

LEVENT SÜMER

Küresel Konut Krizi

Sürdürülebilir Yeni Bir
Konut Finansman Modeli

alBaraka 
Yayınları

LEVENT SÜMER

Dr. Levent Sümer, stratejist, yazar, akademisyen ve uluslararası yatırım ve yönetim danışmanlığı alanında faaliyet gösteren SMR Strategy'nin Yönetim Kurulu Başkanıdır. Sümer, aynı zamanda Boğaziçi Üniversitesinde Executive MBA ve Yapım Mühendisliği ve Yönetimi Yüksek Lisans Programlarında ders vermektedir. SMR Strategy'yi kurmadan önce, saygın gayrimenkul şirketlerinde üst düzey yönetici (C-seviye) pozisyonlarında görev alan Levent Sümer, 2010 yılında Türkiye'de proje yönetimi bilgisini yaygınlaştırmak amacıyla kurulan Uluslararası Proje Yönetim Enstitüsü'nün (UPYE) kurucu ortağı ve Yönetim Kurulu Başkanıdır. Ayrıca, PMI (Project Management Institute) tarafından verilen PMP sertifikasına sahip olup Royal Institute of Chartered Surveyors'ın (RICS) profesyonel üyesi (MRICS) ve değerlendircisidir.

Levent Sümer, davetli konuşmacı ve konuk öğretim üyesi olarak birçok prestijli kurumda dersler vermiş, konferanslarda konuşmalar yapmış, ulusal gazetelerde ve uluslararası akademik dergilerde makaleler yayımlamıştır. Ayrıca, çeşitli gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının yatırım komitelerinde yatırım komite üyesi olarak görev almaktadır.

İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olan Sümer, yüksek lisansını Illinois Institute of Technology'de, İnşaat Mühendisliği ve Yönetimi alanında tamamlamıştır. Doktora derecesini ise Boğaziçi Üniversitesinden, faizsiz gayrimenkul sermaye piyasası araçlarını emeklilik fonlarıyla birleştirerek büyük yatırım projeleri için geliştirdiği faizsiz finansman modeliyle almıştır.

Sümer, *Dünya Ekonomisi ve Finansal Sistemi: Sürdürülebilir Bir Yaklaşım Sunan Paradigma Değişimi (The World Economy and Financial System: A Paradigm Change Offering a Sustainable Approach)* adlı kitabın yazarıdır. Başlıca ilgi ve araştırma alanları arasında proje yönetimi, gayrimenkul finansmanı, İslami fonlar, emeklilik fonları, devlet varlık fonları ve politik ekonomi yer almaktadır. Çalışmaları, sorunlu kapitalist sistemin yerine sürdürülebilir alternatif ekonomik ve finansal modeller önermeye odaklanmaktadır. Levent Sümer evli ve bir kız çocuk babasıdır.

Küresel Konut Krizi

“Artık tasarruflarımızı birleştirip ulusal konut stoğuna yatırım yapmanın zamanı. Böylece halkımıza uygun fiyatlı konutlar sağlayabiliriz. Levent Sümer’in kitabı, bu fikrin hak ettiği ivmeyi kazanmasına değerli bir katkı sunmakta.”

– Andrew Baum, Kıdemli Araştırmacı, Green Templeton College, Emeritus Profesör, Oxford Üniversitesi, Birleşik Krallık

“Sürdürülebilir çözümler için ezberleri bozarak düşünmemiz gerekiyor ve bu kitap tam da bunu yapıyor. Dr. Sümer akıllıca bir soru soruyor: Emeklilik fonlarındaki birikimleri sadece emekli olunca mı kullanmalıyız, yoksa bugünkü ihtiyaçlarımız -örneğin bir ev satın almak- için mi değerlendirmeliyiz? Bu soru, düşünce yapımızda ve finansal modellerimizde gerekli olan dönüşümü tetikliyor. Dr. Sümer’in sürdürülebilir finansman modelleri daha adil bir dünya için dikkatle incelenmeyi hak ediyor.”

– Vedat Akgiray, Finans Profesörü, Boğaziçi Üniversitesi, Türkiye

“Yeni paradigmlar üzerine kurgulanmış sürdürülebilir konut finansman modellerine dair ilham verici bir kitap. Kitabı okuduktan sonra bir bankacı olarak, bankaların merkezî olmayan yeni paylaşım ekonomisindeki rollerini yeniden düşünmeye başladım. Eminim, karar alıcılardan bankacılara kadar tüm okuyucular heyecan duyacak ve hemen harekete geçmek isteyecektir.”

– Hakan Aran, CEO ve Yönetim Kurulu Üyesi, Türkiye İş Bankası

“Küresel Konut Krizi: Sürdürülebilir Yeni Bir Konut Finansmanı Modeli kitabı, hükümetlere konut sahipliğini önemli bir Ulusal Politika Hedefi hâline getirme konusunda içgörü sağlayan, uygulanabilir ve istatistiksel olarak desteklenmiş öneriler sunuyor. Bu hedef, vatandaşların ülkesine bağlılığını artırarak gelecek nesiller için ekonomik refaha katkı sağlayabilir. Yazar Dr. Levent Sümer, kitabında ev sahibi olma psikolojisinden, mortgage konut finansmanının dinamiklerine; geçmiş konut krizlerinin neden ve sonuçlarından, bu krizlerden çıkarılamayan derslere; piyasa verilerine dayalı sektör görünümünden, geçmiş ve güncel konut politikalarına; finansman mekanizmalarından, iyi uygulama örneklerine kadar pek çok konuyu detaylı şekilde ele alıyor. Kitap, birçok gelişmekte olan ekonomi için daha iyi bir gelecek adına stratejik planlama açısından mükemmel bir başvuru kaynağıdır.”

– Dr. Yahia AbdulRahman, Kurucu ve CEO, LARIBA –
American Finance House ve Riba Free Bank of Whittier, ABD

“Konutla ilgili bilmek isteyip de tek bir kaynaktan bulamadığınız her şey artık Dr. Levent Sümer sayesinde elinizin altında. Dr. Sümer’in *Küresel Konut Krizi: Sürdürülebilir Yeni Bir Konut Finansmanı Modeli* adlı kitabı, sizi başından sonuna kadar sürükleyen; ilginç veriler, zengin istatistikler ve küresel piyasa dinamiklerine dair kapsamlı bir bakış sunan nadir eserlerden biri. Geçmişten bugüne konut politikaları, finansman mekanizmaları ve programları, iyi uygulamalar ile bunların artı ve eksi yönleri anlaşılır ve bütüncül bir şekilde ele alınıyor. Şu sorulara gerçekten yanıt aramalıyız: Devletler, geliştiriciler, bankalar ve tüketiciler olarak konutu etkileyen ya da konut kaynaklı krizlerden ders aldık mı, almaya istekli miyiz? Konutun nüfusun büyük bir kesimi için erişilebilir olmasını nasıl sağlayabiliriz? Dr. Sümer’in önerdiği Sürdürülebilir Konut Finansmanı Modeli, mutlaka okunması ve uygulanması gereken bir modeldir.”

– Doris Andoni, Arnavutluk Eski Konut Politikaları Direktörü,
Konut Politikaları Uzmanı

*Bu kitabı,
bana ahlaki değerlerim ve prensiplerim doğrultusunda yaşamayı öğreten
Babam Hıdır Sümer'e
ve
bana sevgiyi, merhameti ve affetmeyi öğreten
Annem Sevgi Sümer'e
ithaf ediyorum.*

ÇEVİRMENİN ÖNSÖZÜ

Elinizdeki bu kitabın hem yazarı hem de çevirmeni olmak çok ilginç bir duygu. Gerek Nisan 2023'te yayınlanan ilk kitabım *The World Economy and Financial System* gerekse geçen sene Kasım ayında okuyucularla buluşan ikinci kitabım *The Global Housing Crisis* yurt dışında Harvard ve MIT dâhil prestijli birçok üniversite, kitabevi ve Avrupa Parlamentosu gibi uluslararası kurumların kütüphanelerinde raflarda yerini aldı ve birçok kurum nezdinde oldukça büyük ilgi ve beğeni topladı. Üçüncü kitabımın hazırlıklarını yaparken İngilizce yayınlanmış olan her iki kitabımla ilgili Türkçe çeviri konusunda Türkiye'deki okuyuculardan oldukça yoğun bir talep aldım ve elinizdeki bu kitabın çevirisini ilk sıraya aldım.

Albaraka Kültür yetkilileri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde kitabın anlam bütünlüğünü, ruhunu ve vermek istediği mesajı okuyuculara en iyi şekilde aktarmak için kitabın orijinal dili olan İngilizceden Türkçeye çevirisini benim yapmamın en doğru seçenek olacağına kanaat getirdik. Çünkü bu kitap küresel konut piyasası ile ilgili sadece bir durum tespiti yapmıyor, aynı zamanda kendi geliştirdiğim sürdürülebilir ve yeni bir konut finansman model önerisi sunuyordu. Bu modeli okuyuculara en doğru biçimde benim aktarmam daha faydalı olacaktı.

Bu amaç ve duygularla başlamış olduğum çeviride kitaptaki cümleleri birebir çevirmekten öte, kitabı İngilizce yazarken vermek istediğim mesaj ve aktarmak istediğim duygu ve düşüncelerimi en doğru biçimde sizlere Türkçe çevirisinde de ulaştırmayı hedefledim. Bununla birlikte verileri topladığım ve atıfları yaptığım referansları kolay erişim olması açısından orijinal dilinde bırakmayı tercih ettim.

Kitabın yayınlandığı 2024 yılında, yazımın tamamlanmasından sonra içerikte yer alan bazı bilgilerde (örneğin Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonlarına asgari kurumlar vergisi getirildi, Merkez Bankası faiz indirim sürecine başladı vb.) birtakım değişiklikler oldu, bu değişiklikleri kitabın genel akışını bozmamak adına metnin sonunda bir Ek olarak sundum.

İlk yayın tarihi olan 12 Kasım 2024’ten bugüne, bir yıl geçmeden kitabın Türkçe versiyonunun sizlerle buluşmasından ötürü çok mutluyum. Bu vesileyle kitabın Türkçe’ye çeviri sürecinde başta Albaraka Kültür Sanat Yayıncılık ve Palgrave MacMillan yöneticileri ve ekibi olmak üzere emeği geçen ve katkı sağlayan herkese teşekkür ederim.

Bu kitap gerek Türkiye’de gerekse küresel ölçekte büyük bir sorun olmaya devam eden konuta erişilebilirlik krizine yönelik global bir bakış açısıyla sürdürülebilir finansman modelleri ve politika önerileri ile kalıcı çözümler getirmeyi hedeflemektedir.

Okuyucusunun ve faydalanıcısının bol olması ve kitaptaki önerilerin hayata geçebilmesi dileğiyle.

Dr. Levent SÜMER
İstanbul, Türkiye

TAKDİM

İnsanlık tarihi boyunca yiyecek ve barınma, insanların en temel ihtiyaçları olmuştur. İster tek odalı bir daire, ister müstakil bir ev, ister apartman dairesi ya da lüks bir villa olsun; ev sahibi olmak herkesin ihtiyacı ve aynı zamanda hayalidir. Küresel ekonominin sürekli büyümesine, teknoloji-deki dönüşümsel gelişmelere, yeni inşaat tekniklerine ve dünyanın geniş topraklarına rağmen bugün 150 milyon insanın evsiz olması ve 1,6 milyar insanın barındığı yapıların “ev” olarak nitelendirilememesi büyük bir çelişkidir. UN-Habitat verilerine göre 2030 yılına kadar yaklaşık 3 milyar insan -dünya nüfusunun %40’ı- yeterli konuta erişim ihtiyacı duyacaktır.

Bu çıkmazın başlıca nedenleri; gelir ve servet eşitsizliğinin artması, borca dayalı finansal sistemin hâkimiyeti ve karar vericilerin geç ve hatalı politika tercihleriyle ilgilidir. Parasal genişleme politikalarının kaçınılmaz bir sonucu olarak yükselen enflasyon, merkez bankalarının enflasyonla mücadelede geç kalmaları, siyasi çatışmalarla artan kitlesel göçler ve bunun sonucunda faiz oranlarının yükselmesi, finansmana erişimi zorlaştırmış ve milyarlarca insan için konut erişilebilirliği sorununu derinleştirmiştir. Mevcut banka kredisi odaklı konut finansman sistemlerinin, bu çıkmazı sürdürülebilir şekilde çözüme yetersiz olduğu açıkça görülmektedir.

Bu nedenle sürdürülebilir çözümler için alışılmış kalıpların dışına çıkmamız gerekiyor ve bu kitap tam da bunu yapıyor. Sermaye piyasaları, konut üretiminin finansmanı için gayrimenkul yatırım fonları ve ortaklıkları, gayrimenkul sertifikaları ve daha birçok türev finansman aracı sunmaktadır. Ancak bu araçların ne kadar işe yarayacağı, genel para politikası koşullarına ve özellikle faiz oranlarının düzeyine bağlıdır. Hâlihazırda

bir emeklilik fonunda birikimi olan bir bireyin, geçici olumsuz kredi koşulları nedeniyle ev sahibi olamaması tamamen irrasyoneldir. Dr. Sümer kitapta bu konuya ilişkin çok yerinde bir soru soruyor: Bu parayı yalnızca emekli olduğumuzda mı kullanmalıyız, yoksa bugünkü ihtiyaçlarımız -örneğin bir ev satın almak- için mi değerlendirmeliyiz? Bu soru, düşünce yapımızda ve finansal modellerimizde ihtiyaç duyulan zihinsel dönüşümün kapısını aralamaktadır.

Bu kitap, konut sektörünün her yönüne dokunmaktadır: Ev sahibi olmanın psikolojisinden ekonomik değerlendirmesine, geçmiş konut krizlerinin neden ve sonuçlarından günümüzdeki konut finansman modellerine, politikalara ve uygulama programlarına kadar pek çok konuyu kapsamlı bir şekilde ele almaktadır. Kitap, henüz kullanılmamış devasa veri kaynakları üzerine inşa edilmiş, yeni dijital teknolojilerden faydalanan sürdürülebilir bir konut finansmanı ekosistemi sunmaktadır. Dr. Sümer'in sunduğu sürdürülebilir finansman modelleri, daha adil bir dünya için dikkatle incelenmeyi fazlasıyla hak etmektedir.

Prof. Vedat AKGİRAY
Boğaziçi Üniversitesi
İstanbul, Türkiye