme tarihi, ihale tarihi, varsa avans ödemesi, hakediş düzenlenme ve tahsilat süreleri, varsa ihtiyat kesintisi ve tahsilatı konusunda bilgi yazılır.
- Firmanın proje kapsamında talep ettiği gayrinakit ve/veya nakit krediler hakkında bilgi verilir.
- Nakit akımıyla ilgili olarak nakit açığı oluşup oluşmadığı, projenin karlılığı ile ilgili bilgiler verilir.
- Bunların haricinde proje özelinde önem arzeden konularla ilgili değerlendirme ve görüşler yazılır.

## Ekler

- I. .... Projesi Nakit Akım Tablosu
- II. Proje Fotoğrafları ve Proje Görselleri

## EK H

**Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri.**

| KREDİ TAHSİS SÜRECİ ÖNERİSİ                                                                                                                                                                                                                                              | KATILIYORUM | KATILMIYORUM | ÖNEM DERECE Sİ PUANLAMASI<br>1-5 ARASI<br>(EN ÖNEMLİ:5-ÖNEMSİZ:1) | GÖRÜŞ<br>VEREN<br>UZMANLAR |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1) Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim raporların objektif olması gerekliliği dikkate alınarak banka çatısı altında bağımsız olmalıdır.                                                                                                                     | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-1                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-2                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 3                                                                 | UZMAN-4                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-5                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-6                    |
| 2) Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim personeli, gelir-gider varsayımlarını gerçekçi kurabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını ve akademik gelişmeleri yakından takip edip, güncel konferans ve seminerlere düzenli olarak katılmalıdır.                  | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-1                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-2                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-4                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-5                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-6                    |
| 3) Söz konusu süreç genellikle kredi başvurusu yapan şahıs ve kurumun somut kayıt, teminat ve başarılarına dayanmaktadır. Sistem sektör tecrübesi, proje bitirmişliği, yatırımcının girişimciliği ve piyasanın proje ihtiyacı gibi kavramları da değerlendirebilmelidir. | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-1                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-2                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 3                                                                 | UZMAN-4                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-5                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                          | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-6                    |

**Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri (devam).**

| <b>KREDİ TAHSİS SÜRECİ ÖNERİSİ</b>                                                                                                                                                                                  | <b>KATILIYORUM</b> | <b>KATILMIYORUM</b> | <b>ÖNEM DERECE Sİ PUANLAMASI<br/>1-5 ARASI<br/>(EN ÖNEMLİ:5-ÖNEMSİZ:1)</b> | <b>GÖRÜŞ<br/>VEREN<br/>UZMANLAR</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 4) Proje değerlendirme raporları nakit akım tablosu hazırlanırken paranın zaman değeri dikkate alınarak birden çok versiyon halinde iskonto oranlarına göre indirgenmiş nakit akım tabloları hazırlanmalıdır.       | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 2                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-6                             |
| 5) Proje değerlendirme raporları nakit akım tablosu yabancı para cinsinden hazırlanacak ise yapılan kur kabulleri değiştirilerek birden çok senaryo aracılığı ile duyarlılık analizi yapılmalıdır.                  | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-6                             |
| 6) Proje değerlendirme raporları nakit akım tablosu hazırlanırken yapılan gelir-gider varsayımları, özellikle gelirler bölümü için birden fazla alternatif senaryolar hazırlanarak duyarlılık analizi yapılmalıdır. | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                     |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-6                             |

**Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri (devam).**

| <b>KREDİ TAHSİS SÜRECİ ÖNERİSİ</b>                                                                                                                                                                                       | <b>KATILIYORUM</b> | <b>KATILMIYORUM</b> | <b>ÖNEM DERECE Sİ PUANLAMASI<br/>1-5 ARASI<br/>(EN ÖNEMLİ:5-ÖNEMSİZ:1)</b> | <b>GÖRÜŞ<br/>VEREN<br/>UZMANLAR</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 7) Proje değerlendirme raporlarında yatırımcı beyanı ile dikkate alınan inşaat maliyetine esas kapalı inşaat alanı bilgisi projenin imar müdürlüğü onaylı mimari proje çizimlerinden kontrol edilerek kabul edilmelidir. | X                  |                     | 1                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                          |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-6                             |
| 8) Proje değerlendirme raporlarında devam eden bir inşaat projesinin fiziksel ilerlemesinin doğru tespiti için proje tipleri özelinde pirsantaj tabloları hazırlanarak net fiziksel ilerleme yüzdesi tespit edilebilir.  | X                  |                     | 2                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                          |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-6                             |
| 9) Proje değerlendirme raporlarında inşaat birim maliyeti, kapalı otopark, sosyal alan, konut alanı gibi alanlar bazında ayrı ayrı detaylandırılarak hesaplanmalıdır.                                                    | X                  |                     | 2                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 2                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                          | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-6                             |

**Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri (devam).**

| <b>KREDİ TAHSİS SÜRECİ ÖNERİSİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>KATILIYORUM</b> | <b>KATILMIYORUM</b> | <b>ÖNEM DERECE Sİ PUANLAMASI<br/>1-5 ARASI<br/>(EN ÖNEMLİ:5-ÖNEMSİZ:1)</b> | <b>GÖRÜŞ<br/>VEREN<br/>UZMANLAR</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 10) Proje değerlendirme raporlarını hazırlayan birim, önceden hazırlanan raporlarda kullanılmış olan özellikle birim maliyet ve tamamlanma süresi gibi bilgileri içeren güncel bir veri tabanı hazırlayıp, bu bilgilere dayanarak yeni hazırlanacak proje değerlendirme raporlarını yorumlamalıdır. | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-6                             |
| 11) Proje değerlendirme raporlarında genellikle yatırımcı beyanına göre şekillenen harcama tutarı, proje toplam maliyeti gibi tutarların net ve gerçekçi olabilmesi için yatırımcı tarafından harcama belgelerinin ibraz edilmesi gerekmektedir.                                                    | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 2                                                                          | UZMAN-6                             |
| 12) Proje değerlendirme raporlarında ihtiyaç duyulan gerçekleşen dönem satış gelirleri tutarlarının yatırımcı firmanın geçmiş dönem banka hesap hareketleri ile tespit edilmelidir.                                                                                                                 | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X                  |                     | 5                                                                          | UZMAN-6                             |

**Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri (devam).**

| KREDİ TAHSİS SÜRECİ ÖNERİSİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | KATILIYORUM | KATILMIYORUM | ÖNEM DERECE Sİ PUANLAMASI<br>1-5 ARASI<br>(EN ÖNEMLİ:5-ÖNEMSİZ:1) | GÖRÜŞ<br>VEREN<br>UZMANLAR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 13) İnşaat-taahhüt firmalarının nakit akım tablosu hazırlanırken işveren tarafından yapılan hakediş ödemelerinde bürokratik veya herhangi başka nedenlerle yaşanabilecek olan gecikmeler dikkate alınmalıdır. Gerekli durumlarda işveren temsilcisi ile görüşülüp, fikir alışverişi yapılmalıdır.                                                                      | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-1                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-2                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 3                                                                 | UZMAN-4                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 3                                                                 | UZMAN-5                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-6                    |
| 14) Proje değerlendirme raporlarında yatırımcı firma yetkilisi tarafından projeye aktarılacağı beyan edilen özkaynak tutarının kaynağının incelenip, gerekli durumlarda banka hesap veya gayrimenkul tapuları incelenerek projeye aktarılabilir fonun mevcut olup olmadığı araştırılmalıdır.                                                                           | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-1                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-2                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 2                                                                 | UZMAN-4                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-5                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-6                    |
| 15) Proje değerlendirme raporlarında hazırlanırken, yatırımcı firmanın yetkilileri tarafından beyan edilen harcama ve gelir tutarlarının bilanço mizan ve gelir tablolarındaki tutarlarla uyumlu olup olmadığı incelenmelidir ancak ülkemiz şartlarında çoğunlukla gerçek tutarları yansıtmayabileceği düşünülerek kayıt dışı olabilecek tutarlar dikkate alınmalıdır. | X           |              | 3                                                                 | UZMAN-1                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-2                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 4                                                                 | UZMAN-3                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-4                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-5                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X           |              | 5                                                                 | UZMAN-6                    |

**Çizelge H.1 : İnşaat firmaları kredi tahsisi süreci uzman görüşleri (devam).**

| <b>KREDİ TAHSİS SÜRECİ ÖNERİSİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>KATILIYORUM</b> | <b>KATILMIYORUM</b> | <b>ÖNEM DERECE Sİ PUANLAMASI<br/>1-5 ARASI<br/>(EN ÖNEMLİ:5-ÖNEMSİZ:1)</b> | <b>GÖRÜŞ<br/>VEREN<br/>UZMANLAR</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 16) Kredi limit tutarlarının firmalara kullandırımı sırasında bankalar tarafından kullanılan hakediş modeline alternatif olarak “Murabaha Kredisi” modeli uygulanabilir. Proje için gerekli malzeme ve işçilik giderlerinin banka tarafından satın alınıp, yatırımcı firmaya satılması şeklinde işleyen bu sistemde proforma faturaların ibrazı ile banka malın ve hizmet bedelinin ödemesini yatırımcıya değil tedarikçilere yapar böylece yatırımcıya doğrudan para verilmemiş olur ve banka maliyetler kontrol altında tutmuş olur. |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-1                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-2                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                  |                     | 4                                                                          | UZMAN-3                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | X                   | -                                                                          | UZMAN-4                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-5                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                  |                     | 3                                                                          | UZMAN-6                             |

## EK I

### İNŞAAT PROJELERİ KREDİ TALEPLERİNE VE KREDİ TAHSİS SÜRECİ SORULARI

1. Bankanız tarafından inşaat projeleri başta olmak üzere, yatırım projelerine kredi tahsis edilmekte midir?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

2. Kredi tahsisinde şube, bölge ve genel müdürlük limit ayrımı var mıdır?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

3. Bankanız politikaları gereği, kredi tahsisinde inşaat firmaları için proje kredileri mi tercih edilir, yoksa firmaların serbest kullanımına bırakılan, firma havuzuna yönelik krediler mi tercih edilir?

| PROJE | HAVUZ |
|-------|-------|
|       |       |

4. İnşaat projelerine yönelik kredi tahsis sürecinde banka tarafından yapı ruhsatı ve tapu senedi zorunlu belge olarak temin edilir mi?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

5. İnşaat firmalarına verilecek proje kredileri için proje değerlendirme raporu hazırlanır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

6. İnşaat projeleri için rapor hazırlanacak ise buna hangi birim karar verir?

7. İnşaat projeleri için proje değerlendirme raporu hazırlanacaksa; hangi birim hazırlar?

8. İnşaat projeleri değerlendirme raporları hazırlayan birim çalışanları arasında teknik elemanlar, özellikle de inşaat mühendisleri bulunur mu?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

9. İnşaat projeleri değerlendirme raporları hazırlayan birim banka organizasyon yapısında hangi gruba bağlıdır, bağımsız mıdır?

| BAĞIMLI | BAĞIMSIZ |
|---------|----------|
|         |          |

10. Proje değerlendirme raporu için gerekli belgeler şube aracılığı ile mi temin edilir? Yoksa rapor hazırlayan birim kendisi mi temin eder?

| ŞUBE | RAPOR<br>YAPAN<br>BİRİM |
|------|-------------------------|
|      |                         |

11. İnşaat projeleri için proje değerlendirme raporu hazırlanırken Tapu Dairesi ve ilgili Belediye'den teminata alınacak gayrimenkulun ve proje arsasının yasal durumu hakkında araştırma yapılır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

12. İnşaat projeleri değerlendirme raporu nakit akım çalışması içerir mi?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

13. Değerlendirme raporu hazırlanmıyorsa sadece nakit akım çalışması yapılır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

14. İnşaat projeleri değerlendirme raporlarında tapu, ruhsat, imar durum belgesi zemin etüt raporu gibi teknik belgelerin bilgileri, yapının teknik durumu, imar durumu ve inşaat m<sup>2</sup>'si gibi bilgiler yer alır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

15. İnşaat firmalarının kredi talepleri değerlendirmelerinde inşaat maliyet analizi yapılır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

16. İnşaat firmalarının kredi talepleri değerlendirmelerinde pazar ve risk analizi yapılır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

17. İnşaat projeleri değerlendirme raporlarında şantiye fotoğrafları rapor ekinde yer alır mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

18. İnşaat projeleri değerlendirme raporu yapan birim elemanları şantiye ziyareti yapar mı?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

19. Kredi komitesinde ortaklık yapısında yapısına ve moralitesine dikkat edilir mi?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

20. Kredi komitesinde firmanın daha önce tamamlamış olduğu inşaat faaliyetlerindeki performansı dikkate alınır mı?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

21. Bankaca tahsis edilen nakit kredinin firma tarafından ilgili projeye aktarılmasına dikkat edilir mi nasıl kontrol edilir?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

22. Kredi tahsis edilen firmanın piyasa istihbaratına kredi ödeme dönemi boyunca dikkat edilip, takip altında tutulur mu?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

23. Yapılan proje değerlendirme raporu ve nakit akım çalışması doğrultusunda kredinin vadesi ve geri ödemesiz dönemi değiştirilir mi?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

24. İnşaat kredisi verilirken teknik olarak; arsanın su havzasında olup olmadığına, doğal ya da tarihi sit alanı olup olmadığına dikkat edilir mi ÇED raporu aranır mı?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

25. Kredi verilen inşaat projelerine yönelik belirli aralıklarla izleme raporları hazırlanır mı? Ortalama izleme raporu aralığı ne kadardır?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

26. İnşaat kredileri projenin giderlerine paralel olarak dilimler halinde hakediş usulü kullanılır mı? Kredi dilimleri fatura ibrazı ile serbest bırakılır mı?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

27. Gayrinakit kredi talepleri için izlenen prosedür ile nakit krediler için izlenen kredi tahsis prosedürü aynı mıdır? Proje değerlendirme raporları hazırlanır mı?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

28. Konut projelerinde %80 fiziksel bitmişliğe ulaşmamış konutlara konut kredisi tahsis edilir mi? Fiziksel ilerlemesi %80'in altındaki konut projelerine banka tarafından kefalet limiti tahsis edilir mi?

|      |       |
|------|-------|
| EVET | HAYIR |
|      |       |

29. Bankanız organizasyon yapısında konut kredileri kefalet limiti tahsislerinin görüldüğü kredi komitesi dışında ayrı bir komite var mıdır?

| VAR | YOK |
|-----|-----|
|     |     |

30. Kefalet limit tahsisinde konut satış gelirleri serbest bırakılması hakediş usulü ile mi gerçekleştirilir, yoksa tüm satış geliri peşin olarak firma kullanımına bırakılır mı?

| HAKEDİŞ | PEŞİN |
|---------|-------|
|         |       |

31. Konut projeleri kefalet limiti tahsisinde izlenen prosedür, nakit kredi tahsisinde izlenilen prosedür ile aynı mıdır? Yapısal farklılıkları nelerdir?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

32. Bankanız tarafından gerek konut kredilerinde gerekse tüm kredilerde teminata alınacak gayrimenkullerin değerinin tespiti SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerine mi yaptırılmaktadır?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

33. Bankanız proje değerlendirme raporunu hazırlayan birim personeli raporlardaki gelir-gider varsayımlarını gerçekçi piyasa koşullarına dayandırabilmek amacıyla gayrimenkul piyasasını, güncel konferans ve seminerleri yakından takip etmekte midir?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

34. Bankanız tarafından uygulanan kredi değerlendirme sistemi, inşaat firmasının sahiplerinin sektör tecrübesi, proje bitirilmişliği ve proje yapabilirliği gibi soyut kavramlar, projeyi gerçekleştirecek kişinin girişimciliği, projenin piyasadaki bir ihtiyaca hitap edip edemediği ve ihtiyacı karşılayıp karşılayamayacağı kavramlarını dikkate alınabilmekte midir?

| EVET | HAYIR |
|------|-------|
|      |       |

## **ÖZGEÇMİŞ**



**Ad Soyad** : Emre İNGEÇ  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul 09.02.1983  
**Lisans Üniversite** : Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Müh.