

**Araştırma Makalesi**

**Konut Finansmanında Yeni Bir Finansal Araç Olarak Gayrimenkul  
Sertifikaları ve Muhasebeleştirilmesi\***

*Real Esitate Certificate as a New Financial Instrument in Housing Finance  
And its Accounting*

**Erdal YILMAZ**

Ondokuz Mayıs Üniversitesi  
Turizm Fakültesi, Turizm İşletmeciliği  
Bölümü, Samsun, Türkiye  
[orcid.org/0000-0002-2491-446X](https://orcid.org/0000-0002-2491-446X)  
[eyilmaz@omu.edu.tr](mailto:eyilmaz@omu.edu.tr)

**Cemal ALTINKESER**

Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi  
ALTSO Meslek Yüksekokulu  
Alanya, Türkiye  
[orcid.org/0000-00030824-9700](https://orcid.org/0000-00030824-9700)  
[cemalaltinkeser19@gmail.com](mailto:cemalaltinkeser19@gmail.com)

**Özet**

Nüfus artışı ve hızlı kentleşme konut ihtiyacını artırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için devlet ve özel sektör çeşitli arayışlara girmektedir. Bu ihtiyacın karşılanmasındaki en önemli hususlardan biri de konutların finansmanıdır. Son yıllarda konut finansmanı için kullanılan yöntemlerden birisi Gayrimenkul Sertifikasıdır. Gayrimenkul Sertifikaları, yeni inşa edilecek veya yapımı devam eden gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden, nominal değeri eşit sermaye piyasası aracıdır. Gayrimenkul sertifikaları, ihraççılara sermaye piyasası aracılığıyla finansman olanağı sağlar. Gayrimenkul sertifikasının ihracı ve Borsa’da işlem görebilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu’na ve Borsa İstanbul’a eş zamanlı olarak başvuru yapılması gerekmektedir. Bu çalışmanın temel amacı, konut finansmanında yeni bir finansal araç olan gayrimenkul sertifikalarını tanıtmak ve gayrimenkul sertifikalarının muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklerle uygulayıcılara yol göstermektir.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul Sertifikaları, Konut Finansmanı, Muhasebe.

**Gönderme Tarihi** 10 Ağustos 2018; **Revizyon Tarihi** 23 Ekim 2018; **Kabul Tarihi** 25 Ekim 2018

***Absract***

*The growth of population and rapid urbanization has increased the need for housing. To meet this need, the state and private sector are in various quests. One of the most important aspects of meeting this need is the financing of housing. In recent years, one of the methods used for housing financing is the Real Esitate Certificate. Real*

\* Bu çalışma, 28 Nisan - 01 Mayıs 2018 tarihleri arasında Alanya’da düzenlenen III. INES Education and Social Science Congress (ESS - 2018)’de sunulan bildirinin geliştirilmiş halidir.

**Önerilen Atıf/ Suggested Citation:**

Yılmaz, E., Altinkeser, C. (2018). Konut Finansmanında Yeni Bir Finansal Araç Olarak Gayrimenkul Sertifikaları ve Muhasebeleştirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 10 (4), 502-519.

*Estate Certificate is a capital market instrument with equal nominal values that represent certain independent units of a real estate project or certain area units of these independent units. These certificates are issued in order to finance real estate projects that are being built or to be built. Real estate certificates provide financing opportunity to issuers via the capital market. In order for the real estate certificate to be issued and traded on the Stock Exchange, it is necessary to apply to the Capital Markets Board and the Stock Exchange Istanbul simultaneously. The aim of this study is to introduce real estate certificate as a new financial instrument in housing finance and explaining accounting of real estate certificate for applicators.*

**Keywords:** *Real Estate Certificate, Housing Finance, Accounting*

**Received** 10 August 2018; **Received in revised form** 23 September 2018; **Accepted** 25 September 2018