

T.C.  
ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TURİZM İŞLETMELERİNDE  
FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG)

Önder MET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

T. C.  
Yükseköğretim Kurulu  
Dokümantasyon Merkezi

Bursa - Şubat 1987

# İ Ç İ N D E K İ L E R

## Sayfa No

GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM: FİNANSAL KİRALAMA OLAYINA GENEL BAKIŞ	
1. FİNANSAL KİRALAMA NEDİR.....	4
2. FİNANSAL KİRALAMAYA KONU OLAN MALLAR.....	9
3. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRLERİ.....	11
3.1. FAALİYET KİRALAMASI (OPERATING LEASING)	12
3.2. FİNANSMAN KİRALAMASI (FINANCIAL LEASING)	14
3.3. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA (SALE AND LEASE BACK).....	17
4. FİNANSAL KİRALAMANIN TARİHİ GELİŞİMİ.....	18
5. FİNANSAL KİRALAMA KANUNUNUN AMACI VE GETİRDİKLERİ.....	21
6. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRKİYE'DE GEÇMİŞ UYGULAMALARI .....	25
7. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRKİYE EKONOMİSİ VE TURİZM SEKTÖRÜ AÇISINDAN ÖNEMİ.....	28
İKİNCİ BÖLÜM: TURİZM İŞLETMELERİNİN FİNANSMANINDA FİNANSAL KİRALAMANIN KULLANILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ İMKANLARI	
1. TURİZM İŞLETMELERİNİN TANIMI VE TÜRLERİ.....	35
1.1. KONAKLAMA İŞLETMELERİ.....	36
1.2. YİYECEK-İÇECEK İŞLETMELERİ.....	37
1.3. SEYEHAT İŞLETMELERİ.....	37
2. TURİZM YATIRIMLARI VE FİNANSMAN SORUNLARI...	38
3. TURİZM SEKTÖRÜNDE KİRALAMA UYGULAMALARI VE "FİNANSAL KİRALAMA KANUNU" AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	48

4. TURİZM İŞLETMELERİNDE FİNANSAL KİRALAMANIN KULLANILIRLIĞI VE TÜRK TURİZM SEKTÖRÜ İÇİN FİNANSAL KİRALAMA SÜRECİ.....	54
4.1. TURİZM SEKTÖRÜNDE KREDİ ŞARTLARI VE FİNANSAL KİRALAMA.....	54
4.2. TURİZM İŞLETMELERİNDE FİNANSAL KİRALAMANIN KULLANILIRLIĞI.....	62
4.3. TÜRK TURİZM SEKTÖRÜ İÇİN FİNANSAL KİRALAMA SÜRECİ.....	67
5. TURİZM İŞLETMELERİ AÇISINDAN FİNANSAL KİRALAMANIN YARAR VE SAKINÇALARI.....	71
S O N U Ç .....	79
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	85

## G İ R İ Ő

Enflasyon, işsizlik, gelir dağılımındaki dengesizlik, dış borç yükü, ödemeler dengesi açığı v.b. sorunlar, Türkiye ekonomisinin çözüm bekleyen konuları arasındadır. 1970'li yılların sonunda zirveye ulaşan ekonomik bunalım, 24 Ocak adıyla bilinen istikrar tedbirlerinin alınmasını gerektirmiştir. Bu tedbirlerin olumlu etkileri kısa sürede görülmüş, ekonomi büyük ölçüde dışa açılmış, ancak daha sonra, siyasi istikrarın korunamamasının da etkisiyle ekonomik istikrar ve büyüme, özlenen seviyede sağlanamamış ve içinde bulunulan kısır döngü, tam olarak kırılamamıştır.

Türkiye ekonomisinin en önemli sorunlarından biri olan ödemeler dengesi, kronik durumunu korumakta, son yıllarda sağlanan önemli ihracat artışına rağmen, buna paralel olarak ithalatın da hızlı artışı sonucu, dış açık kapatılamamaktadır. Türkiye'nin sanayileşmede çok ihtiyaç duyduğu dövizin tamamının ihracatla sağlanamayacağı anlaşılmaktadır. Çünkü Türkiye, gelişmiş ülkelerle sanayi pazarında rekabet edebilecek düzeyde yeterli sermaye ve teknolojiye sahip değildir. Gerçek üretim ve kalite artışına dayanmayan, sadece

teşviklerle sağlanan ihracat artışının sürekli olamayacağı, son zamanlarda daha açık görülür olmuştur. İhracatla sağlanan döviz gelirlerinin büyük kısmı, yine ithalat yoluyla dışarıya çıkmaktadır. Ülke sanayiinin dışa bağımlılığı nedeniyle ithalatın azaltılması pek mümkün değildir. Çünkü yatırım malları ve ham maddeler ithalinin kısılması, büyüme hızını düşürebilir.

Türk turizmi, geliştirilmesi halinde Türkiye ekonomisinin döviz ihtiyacının önemli kısmını sağlayabilecek potansiyele sahiptir. Bundan başka, turizm sektörünün, milli ekonomiye çok olumlu etki ve katkılarının olduğu bilinmektedir. Emek-yoğun bir sektör olması nedeniyle turizm, büyük istihdam imkânları doğurmaktadır. Turizm gelirlerinin artması, çoğaltan etkisiyle milli gelirden önemli artışlara neden olmaktadır. Türkiye'ye daha fazla turist gelmesi olayı, ayrıca Türkiye için çok önemli olan "dış tanıtım" sorununun çözümüne önemli katkı sağlamaktadır.

Ancak, turizmin geliştirilmesi ve ülkenin ekonomik ve sosyal hayatına yeterli katkılarının sağlanması için, en başta, gerekli yatırımların yapılması zorunludur. Bu ise, finansman sorununun çözümüne bağlıdır. Oysa turizm yatırımları ve işletmeleri, finansman kaynakları bakımından oldukça yoksul durumdadırlar. Bu bakımdan, turizm yatırımlarının finansmanı konusunda daima yeni yolların aranması gerekmektedir.

Böyle bir ortamda, 10.6.1985 tarihinde kabul edilen

bir kanunla gündeme gelen ve henüz ülkemiz için yeni bir finansman yöntemi olan "Finansal Kiralama", ülke ekonomisi ve işletmeler için çok şey vâdetmesine ve ekonomi çevrelerinde büyük ilgiyle karşılanmasına rağmen, turizm sektöründe hiç yankı bulamamıştır. Bunun nedeni, turizm işletmelerinin, modern işletmecilik ilke ve teknikleri açısından ülke ekonomisini geriden izlemesidir. Ancak, zaten Batıya kıyasla 30 yıla yakın bir gecikme ile ülkemizde tanınmaya ve uygulanmaya başlayan finansal kiralamanın, turizm sektöründe de daha fazla geciktirilmeden tanınması ve mümkün olduğunca uygulanması yararlı olacaktır.

Bu araştırma, finansman imkânları oldukça kısıtlı olan sermaye-yoğun turizm yatırımlarının yetersiz ve yavaş gerçekleştirildiği bir ortamda, dünyada çok yaygın uygulaması olan "Finansal Kiralama"nın ülkemizde turizm işletme ve yatırımlarının finansmanında yeni bir alternatif olabileceğini ve uygulanabileceğini göstermeye çalışmaktadır.

Bu çalışma iki ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde finansal kiralama, tüm yönleriyle ele alınmakta ve açıklanmaktadır. İkinci bölümde ise, önce "Turizm İşletmelerinin Tanım ve Türleri" kısaca açıklanmakta, daha sonra "Turizm Yatırımları ve Finansman Sorunları"nın durumu ortaya konulmaya çalışılmaktadır. 3. kısımda, "Turizm Sektöründe Mevcut Kiralama Uygulamaları" tanıtılmakta, FKK ile ilişkisine değinilmektedir. 4. kısımda ise "Turizm İşletmelerinde Finansal Kiralamanın Kullanılabilirliği" irdelenmekte, "Turizm Sektörü İçin FK Süreci"nin nasıl olacağına ışık tutulmaktadır. Son olarak "FK'nın Turizm İşletmeleri Açısından Yarar ve Sakıncaları" sıralanmaktadır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) OLAYINA GENEL BAKIŞ

#### 1. FİNANSAL KİRALAMA NEDİR?

Finansal Kiralama (FK) yı tanımlamadan önce, kısaca FK kavramı üzerinde durmak yararlı olacaktır. 3226 sayılı 10.6.1985 tarihli Finansal Kiralama Kanunu' (FKK)nda, dünyada yaygın biçimde kullanılan "Leasing"in karşılığı olarak FK deyimini kabul edilip kullanılmaya başlamadan önce, bunun yerine örneğin; Leasing veya lease ile birlikte kiralama, kiralama yoluyla finansman, sabit varlık kiralaması, teçhizat kiralama kredisi gibi deyimler kullanılmaktaydı. Finans kitaplarının orta ve uzun vadeli sermaye kaynakları arasında yer alan "kiralama" konusunda, kiralamanın bir türü olarak kullanılması hariç tutulacak olursa, FK deyiminin ilk kez FKK'nda kullanıldığı söylenebilir.

Uygulamadaki kavram kullanım birliğini sağlaması ve türkçe bir deyim doğmasına yol açması bakımından, FKK'nda FK deyiminin kullanılması yararlı olmakla birlikte, aynı zamanda belirli bir karışıklığa sebep olduğunu söylemeden geç-

meyeceğiz. Aslında bu karışıklık, konunun özelliğinden kaynaklanmaktadır. Çünkü FK (leasing), çeşitli şekillerde ayrıma tabi tutulmakta, en sık rastlanan bir ayrıma göre ise, "operating leasing" ve "financial leasing" olarak ikiye ayrılmaktadır. İlk bakışta, FKK'nun içeriğine bakıldığında, finansal leasingin bir şekli olan dolaylı sermaye (kaynak) kiralaması modelinin seçildiği, benimsendiği görülmektedir (1). Bu da, FK'nın finansal leasingin karşılığı olarak kanunda kabul edildiği izlenimini güçlendirmektedir. Oysa "FK deyimi, yalnızca finansal leasingi akla getiriyorsa da deyim bütünü kiralama (leasing) türlerini kapsadığı mühakkaktır" (2). Nitekim türkçe literatürde de, FKK'nun yayınlanmasından sonra FK'nın, leasing karşılığı olarak, tüm leasing türlerini ihtiva eder şekilde kullanıldığı görülmektedir. Bu hususta tam bir birleşme olduğu söylenebilir. Sorun, FKK'nda, yalnızca leasingin bir türü olan finansal leasingin dolaylı sermaye kiralaması şeklinin kabul edilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu durumda, yalnızca dolaylı (üç taraflı) sermaye kiralaması işlemleri FKK'na tabi olmaktadır. Bunun dışında kalan kiralama şekil ve uygulamaları, FK olarak nitelendirilebilseler de, FKK'ndaki şartları taşımadıklarından, şimdiye kadar olduğu gibi

---

(1) Emine Munyar, Yatırım Çıkmazı ve Finansal Kiralama Alternatifi, Dünya Gazetesi, 13 Ocak 1986.

(2) Ünal Tekinalp, Hukuki Yönden Finansal Kiralama Kanunu, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, Finansal Kiralama Semineri, 5-6 Aralık 1985, s.3.



Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerine tabi durumdadırlar. Literatürde, son zamanlarda yalnızca FKK'na tabi işlemler, yani finansal leasing işlemleri tartışmaya konu edildiklerinden dolayı, genel (geniş) anlamdaki leasing ile leasingin bir türü olan finansal leasingin dolaylı sermaye kiralaması şeklinin özdeşleşmesi ihtimali belirmiştir. Hatta, sadece FKK'na tabi işlemleri FK, bunun dışında kalan işlemleri ise -gerçekte FK (leasing) işlemleri olsalar da- adi kiralama olarak niteleyenlere bile rastlanmaktadır (3).

Bu çalışmada, leasingin karşılığı olarak FK, leasingin türleri olan "operating leasing" ve "financial leasing" in karşılıkları olarak da sırasıyla, "faaliyet kiralaması" ve "finansman kiralaması" deyimleri kullanılacaktır.

"Leasing" kelimesinin sözlük karşılığı kira veya ürün kirasıdır. Ancak, kavramı bu karşılık ile anlamlandırmak mümkün değildir. Çünkü, leasing kira veya ürün kirasından çok farklı bir anlam yüklenmiştir. Bu sebeple Kara Avrupası ülkelerinden bir çoğu kendi dillerinde bir karşılık bulma yerine "leasing" kelimesini kullanmayı tercih etmişlerdir (4). İngilizce "leasing" sözcüğü, bazı Kara Avrupası ülkelerinde (örneğin, F.Almanya) olduğu gibi kullanılmakta; bazı ülkelerde ise, bu işlemi yansıtacak sözcükler yaratıl-

---

(3) Vecdi Uzun, Anahatları İle Finansal Kiralama ve Kiralama Şekilleri, Dünya Gazetesi, 23 Ağustos 1986.

(4) Tekinalp, a.g.k., s.1.

maktadır. Örneğin, Fransa'da uzunca bir süreden beri, leasing karşılığı "credit-bail" deyimini kullanılmakta iken; bu deyim finansal leasinglerin çok özel bir görünümünü yansıtması ve amaca uygun olmaması nedeniyle, son zamanlarda "location Financiere" deyimine üstünlük tanınmıştır. Latin hukukunda da genellikle benzer deyimlerin kullanıldığı görülmektedir" (5).

FK'nın bütün dünyada kabul edilen ve kullanılan tek bir tanımı yoktur (6). FK, uygulamada karşılaşılan tüm tür ve şekillerini içine alacak biçimde tanımlanmada güçlük arz etmektedir. Finansman kiralaması, en yaygın ve amaca en uygun bir türünü oluşturduğundan, yapılan FK tanımları, genellikle finansman kiralamasının özelliklerini yansıtmaktadır.

Örneğin, Avrupa Leasing Birliği (European Leasing Association) nin leasing tanımı, en açık olan ve çok sık kullanılan bir tanımdır. Şöyle ki: "Finansal kiralama, belirli bir süre için kiralayan (lessor) ve kiracı (lessee) arasında imzalanan ve üreticiden kiracı tarafından seçilip, kiralayan tarafından satın alınan bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanımı ise kiracıda bırakan bir sözleşme olup, malın kullanımı belirli bir kira ödemesi karşılığında kiracıya bırakılmıştır" (7).

- 
- (5) Ergun Özsunay, Leasing İşlemleri: Kara Avrupasındaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış, İstanbul Ticaret Odası, Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986, s.1.
  - (6) Korkmaz İlkorur, Leasing and Financial Institutions, İTO, Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986, s.1.
  - (7) Ertuğrul Şenay, Finansal Kiralama, Tarihsel ve Güncel Ekonomide Diyalog Dergisi, Aralık 1985-Ocak 1986, Sayı: 28-29, s.52.

10.6.1985 tarihli ve 3226 sayılı FKK'nun 4.maddesinde yapılan FK tanımında, Avrupa Leasing Birliği (ELA) nın tanımına oldukça yakın olup, yalnızca "belli bir süre feshedilmeme şartı"nı ek olarak beraberinde getirmektedir. "Belli bir süre feshedilmeme şartı" ve kanunun 1.maddesinde "finansman sağlamaya yönelik finansal kiralamayı düzenlemek" şeklinde amacın vurgulanması, sözleşme süresi içinde feshedilebilen ve kısa süreli olan faaliyet kiralalarının kanun kapsamına alınmadığını, aksine yalnızca üç taraftan oluşan finansal leasing işlemlerinin konu edildiğini açıkça göstermektedir.

FK, geleneksel finansman yollarına göre oldukça yeni bir yöntemdir. Orta vadeli yatırım kredisi, kira, taksitli satış gibi üç değişik işlemin birleşmesinden oluşan ve fakat yine de bunlardan farklı bir nitelik gösteren, kendine özgü bir işlem (8) olan FK, Türkiye'de benimsenen şekliyle orta vadeli kredi kullanımına çok yakın bir finans yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bilindiği gibi, işletmeler, faaliyetlerini sürdürebilmek ve amaçlarına ulaşabilmek için yeterli miktarda sermayeye ihtiyaç duymaktadırlar. Fakat sermayelerinin sınırlılığı ve sabit varlıklar biçimine dönüşmüş olması, işletmelerin finans ve likidite güçlerini zayıflatmaktadır. Bir işletmenin yaşamını ve gelişimini sürdürmesi için gerekli olan ekonomik değerlerin tümüyle özkaynaklarıyla finanslanması bu

---

(8) Aydın Ahıska, Finansal Kiralamada Vergi ve Muhasebe Sorunları, T.S.K.B., Finansal Kiralama Semineri, 5-6.12.1985, s.1.

nedenle hem çok zor, hem de kârlılık bakımından etkin değildir. Bu ekonomik değerlerin orta ve uzun vadeli fonlarla finanse edilmeleri gereklidir. Amaç, sabit değerlerin hizmetlerinden yararlanmak olduğuna göre, firma satın almak veya kiralamak alternatiflerinden biri ile bu amacını gerçekleştirebilir. FK da, sabit değerlerin hizmetlerinden yararlanılmasına imkân veren bir araçtır. FK, borçla finansmanın bir şekli olarak kabul edilmelidir. FK'nın özünde para dışında bir iktisadi değer borç olarak alınması yatmakta ve kiracı, kira sözleşmesi ile sabit bir yükümlülük altına girmektedir (9).

Leasing, işletme tesislerinden esas yararın onların mülkiyetinden değil, kullanılmalarından doğduğu düşüncesine dayanır. Kavramın ana yurdu olan A.B.D.'nde hakim olan düşünce şudur: Kârı, sanayi tesislerinin mülkiyeti değil, onların kullanılmasından doğan yarar oluşturur (10).

## 2. FİNANSAL KİRALAMAYA KONU OLAN MALLAR

FK'ya hemen hemen her türlü mal konu olmaktadır. Önceleri kira konusuna yalnızca taşınmaz mallar girerken, sonraları buna tüketim ve yatırım malları eklenmiş, hatta peştemaliye (goodwill), alamet-i farika (trade-mark), patent gibi

---

(9) Öztin Akgüç, Finansal Yönetim, Sermet Matbaası, İstanbul, 1979, s.554.

(10) Tekinalp, a.g.k., s.1.

maddi olmayan değerler de uzun vadeli kiralamaların konusu olmuşlardır.

FK, mallara göre şöyle sınıflanabilir (11):

- Tüketim malları kiralaması (büyük değere sahip tüketim malları için), meselâ; genelde bir yıldan az olmayan sürelerle otomobiller ve TV cihazları gibi.
- Yatırım malları kiralaması (geniş anlamda teizat kiralaması). Yatırım malları kiralaması da kendi içinde ikiye ayrılabilir:
  - + Taşınır sabit mallar kiralaması (dar anlamda teizat kiralaması),
  - + Taşınmaz sabit malların kiralanması.

Bu, mobil olmayan kiralamadır (rneğin, idare binalarının kiraya verilmesi) ve tesis kiralaması olarak adlandırılır (20-30 yıllık sürelerle komple endüstri tesislerinin kiralanması).

Uygulama verilerine göre dünyada FK'ya en fazla konu olan mallar ise şnlardır: Taşıt araçları, büro makinaları, santrallar dahil her türle haberleşme araçları, otellerde kullanılan her türlü ekipman ve demirbaş, tarım alet ve makinaları, takım tezgahları, tekstil makinaları, yol-iş-işaat

---

(11) Joachim Süchting, Finanzmanagement, Theorie und Politik der Unternehmensfinanzierung, 1980, 3 Auflage, s.138.

makinaları, petrol sondaj ve çıkarma ekipmanları, matbaa makinaları, tıbbi cihazlar (12).

Türkiye'de FK sözleşmesine taşınır ve taşınmaz malların konu olabileceği, patent gibi fikri ve sınai hakların konu olamayacağı, FKK'nun 5.maddesinde belirtilmektedir.

### 3. FİNANSAL KİRALAMA TÜRLERİ

FK işleminin çeşitli kriterlere göre sınıflandırıldığı veya türlere ayrıldığı gözlenmektedir.

"Genel olarak, Amerikan uygulamasında rastlanan bir ayırım", "ulusal nitelikteki leasingler" (domestic leasing) ile "uluslararası ya da sınırlar ötesi leasingler" (international or cross border leasing) ayırımıdır" (13).

En sık rastlanan ve kullanılan sınıflama ise, FK'nın gördüğü fonksiyon açısından yapılan sınıflamadır. Buna göre, FK işlemi; faaliyet kiralaması ve finansman kiralaması olarak iki ana gruba ayrılmaktadır. Bu ayırımın alt başlıkları olarak şu şekiller sayılabilir (14):

1. Sermaye (kaynak) kiralaması (capital lease),
2. Gerçek kiralama (true lease),
3. Tam ödemeli kiralama (full payout lease),

---

(12) Finansal Kiralama (leasing), İktisat Bankası, Şubat 1986.

(13) Özsunay, Leasing İşlemleri: Hukuksal Yapıları ve Güncel Sorunları, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985, s.26. Leasing İşlemleri: Kara Avrupasındaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış, s.2. M.Gün Çalika, Leasing, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985, s.17.

(14) Güneş Günter, Finansman Tekniği Olarak Kiralama, T.S.K.B. Finansal Kiralama Semineri, 5-6 Aralık 1985, s.3.

4. Satış ve geriye kiralama (sale and lease back),
5. Doğrudan doğruya kiralama (direct lease),
6. Dolaylı (aracılı) kiralama (leveraged lease),
7. Ülke içi-ülkelerarası kiralama.

Bu başlıklar, bir alt ayırım olmanın yanında bir kiralama sözleşmesinin belli bir ülkenin kanunları ve vergileme esasları karşısındaki durumunu da tarif eder.

### 3.1. FAALİYET KİRALAMASI (OPERATING LEASING)

Yabancı kaynaklarda "operating leasing" olan bu tür kiralama için türkçe literatürde çeşitli karşılıklar kullanılmaktadır. Örneğin; işletme kiralaması, işlemsel kiralama, servis kiralaması, faaliyet ve/veya hizmet kiralaması gibi.

Faaliyet kiralaması; işletmenin faaliyetleri ile ilgili ihtiyaç duyduğu varlıklar için bir finanslama imkânı sağladığı gibi, kiralanan varlıkla ilgili bir takım servis ve kolaylıklardan yararlanmayı da birlikte sağlayan bir kiralama türü olarak bilinmektedir (15).

Faaliyet kiralaması, kısa sürelidir ve tüketim mallarına yöneliktir. Bu tür kiralamada kiracı, önceden ihbar etmek suretiyle sözleşmeyi, süresi dolmadığı halde feshedebilmektedir. Ayrıca bakım, onarım, servis, uzman personel yeteştirme, kurs verme gibi gider ve hizmetler, faaliyet ki-

---

(15) Muharrem Özdemir, Dünyada ve Türkiye'de Kiralama Yöntemi, Basılmamış Doktora Tezi, İ.Ü.İşletme Fakültesi, 1984, s.11.



ralamasında genellikle kiralayan kuruluş tarafından üstlenilmektedir.

Genellikle bu tür faaliyet kiralamaları, malların üreticisi veya satıcısı ile kiracı firmalar arasında doğrudan bir şekilde gerçekleşmektedir. Bu şekliyle faaliyet kiralaması, finanslama yönteminin yanında aynı zamanda satıcı açısından bir pazarlama yöntemi olmaktadır. Çünkü kiralayan kuruluşlar, bu yolla satışlarını arttırma imkânını bulmaktadırlar. Faaliyet kiralamasına konu olan mallar, genellikle teknolojik gelişmeye duyarlı, onarım ve bakıma ihtiyaç gösteren mallardır. Örneğin; bilgisayarlar, büro araç ve gereçleri, taşıt araçları, telefon, TV vb. Böylece kiracı işletmeler, faaliyet ve hizmet kiralaması temeline göre istedikleri malları finanslayarak teknolojik eskime ve demode olma riskini kiralayan işletmelere yüklemek suretiyle, gelişen teknolojiyi yakından izleme ve rekabet güçlerini arttırma imkânı bulmaktadırlar. Buna karşılık kiralayan-mal sahibi kuruluşlar da kira bedellerini yüksek tutarak, bu olumsuz durumdan daha az etkilenmeye çalışmaktadırlar.

3226 Sayılı FKK ve diğer ilgili mevzuat, faaliyet kiralaması tanımına giren (kısa süreli, iki taraflı, sözleşme süresi içinde feshedilebilir) işlemleri kapsamamaktadır.



### 3.2. FİNANSMAN KİRALAMASI (FINANCIAL LEASING)

Finansman (sermaye, kaynak) kiralaması, FK türleri içinde en etkin ve en yaygın olanıdır. Tümüyle bir finansman yöntemi olan ve diğer finansman imkânları ile kıyaslanabilen finansman kiralamasını, diğer FK türlerinden bağımsız olarak yeniden şu şekilde tanımlamak mümkündür: "Kiraya verenin, kiralanana mala ait bütün risk ve menfaatlerini aynen malikmişçesine kiracıya devrettiği bir kiralama şeklidir" (16).

Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Heyeti ve Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC), bir kira anlaşmasının finansman kiralaması (financial leasing) sayılabilmesi için aşağıdaki dört kriterden en az birini şart koşturmuştur (17):

- a) Kira süresi sonunda malın mülkiyetinin kiracıya devrinin öngörülmesi,
- b) Anlaşmanın kiracıya, kira süresi sonunda malı, o tarihteki beklenen piyasa fiyatının altında bir değerden satın alma hakkını vermesi,
- c) Kira süresinin, varlığın tahmini ekonomik ömrünün en az % 75'ine eşit olması,
- d) Kira ödemeleri toplamının kira süresinin başlangıcındaki bugünkü değerinin, malın piyasa değerinin

---

(16) Günter, a.g.k., s.1.

(17) M.Şükrü Tekbaş, Finansal Kiralama Açık Oturumu, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Ağustos 1985, s.18.

en az % 90'ına eşit olması.

Bu konuda uluslararası alanda yeknesaklık sağlanamamıştır. Her ülkenin kendine göre bir yaklaşımı söz konusudur. Örneğin, Kara Avrupasında, gerek "doğrudan doğruya leasing"lerde; gerekse "finansman amacıyla yapılan leasing" (dolaylı leasing)lerde, taraflar arasındaki ilişkiler, genel olarak, "Genel Leasing Şartları" (Allgemeine Leasingbedingungen) ile düzenlenmektedir (18). Roma'da bulunan "Özel Hukukun Birleştirilmesi Uluslararası Enstitü'nün (Unidroit)" Uluslararası finansal kiralamalara ilişkin tekbiçim kuralları hakkında birtakım çalışmaları vardır (19).

Bir finansman kiralaması, daha önce sıralanan şekillerinden birkaçını bünyesinde toplayabilir. Örneğin, bir finansman kiralaması, hem sermaye kiralaması, hem tam ödemeli kiralama, hem de dolaylı kiralama niteliklerine sahip olabilir (20).

Burada, Türk kanun koyucunun benimsediği dolaylı finansman kiralaması hakkında kısa bilgi verilmesi uygun olacaktır.

Bu şekildeki finansman kiralamasına dolaylı denmesinin sebebi, kiraya konu olan malların üreticisi veya satıcısı-

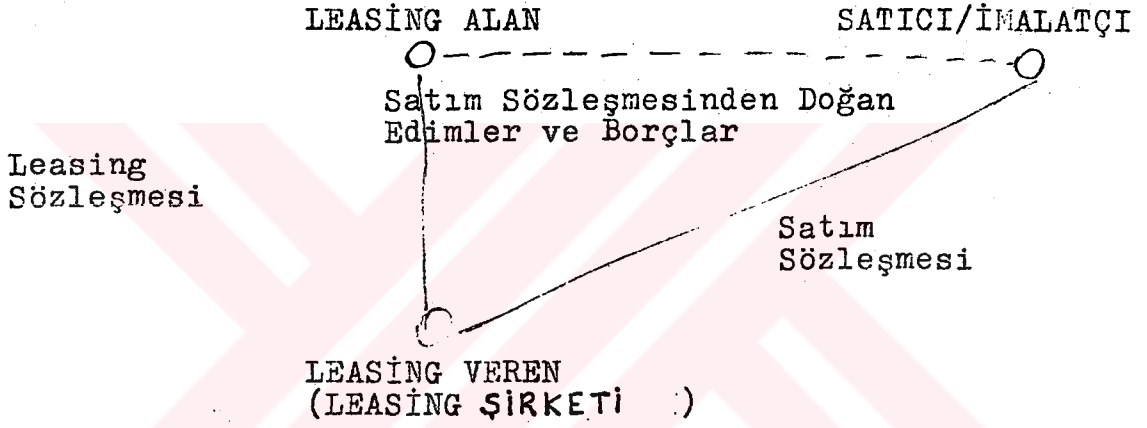
---

(18) Özsunay, Leasing İşlemleri: Kara Avrupasındaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış, s.4.

(19) Daha geniş bilgi için bkz: Özsunay, Unidroit'nin "Uluslararası Finansal Kiralamalara İlişkin Tekbiçim Kuralları" Hakkında Öntasarısı, İstanbul Ticaret Odası, Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986.

(20) Nazlı Arıkel, Finansal Kiralama Kanunu'nun Uygulanması ve Sorunları, İ.T.O.Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986, s.2.

sı ile bu mallara ihtiyaç duyan ve temin etmek isteyen kiracı işletme arasına bir aracının girmesidir. Bu aracı, bu konuda faaliyet gösteren bir finans kurumu olup, malı kiracının talebi üzerine, kiracının önerdiği satınalma sözleşmesine uygun olarak satın alır ve kiracının kullanımına kira sözleşmesi ile bırakır. Dolaylı finansman kiralamasında taraflar arasındaki ilişkiler, aşağıdaki şemada gösterilmiştir (21):



Kiralayan, kiracının seçtiği malın finansmanında kredi kullandığı takdirde, sözleşmeye borç veren de bir taraf olarak katılacaktır. Kiralayan, kira alacaklarını aynı sözleşme içinde borç verene karşı teminat olarak gösterebilir (22). Bu ilişkileri gösterir bir tablo, Ek-I'de yer almaktadır (23).

(21) Özsunay, Leasing İşlemleri: Kara Avrupasındaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış, s.6.

(22) Bu şekildeki kiralama işlemine "Kaldıraç Kiralaması"da denmektedir. Daha geniş bilgi için bkz: Özdemir, a.g.k., s.16-20.

(23) Ek-I'deki Tablo şu kaynaktan alınmıştır: Arıkel, a.g.k.

Uzun süreli yatırım mallarının kullanılmasına imkân veren finansman kiralamaları, sözleşme süresi dolmadan feshedilemezler. Ayrıca mala ilişkin her türlü bakım ve sigorta gibi giderler, bu tür kiralamada kiracının yükümlülükleri arasında bulunmaktadır. Bir finansman kiralaması, daha önce sayılan dört kriterden bir veya bir kaçına sahip olabilir ve olmalıdır. Söz konusu ayırıcı kriterlerden yoksun olan FKK, direkt şekli hariç, tüm finansman kiralama şekillerini kapsamaktadır.

### 3.3. SATIŞ VE GERİ KİRALAMA (SALE AND LEASE BACK)

Satış ve geri kiralama, finansman kiralamasının bir şekli olmasına rağmen, yaygın uygulamasının olması nedeniyle, FK ile ilgili yazı ve eserlerde, genellikle bir tür olarak ele alınmakta ve açıklanmaktadır. Bu nedenle bu kiralama şekli, burada da ayrı bir başlık altında açıklanmaktadır.

Satış ve geri kiralama, nakit sıkıntısı içinde olan bir işletmenin finansal yönden bir takım kolaylıklar sağlamak amacıyla arazi, bina, makina ve teçhizat gibi sabit varlıklarını bir finans kurumuna satması ve aynı varlıkların kullanımına bir kira sözleşmesi çerçevesinde devam etmesidir. Satış fiyatı, genellikle piyasa değeri üzerinden gerçekleşmekte ve malın bedeli, kiracının eline nakit olarak hemen geçmektedir. Varlığın satıcısı ve kiracısı durumundaki işletme, daha önce sahibi olduğu varlığın kullanımına devam ettiği gibi, bu yolla sağladığı önemli miktardaki fonları,

diğer faaliyetlerini (yatırımlarını) finanslamada kullanarak, sıkıntısını büyük ölçüde giderebilmekte veya likidite gücünü arttırabilmektedir. Ancak kiraya konu malın mülkiyetinden yoksun kalış ve kira süresi boyunca düzenli kira ödemelerinde bulunma zorunluluğu, işletmenin satış ve geri kiralamaya karar vermeden önce düşünmesi ve dikkate alması gereken hususlardır. Ayrıca kira süresi sonunda varlığın hurda değeri önemli tutarlara ulaşıyorsa, satış ve geri kiralamanın cazibesi azalmaktadır.

II.Dünya Savaşı'ndan bu yana yaygın biçimde uygulanan satış ve geri kiralama yöntemine satın alan ve kiraya veren olarak katılanlar, genellikle sigorta şirketleri, diğer kurumsal yatırımcılar, finansman kurumları ile bağımsız kiralama şirketleri olmuştur (24).

Türk kanun koyucusu, sat-kirala leasingine de imkân verebilmek için bu türe engel olabilecek MK.690.nın uygulanmayacağını açıkça belirtmiştir (25).

#### 4. FİNANSAL KİRALAMANIN TARİHİ GELİŞİMİ

Kiralama uygulamalarını tarihin çok eski devirlerine dek götürmek mümkündür. Üretici ve kiracı arasında direkt bir biçimde kiralama işlemleri, A.B.D.nde, Avrupa'da da olduğu gibi çok önceleri tanınmıştır. Hatta 1877'de Bell

---

(24) James C.Von Horne, Finansal Yönetim ve Politikaları, Çev.Osman Tekok ve Diğerleri, Ankara, 1979, C.2, s.214.

(25) Tekinalp, a.g.k., s.3.

Telephon Company, telefonlarını satmayıp kiralamaya karar vermiş ve bu olayı "leasing" olarak ifade etmiştir. Bu kiralamalar, o zaman satış politikasının bir aracı olarak düşünülmüş ve kullanılmıştır (26).

İngiltere'de önceleri kiralamaya daha çok taşınmaz mallar konu olmuş ve bu işlemler "lease" olarak adlandırılmıştır. Zamanla "leasing" olarak kullanılmaya başlanan kiralama işlemlerinde süre, yüzyıla kadar uzayabilmekte ve bu işlem satış gözüyle görülmekte idi.

Ancak, günümüzdeki anlamı ve şekliyle, finansman amacıyla FK uygulamalarına 1950 yılından sonra rastlanmıştır. İlk leasing şirketi, 1952 yılında Amerikalı H.Schönfeld, C.Larence, Josef Kure ve D.P.Boothe tarafından kurulmuştur. Finansman ve kiralama şirketi olarak ilk leasing şirketinin kurulması, birçok kişi tarafından gerçek leasingin başlangıcı olarak görülmektedir (27).

II.Dünya Savaşı esnasında Amerikalıların Ruslara savaş malzemesi satışı yerine kiralama fikirleri savaş sonrası için parlak ilhamlar vermiş, ekonomik canlanmanın getirdiği dev yatırımlar, başdöndürücü teknolojik gelişmelere karşılık yetersiz banka kredileri, "makinenin değeri ona sahip olmak değil, kullanmaktır" ilkesini benimseyen pek çok şirketin leasinge yönelmesine neden olmuştur (28).

(26) Harold Sepp Lackner, Leasing Als Finanzier ung Smöglichkeit Für Den Hotelbetrieb, Diplomarbeit, Wien, Ekim 1970, s.5.

(27) Lackner, a.g.k., s.5.

(28) İhsan Ersan, Leasingi Beklerken, Para ve Sermaye Dergisi, Mart, 1985, s.34.

Kârın, makine ve teçhizatın mülkiyetinden çok kullanımından doğduğu düşüncesinin yanısıra, vergi yönünden amortisman oranlarının esnekleştirilmesi ve kiralama gelirlerinin vergi muafiyetinin genişletilmesi, kiralamanın gelişmesinde temel etken olmuştur (29).

FK uygulamalarının yaygınlaşmasında FK şirketlerinin de büyük katkısı olmuştur. Daha önce sözü edilen ilk FK şirketi kurulduktan sonra kiralama fikri hızla yayılmış ve 1950'li yıllar boyunca A.B.D.'nde birçok FK şirketi kurulmuştur. Bu FK şirketleri, üreticilerin yerine kiralama ve finanslama görevlerini yapıyorlar ve bununla birlikte riski de üzerlerine alıyorlardı.

İlk FK uygulamalarının ve bunu uğraş edinen FK şirketlerinin gelişmiş ülkelerde görülmesinin sebebi, bu ülkelerde pazarlama ve sermaye imkanlarının fazla oluşudur (30). Rekabetin de etkisiyle gelişmiş ülkelerdeki FK şirketleri, nakit sıkıntısı çeken işletmeleri çeşitli cazip sloganlarla uyarmaya ve kendi pazarlama güçlerini arttırmaya yönelmişlerdir (31). Gelişmiş ülkelerde FK'nın gelişmesinde etken olan ortak özellikler; sermaye yatırımlarını özendiren, yani girişimci dinamizmine sahip bir ortam ve güçlü bir mali yapıdır (32).

---

(29) Şenay, a.g.k., s.54.

(30) Kamuran Pekiner, Finansal Kiralama Açık Oturumu, Dünya Gazetesi, 27.6.1985.

(31) Serdar Küçükberksun, İşletmelerde Karar Vermede Kiralama ve Satın Alma Alternatiflerinin Finansal Açından İncelenmesi, Muhasebe Enstitüsü Dergisi, Ağustos, 1977, s.54.

(32) Ian Levack, Brezilya ve İtalya'da Finansal Kiralama, T.S.K.B., FK Semineri, 5-6 Aralık, 1985, s.11.



Amerikalı FK şirketleri, çok geçmeden faaliyetlerini çeşitli fiyaller oluşturarak Avrupa'ya taşımışlardır. 1960 yılından başlayarak bu on yıl boyunca, hemen hemen tüm Batı Avrupa ülkelerinde, Amerikalı şirketlerin katılımıyla yeni FK şirketlerinin kurulduğu görülmüştür.

FK'nın gelişimi bu kadarla kalmamış, Avrupa'dan sonra 1970'li yıllarda, gelişmekte olan ülkelere de sıçramış ve FK uygulamaları başlamıştır. Gelişmekte olan ülkelerde FK uygulamalarının başlaması ve yayılması, gelişmiş ülkelerdeki başarılı FK uygulamalarının görülmesinin yanısıra, Dünya Bankasının bir uzantısı olan Uluslararası Finansman Kurumu (IFC)'nin bu konuda yaptığı çalışmaların etkisiyle meydana gelmiştir.

##### 5. FİNANSAL KİRALAMA KANUNU'NUN AMACI VE GETİRDİKLERİ

Bugüne kadar Türkiye'de kiralamanın benimsenen bir finansman türü olmaması, FK'nın gelişmemesine ve uygulamayı düzenleyen mevzuatın oluşmamasına yol açmıştır. Ancak, yatırımlarda karşılaşılan finansman darboğazı, kiralama işlevlerinin uluslararası bir nitelik kazanması ve bunun ülke ekonomilerine getirdiği yararların izlenmesi sonucunda yasal düzenlemelerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Böylece 28 Haziran 1985 tarihinde 3226 Sayılı FKK, 28 Eylül 1985 tarihinde ise FK işlerinde Süre ve Sınırın Tesbitine Dair Yönetmelik, FK İşlemlerinde Bulunacak Şirketlerin Kuruluş ve Şube



Açmaları ile Denetlenmelerine Dair Yönetmelik, Gelir Vergisi Genel Tebliği, 3226 Sayılı FKK Hükümlerine Göre Kiralama Konusu Edilen Malların Gümrük, Vergi ve Resimlerinin Teminata Bağlama Usul ve Esaslarını Gösterdiği Yönetmelik Yürürlüğe girerek bu konuda toplu bir mevzuat oluşturulmuştur (33).

Türkiye'de FKK'nın çıkarılmasının iki esas nedeni bulunmaktadır (34):

- a) Uygulamadaki kavram kargaşasını ortadan kaldırmak ve FK işleminin ne olduğu konusuna açıklık getirmek,
- b) Dış kredi sağlayabilmek için yabancı FK kuruluşlarına Türkiye'de ortamın elverişli olduğunu belirtmek, onlara bazı güvenceler getirmektir.

FKK, finansman sağlamaya yönelik FK faaliyetlerini düzenlemektedir. FK'ya tüm taşınır ve taşınmaz mallar konu olurken patent gibi fikri ve sınai mallar uygulama dışı bırakılmıştır.

FKK, Türkiye'de faaliyette bulunacak FK şirketlerinin kuruluşu ile yabancı FK kuruluşlarının Türkiye'de şube açmalarını Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nın bağlı bulunduğu Bakanlığın iznine bağlamaktadır. Kanun, FK şirketlerinin ancak Anonim Ortaklık şeklinde, en az 1 milyar TL. nakden ve tamamen ödenmiş ve hisse senetleri nama yazılı sermaye ile kurulabileceğini belirtmektedir. Türkiye'de şube açmak iste-

---

(33) Şenay, a.g.k., s.56.

(34) Özsunay, Finansal Kiralama Açık Oturumu, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, s.8.

yen yabancı FK şirketlerinin ödenmiş sermayesi ise en az 2 milyon Dolar tutarında olmalıdır. FK şirketi kurmak veya şube açmak için yapılacak başvuru şartları, ilgili yönetmeliklerde yer almaktadır.

Kanunda, FK bedellerinin TL. veya döviz cinsinden belirlenebileceği ve sözleşmelerin yönetmelikte belirtilen istisnalar dışında en az dört yıl süre ile feshedilmeyeceği hükmü yer almaktadır. Söz konusu istisnalar, kullanım ve amortisman süresi dört yıldan az olan mallar ile sözleşme süresi sonunda yeniden FK konusu olacak malları kapsamaktadır.

Sözleşmenin sona ermesi, ancak sürenin bitmesi, kirala-yan şirketin tüzel kişiliğinin sona ermesi, işletmenin tasfiyesi, kiracının iflası, ölümü veya fiili ehliyetini kaybetmesi ile tarafların sözleşmeye aykırı hareket etmeleri halinde mümkündür.

FKK'nun en belirgin özelliği, kirala-yanın korunmasına ilişkin bir model oluşturmaktır. Kiralama konusu malın kirala-yanın mülkiyetinde bulunduğu gözönüne alınarak, kira sözleşmesinin noterlikçe düzenlenmesi ve kira konusu taşınır malların kiracının ikametgâhındaki noterlikteki özel sicile tescil edilerek mülkiyetinin iyi niyetli satın alana karşı korunması sağlanmıştır. Ayrıca, mevcut icra-iflas hukukuna ilişkin hususlara da değişiklik getirilmiş ve kiracının iflası halinde kira konusu malın sözleşme süresi sonuna kadar icra takibi dışında bırakılması öngörülmüştür. Yasada özellikle kiracının mal üzerinde sadece yararlanma hakkına sahip

olduğu vurgulanmış, bu hakkın başkasına devredilemeyeceği gibi bakım ve korunması ile sigorta primlerinin ödenmesinin de kiracıya ait olduğu belirtilmiştir.

Teşvik Belgesi'ne bağlanmış yatırımların tamamının veya bir bölümünün FK yoluyla gerçekleşmesi halinde kiralayan, kiracının Teşvik Belgesinde yer alan ve satın alma halinde onun tarafından yararlanılmasına hak kazanılan teşviklerden, kiralama konusu malın kiracının kullanımına bırakılmasından itibaren yararlandırılır. Ancak kira konusu mallar dolayısıyla kiralayanın yatırım indirimi istisnasından yararlanabilmesi için kira konusu malın yeni olması zorunluluğu vardır. DFT'ce uygun görülecek deniz ve hava araçlarının kira konusu yapılması halinde yeni olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ayrıca FK sözleşmesi, her türlü vergi, resim ve harçtan da istisna edilmiştir.

Dış Kiralamayı teşvik amacıyla Bakanlar Kuruluna, dar mükellefiyete tabi kurumların FKK uygulamasından doğacak kazanç ve ücretlerinden yapılacak vergi kesintisi oranlarını sıfıra kadar indirme yetkisi tanınmıştır. Ayrıca FKK'na göre düzenlenmiş olup satın alma hakkı bulunmayan veya bu hakkı bulunsa dahi Teşvik Belgesinde gümrük muafiyetinden yararlandırılması öngörülmemiş malların geçici ithal yoluyla Türkiye'ye getirilmesine de izin verilmiştir. Ancak bu haktan yararlanılabilmesi için ilgili yönetmelikte belirtilen kıymetlerden, ileride doğabilecek vergileri karşılayacak tutarda teminat verilmesi gerekmektedir. Sözleşme sonunda sözkonusu malların kesin ithalinin yapılmaması halinde teminat çözülmektedir.

Türkiye'de FK faaliyetinde bulunmasına izin verilmiş şirketlerin borç limitleri ile bir kişi veya firmadan olan kira bedeli alacaklarının toplamına da sınırlama getirilmiştir. İlgili yönetmelik uyarınca FK şirketlerinin borçları toplamı özkaynaklarının 15 katını geçmemektedir. Ayrıca sözkonusu şirketlerin gerçek ve tüzel bir kişiden olan kira bedeli alacaklarının toplamı, özkaynaklarının % 25'ini geçmemekte, ancak bu oran yönetmelikte belirtilen hallerde % 75'e kadar çıkartılabilmektedir.

## 6. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRKİYE'DE GEÇMİŞ UYGULAMALARI

Dünya'da, özellikle gelişmiş ülkelerde oldukça yaygın uygulaması olan FK, Türkiye'de yeterince tanınmamakta ve uygulanmamaktadır. Türkiye'de kiralama kavramı, genellikle gayrimenkuller gibi belirli mallara özgü olarak kullanılmaktadır.

FK işlemleri, Türkiye'de bilgisayar ve iş makineleri konusunda az miktarda gerçekleşmiştir. Bu tür kiralamalar, üretici ve kiracı firma arasında gerçekleşen, kısa süreli işlemler olduklarından, faaliyet (işletme) kiralamaları olarak nitelendirilebilirler.

Faaliyet kiralaması tanımına giren bu işlemler dışında, Türkiye'nin de ortakları arasında bulunduğu İslam Kalkınma Bankası (İKB) ndan finansman kiralaması yoluyla 100 milyon doların üstünde kredi sağlanmıştır. İKB'den bu yolla bugüne

kadar sağlanan krediler, Ek-II'deki tabloda yer almaktadır (35).

FK'nın, özellikle önemli bir türü olan finansman kiralamasının Türkiye'de bu derece sınırlı kullanılmasının ve gelişmemesinin çeşitli nedenleri bulunmaktadır. Bu nedenleri; ekonomik, hukuki ve psikolojik olarak gruplamak ve açıklamak mümkündür.

Ekonomik nedenler; enflasyonun yüksekliği, sermaye piyasasının henüz gelişmemiş olması (36), tartışmalı ülke riski ve teknolojik gelişmeleri, izleme zorlaması olmayan iç pazar üretimi gibi temel etmenler (37) olarak özetlenebilir.

Hukuki nedenler ise oldukça önemlidir. Kiralama yoluyla sağlanacak yatırım mallarının teşvik tedbirlerinden yararlanamaması, menkul mallarda, kiracının malı iyi niyetli bir üçüncü şahsa satması halinde kiralayanın korunmaması, yatırımcıları, ülkemizde kiralama yerine, malın mülkiyetini elde etmeye sevketmiştir (38). Bu nedenlerin büyük kısmının, çıkarılan FKK ve ilgili yönetmeliklerle ortadan kaldırıldığı söylenebilir.

FK'nın Türkiye'de şimdiye kadar ilgi görmemesinin psikolojik bazı nedenleri de olabilir. Örneğin, bir varlığın kiracısı olmak yerine sahibi olmak, prestij yönünden daha çekici-

---

(35) Ek-II'de gösterilen tablonun alındığı kaynak: Arikel, a.g.k.

(36) Finansal Kiralama (Leasing), İktisat Bankası.

(37) Ersan, a.g.k., s.36.

(38) Safa Reisoglu, Hukuki Açından Finansal Kiralama Kanunu ve Değerlendirilmesi, İTO Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986, s.4.

dir. Ayrıca toplumda, geleneklerden gelen köklü bir mülkiyet duygusu vardır. Oysa FK düşüncesi, "mülkiyet değil, kullanım" ilkesine dayanmaktadır.

FKK ve ilgili yönetmeliklerin yayımından sonra bir yıl zarfında çeşitli nedenlerle, FK şirketi kurulması veya herhangi bir FK işlemi yapılması konusunda bir girişime rastlanmamıştır (39).

FK modelinin pratikteki işlerliğini sınırlandırabilecek KDV ve fon uygulaması gibi bazı unsurların halen açıklık kazanmamasına rağmen, FKK'nda yer alan yüzde 25 stopaj uygulamasının, 19 Haziran 1986 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile yüzde 5'e indirilmesi, FK'nın işlerliğini engelleyen en önemli nedeni ortadan kaldırdı.

Dış kredide olduğu gibi, aslında bir dış kredi olan FK'da da stopajın sıfırlanması gerektiğini ve bunu yapmaya Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğunu belirten finans çevreleri, buna rağmen FK uygulamalarının görülebileceği değerlendirilmesinde bulunmaktadır.

Nitekim, Al Baraka Türk, Faisal Finans Özel Finans Kurumları ile İktisat Leasing ve Yapı Kredi Finansal Kiralama Anonim Ortaklıklarının FK faaliyeti için Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'ndan izin aldıkları, Anadolu Endüstri Holding ve T.İş Bankası'nın yabancı şirketlerle ortak FK şirketi kurma

---

(39) Finansal Kiralamanın pratikteki işlerliğini engelleyen, geciktiren nedenler, şu makalede etraflıca açıklanmaktadır: Korkmaz İlkorur, Finansal Kiralama Neden Çalışmıyor?, Dünya Gazetesi, 8-9 Mayıs 1986.

çalışmalarının sürdüğü haberleri, Ekonomi Gazeteleri'nde yer almaktadır (40).

Bundan başka, İktisat Leasing A.O. ve FK alanında dünya çapında etkin yabancı finans kuruluşları ile işbirliği yapan ve broker firma olarak faaliyet gösteren Ormaş Ortadoğu Mümessillik A.Ş.'nin, FK'nin pratikteki ilk örneklerini vermeye başladıkları görülmektedir. Bu konuda ilk talepler PTT gibi kamu kurumlarından gelmektedir (41).

#### 7. FİNANSAL KİRALAMANIN TÜRKİYE EKONOMİSİ VE TURİZM SEKTÖRÜ AÇISINDAN ÖNEMİ

Enflasyon, işsizlik, dış borç yükü, döviz rezervlerindeki tıkanıklık ve diğer Türkiye ekonomisini temelden etkileyen sıkıntılar, sonuçta, yatırımların hızlandırılmaması açmazına gelip dayanmaktadır (42).

Ekonomik bunalımın üstesinden gelmek amacıyla yürürlüğe konulan 24 Ocak İstikrar Programı kısa sürede sonuçlarını vermiş, ödemeler dengesi sorununa kısmi fakat etkili çözümler getirilmiş, üç rakamlı seviyelere varan enflasyon yüzde elli'lerin altına çekilmiş ve Türk Ekonomisi büyük ölçüde dışa açılmıştır. Moneter uygulamalar ile varılan bu olumlu sonuçlara rağmen, ülkedeki yatırım eğilimi hissedilir bir şekilde düş-

(40) Dünya Gazetesi, 31 Temmuz 1986, 29 Ağustos, 1986, 7 Ocak 1987.

(41) Dünya Gazetesi, 29 Ağustos 1986, 2 Eylül 1986.

(42) Munyar, a.g.k.



müştür (43). Tasarruf oranı artış göstermemiş (44) ya da tasarrufların yatırımlara dönüşmesi aynı ölçüde gerçekleşmemiştir (45).

Bilindiği gibi, ekonomide belirli hedeflere ulaşmak, çelişkiler yaratabilmektedir. Örneğin, Türkiye'de olduğu gibi, moneter (parasal) politikalarla enflasyon önlenmeye çalışılırken, yatırım ve istihdam sorunlarının çözümü güçleşmektedir. Bu nedenle, belirlenen ekonomik hedeflere ulaşmak için tedrici ve selektif uygulamalara gidilmesi gerekmektedir. İzlenen istikrar ve dışa açılma politikalarından önemli ölçüde taviz vermeden, bu politikalar çerçevesinde kalarak gerçekleştirilecek uygulamalar ile yatırımların arttırılması ve ekonomiye canlılık kazandırılması gerekmektedir.

Düşük sermaye birikimi, sermaye piyasasının az gelişmişliği, son yıllardaki bunalımlı mali sektör operasyonları, moneter politikadaki gevşemelerin yaratacağı enflasyon korkusu, sonuç olarak, önümüzdeki yıllarda yatırımlara ayrılabilen mali kaynakların sınırlı olmasına yol açacaktır. Bu sınırlılığın, yatırımların ve istihdamın canlandırılması yoluyla ekonomik büyüme hedeflerine ulaşılmasını önlememesi için başvurulacak önemli uygulamalardan biri, şüphesiz leasing olacaktır (46).

---

(43) İlkorur, Leasing ve Türkiye, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985, s.18.

(44) Bilsay Kuruç, Türkiye Ekonomisi, 1985, s.15.

(45) Aykut Duraman, Ekonomi Politikasının Hedefleri, Türkiye Ekonomi Dergisi, Mayıs 1986, s.39.

(46) İlkorur, Leasing ve Türkiye, s.19.



FK'nın Türkiye açısından önemi, özellikle iç tasarrufun yatırımları besleyecek güçte olmaması ve işletmelerin fon ihtiyaçlarını mali sistemden karşılayamaması nedeniyle artmış bulunmaktadır. İşletmelerin, yatırımlarını finanse etmek üzere ihtiyaç duydukları fonları özellikle yurt dışından FK yoluyla karşılayabilmeleri halinde ekonominin özlenen canlılığa kavuşması mümkün olacaktır (47).

Yurt dışından ülkeye FK yoluyla fon girmesi halinde, FK'nın ekonomide kaynak yaratıcı etkisi sözkonusu olmaktadır (48). Özellikle İslam Ülkeleri fonlarından leasing yoluyla yararlanılması düşünülmüştür. Yurt dışından aynı kredi şeklinde fon sağlanabilmesi, gelişen dünya teknolojisinin daha yakından izlenebilmesini mümkün kılabilir. Bu durum, dışa açılma ve uluslararası rekabete katılarak ihracatın artırılması hedeflerine de uygundur. Ayrıca, yurt dışından aynı kredi şeklinde finansman sağlanması suretiyle yatırımların arttırılması üretim artışına yol açacak, bu da, arz açığının kapatılmasına yardımcı olarak, yurt içi fiyat artışları (enflasyon) nın azaltılmasına olumlu etki edecektir.

Özellikle "24 Ocak Kararları"ndan sonra takip edilen liberal ekonomi politikaları krediyi pahalı hale getirmiş, kaynak dağılımını değiştirmiş ve firmaları son derece rasyonel hareket etmeye zorlamıştır (49). Fonların kıt olması

(47) Tekbaş, Finansal Kiralama Açık Oturumu, s.15.

(48) Selahattin Tuncer, Finansal Kiralama Açık Oturumu, Dünya Gazetesi, 27.6.1985.

(49) Osman Okka, Satın Alma ve Kiralama Kararları, Erciyes Üniversitesi, İİBF Dergisi, 1985, s.139. Ömer Duru, Leasing Açısından Kur Riski ve Devalüasyon, Dünya Gazetesi, Mart 1986.

yanında, faiz oranlarının yüksek olması yatırımları olumsuz etkilemektedir.

FK, banka kredilerinden genelde daha ucuz olduğundan dolayı, yatırım faizlerinin aşağı çekilmesine katkıda bulunabilir. FK'nın orta vadeli banka kredilerinden genellikle daha ucuz olmasını gerektiren ve sağlayan nedenler şunlardır: Kredi maliyetlerini yükselten, yalnızca para piyasasındaki talep fazlalığı değildir. Bununla birlikte ticari bankalar, yatırımcılara kredi verirlerken, teminat vb. isteklerde bulunmaktadır. Bu istek ve şartları yerine getirmekte güçlük çeken işletmeler, kredi faizlerinin daha fazla artmasına katlanmak zorunda kalmaktadırlar. Hatta yeterli teminatlara sahip olmayan küçük ve orta boy işletmelerin bazen kredi alamamaları bile sözkonusu olabilmektedir. FK işleminde FK şirketi, kira konusu malın mülkiyetini teminat amacıyla elinde tutmakta, böylece risk nedeniyle kira bedellerinin büyük ölçüde artmasına gerek kalmamaktadır.

Ayrıca FK şirketi, malı satın alınca, kiracının yatırım belgesinde belirtilen teşviklerden yararlanabildiği gibi, hızlandırılmış amortisman yöntemine göre amortisman ayrılarak vergi tasarrufu sağlayabilmektedir. Bu nedenle FK şirketinin, rekabetin de etkisiyle daha düşük kira bedelleri belirlemesi mümkün olabilmektedir. Öte yandan kiracı işletme de kira ödemelerini gider olarak vergi matrahından düşebilmektedir.

Bilindiği gibi fonların maliyetinin düşüklüğü, yatırımların kârlılığını arttırıcı yönde etkili olmaktadır. Bu bakımdan son zamanlarda sanayici ve yatırımcıların, banka kredi faizlerinin yüksekliği nedeniyle yatırım yapamadıklarını veya zarar ettiklerini, bu nedenle "iflas"ların çoğaldığını söylemeleri ilginçtir (50).

Serbest rekabet düzenine dayanan bir iktisadi sistemde çeşitli mamuller imal eden ve satışa arzeden işletmelerin imalat programları gittikçe mekanize ve otomatize edilmektedir. Teknolojideki bu süratli gelişmeye ayak uydurabilmek için işletmelerin büyük çapta sermayeye ihtiyaçları olmaktadır (51). Bilindiği gibi bir işletmenin faaliyetlerini sürdürebilmesi, tüm sermayesinin yeterliliğine bağlıdır. İşletmelerin sermayeleri de sonsuz değildir, sınırlıdır. Bu sınırlı sermayeler sabit varlıklar haline dönüşmüş olup, işletmelerin finans ve likidite gücünü zayıflatmıştır (52). Bu durum, özellikle sanayi ve turizm işletmelerinde hemen dikkati çekmektedir.

FK'nın orta vadeli kredinin alternatifi olarak yeni bir finansman imkânı biçiminde ekonomide yer almasıyla birlikte, nakit sıkıntısı çeken ve ipotek olarak sabit varlık göstermekten yoksun olan, riskin de etkisiyle zaten yüksek olan kredi faizlerinin daha da artması sebebiyle yatırım yap-

- 
- (50) "Sanayi Sektörünün Finansman Sorunu"nun nedenleri, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi'nin Ocak 1987 sayısında geniş bir biçimde tartışılmaktadır. Geniş bilgi için bkz.
- (51) Gökhan Bahşi, Factoring ve Leasing Finansal Uygulamalarının İşletmelerin Finans Strüktürü ve Maliyet Yapısına Etkileri, Muhasebe Dergisi, Mayıs 1976, s.78.
- (52) Küçükberksun, a.g.k., s.54.

maktan kaçınan ya da kârsız yatırım yapan işletmeler büyük ölçüde rahatlayacaklardır. Özellikle turizm işletmelerinin sahip olduğu sabit varlıklar, yalnızca belirli amaçlara hizmet ettiklerinden, bankalarca teminat olarak kabul edilmemektedir. Bu nedenle ticari bankaların, turizm işletmelerinin yatırıma dönük finansman ihtiyaçlarını karşılamaları sözkonusu olmamaktadır. Yalnızca Turizm Bankasının bu alanda fonksiyon gördüğü bilinmektedir. Ancak Turizm Bankasının kaynaklarının, sektörün fon ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak olması, yeterli turizm yatırımlarının yapılmasını engellemektedir (53). FK şirketlerinin kurulması ile birlikte, turizm şirketlerinin diğer işletmeler gibi bu yeni finans kurumlarına başvurarak, ihtiyaç duydukları ekipman ve makineleri yurt içinden veya yurt dışından satın alınıp kiraya verilmesini talep etmeleri imkân dahilindedir.

FK sisteminin çok iyi kullanılması ve bu yolla yapılan yatırımların yeterli büyüklüklere erişmesi halinde büyüme hızının 1-1,5 puan artacağı görüşü ileri sürülebilmektedir (54).

FK uygulamalarının özellikle genişmiş ülkelerde ulaştığı boyutlar, bu finansman yönteminin ekonomiye olan katkı ve önemini daha açık biçimde göstermektedir. Bugün A.B.D. ve Avrupa ülkelerinde FK'nın sabit varlık finansmanındaki payı,

---

(53) Turizm İşletmelerinin Finansman Sorunları, II.Bölüm'de "Turizm Yatırımları ve Finansman Sorunları" başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

(54) Erdoğan Alkin, Rapor Gazetesi, 22 Ocak 1985. Fasih İnal, Finansal Kiralama Açık Oturumu, Dünya Gazetesi, 27.6.1985.

şasırtıcı büyüklüktedir. Bu oran 1985 yılı rakamlarıyla, A.B.D.'nde % 28, İngiltere'de % 13, Avustralya'da % 23, Yeni Zelanda'da % 20, Japonya'da % 8'dir (55). A.B.D.'de FK yoluyla finanse edilen yatırımların tutarı 100 milyar doları aşmıştır. Fransa, F.Almanya gibi Batı Avrupa ülkelerinde de FK ile gerçekleştirilen yatırımların toplam yatırımlar içindeki oranı % 10'un üzerindedir. FK şirketlerinin sayıları; A.B.D.'de 3 000, Almanya'da 300, Japonya'da 150, İngiltere ve Kanada'da 100'ün üzerindedir (56).

---

(55) Finansal Kiralama (Leasing), İktisat Bankası.

(56) Tekbaş, Finansal Kiralama Açık Oturumu, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, s.14.

## İKİNCİ BÖLÜM

### TURİZM İŞLETMELERİNİN FİNANSMANINDA FİNANSAL KİRALAMANIN KULLANILMASI

ve

### GELİŞTİRİLMESİ İMKANLARI

#### 1. TURİZM İŞLETMELERİNİN TANIM VE TÜRLERİ

Turizm işletmeleri, geçici bir süre için yer değiştirme olayının doğurduğu seyahat ve konaklama gereksinimlerinin ve buna bağlı diğer gereksinimlerin tatminine yarayan, mal ve hizmetlerin üretilmesini ve pazarlamasını sağlayan ekonomik birimlerdir (57).

Turizm biliminin uğraş alanlarından biri de kuşkusuz turizmden kaynaklanan ekonomik sorunlara ve işletmecilik konularına çözümler araştırmaktır (58). Bunun en etkin yolu, turistlerin çeşitli ihtiyaçları sebebiyle turizm ürünlerine yaptıkları talebi karşılama amacı güden turizm işletmelerini tanımaktır. Ancak, turizm işletmeleri içine konaklama tesis-

---

(57) İsmet S.Barutçugil, Turizm İşletmeciliği, Bursa 1982, s.37.

(58) Barutçugil, a.g.k., s.5.

lerinden çeşitli reklam ve tanıtma derneklerine kadar kâr amaçlı-amaçsız öylesine çok işletme ve organizasyon girmektedir ki, tüm bunları tanıyabilmek ve inceleyebilmek için gruplandırarak ele almak gerekir. Turizmin karmaşık ve çok yönlü yapısı, turizmin tanımlanmasında olduğu gibi, sınıflanmasında da çeşitli güçlükler çıkarmaktadır. Bu nedenle turizm işletmelerinin, turizm ile ilgili eserlerde birbirinden farklı kriterlere göre sınıflandığı veya gruplandığı gözlemlenmektedir.

Çalışmamız açısından en uygun sınıflama, turistin ihtiyaçlarını karşılama açısından yapılanıdır. Buna göre turizm işletmeleri: konaklama, yeme-içme, seyahat işletmeleri olarak üçe ayrılmaktadır.

### 1.1. KONAKLAMA İŞLETMELERİ

Konaklama endüstrisi; insanların kendi konutlarının bulunduğu yer dışında değişik nedenlerle yaptıkları gezilerde; birinci planda geçici konaklama, ikinci planda yeme-içme gibi zorunlu ihtiyaçlarının karşılanması için hammaddeden veya yarımamul maddeden yararlanarak mal ve hizmet üreten ticari nitelikteki işletme faaliyetleridir (59). Bu faaliyetler insanların yalnız yaşaması için zorunlu ihtiyaçlarını değil, onların sosyal bir varlık olmaları nedeniyle ortaya çıkan öteki ihtiyaçlarını da karşılamalıdır. Konaklama endüstrisi de-

---

(59) Hasan Olalı, Otel İşletmeciliği ve Yönetimi, İzmir, 1973, s.5.

yimi, tanımdaki imkanları sağlayan değişik adlardaki kurumları içine alır (60).

Konaklama işletmelerinin kapsamına giren işletmeler şunlardır: Otel, motel, pansiyon, tatil evleri, kiraya verilen odalar, kampingler, karavanlar, hosteller, kuruluşların çeşitli dinlenme tesisleri, dağ kulübeleri vb.dir (61).

### 1.2. YİYECEK-İÇECEK İŞLETMELERİ

Yiyecek-içecek işletmeleri, seyahat eden kişilerin beslenme ihtiyaçlarına cevap vermek ve bunun karşılığında kâr sağlamak amacıyla kurulan ve işletilen işletmelerdir. Bunların büyük kısmı, yukarıda açıklanan konaklama tesislerinin tamamlayıcısı durumundadır. Bazı yiyecek-içecek işletmeleri de bağımsız olarak faaliyet göstermektedirler. Lokanta veya restoran denilen bu tür işletmeleri, geleneksel lokantalar ve Amerikan tipi lokantalar şeklinde ikiye ayırmak mümkündür.

### 1.3. SEYEHAT İŞLETMELERİ

Seyahat işletmeleri, turizm arzı ile turizm talebi arasındaki mekan farklılığını gideren ve bu arada diğer hizmetleri sunan araçlardır.

---

(60) Cevat Yücesoy, Turizm Otel İşletmeleri ve Muhasebesi, 1967, s.28.

(61) Tunca Toskay, Turizm Olayına Genel Yaklaşım, İstanbul, 1983, s.229.



Parası ve zamanı kısıtlı olan turistin tatil yeri seçiminde ulaşım uzaklığı ve masrafları, önemli bir faktördür. Turizm Kamu Teşekkülleri Uluslararası Birliği tarafından yapılan bir araştırma, ulaşım giderlerinin, bir turistin toplam seyahat harcamalarının 1/4'ünü, kıtalararası bir seyahatte 1/2'sini oluşturduğunu göstermiştir (62).

Seyahat işletmelerini iki grupta ele almak mümkündür:

- a) Ulaştırma ve konaklama hizmetlerinin pazarlanmasına aracılık eden ve çeşitli turizm hizmetlerini bir araya getirerek yeni bir ürün tasarlayan ve bunu satışa sunan perakendeci ve toptancı seyahat işletmeleri,
- b) Turistlerin bir yerden başka bir yere taşınmasını gerçekleştiren kara, hava, deniz ve demiryolları işletmeleri (63).

## 2. TURİZM YATIRIMLARI VE FİNANSMAN SORUNLARI

Bilindiği gibi turizm, çok yönlü ve etkileri olan bir olaydır. Turizmin ülke ekonomilerine olan olumlu etki ve katkılarının görülmesinden sonra, özellikle ekonomik yönü ön plana çıkmış, ülkeler bu yönü ile daha yakından ilgilenmeye ve bundan azami derecede yararlanmaya çalışmışlardır.

---

(62) Olalı, Dış Tanıtım ve Turizm, T.İş Bankası Yayını, s.153.

(63) Barutçugil, a.g.k., s.41.

Türkiye'nin gerek turist sayısı, gerekse turizm geliri itibariyle dünya turizm pastasından aldığı pay, son derece yetersizdir. Bugün dünyada uluslararası turizme 300 milyonu aşkın turist katılmakta ve 100 milyar doları geçen harcamalarda bulunmaktadır. Uluslararası turizm hareketlerinde nitelik ve nicelik açısından kaydedilen gelişmeye yol açan faktörlerin önemlileri; nüfus artışı, ekonomik ve sosyal refah düzeyi, çalışma şartları, teknik gelişmeler, uluslararası yakınlaşma ve işbirliği başlıkları altında toplanabilir (64). Turizm, ülke bazında riskten etkilenerek gerileyebilmekte ise de, uluslararası alanda sürekliliğini korumakta ve bunun gelecekte de artarak devam edeceği kuvvetle tahmin edilmektedir (65).

OECD üyesi ülkelerin 1983 yılında 68,4 milyar dolar, 1984 yılında 70,0 milyar dolar turizm geliri gerçekleşmesine karşılık turizm gideri de 1983 ve 1984 yıllarında sırasıyla 69,6 ve 70,3 milyar dolara ulaşmıştır.

1984 yılında OECD üyesi ülkelere İtalya 8 milyar 595 milyon dolar, Fransa 7 milyar 598 milyon dolar, İspanya 7 milyar 760 milyon dolar, İngiltere 5 milyar 546 milyon dolar, Yunanistan 1 milyar 309 milyon dolar ve Türkiye 562 milyon dolar turizm geliri elde etmişlerdir (66).

---

(64) İsmail Hakkı Sır, Turizmde Yeni Anlayış ve Gelişmeler, Dünya Gazetesi, 23 Eylül 1986.

(65) Olalı, Turizm Politikası ve Planlaması, İzmir, 1984, s.18.

(66) T.C.Turizm Bankası A.Ş. 1985 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara, 1986, s.17.

Dünya turizm gelirlerinden en büyük payı alan ülkeler, bu seviyeye yatak kapasitelerini arttırarak ulaşmışlardır. Aşağıda, bazı OECD üyesi ülkelerdeki yatak kapasiteleri ile turist sayıları ve turizm gelirleri arasındaki ilişki hemen dikkati çekmektedir.

	Yatak Kapasitesi (Bin Adet)		Sınır Kapılarından Girişler(Bin kişi)	Turizm Geliri (Milyon Dolar)
	1983	1984	1984	1984
Avusturya	656	663	129.330	5.028.5
Yunanistan	321	323	5.523	1.309.4
İrlanda	45	44	9.891	-
İtalya	1.598	-	49.151	8.594.9
Portekiz	103	107	4.119	959.4
İspanya	1.005	-	42.932	7.759.9
İsviçre	275	275	11.850	3.170.7
Türkiye	59	60	2.117	561.8
Yugoslavya	294	312	19.717	1.053.7

Kaynak: T.C.Turizm Bankası A.Ş. 1985 Yılı Faaliyet Raporu, s.17-24-27.

1985 yılında OECD üyesi ülkelerde 75.6 milyar dolar turizm geliri gerçekleşerek, bir önceki yıla oranla yüzde 7,5 oranında nisbi artış sağlanmıştır.

1985 yılında Türkiye, OECD üyesi ülkeler arasında en başarılı ülke olmuş, turist sayısında yüzde 22,8; turizm gelirinde dolar karşılığı yüzde 74,2 oranında artış gerçekleştirmiştir (67).

(67) T.C.Turizm Bankası A.Ş.1985 yılı Faaliyet Raporu, s.17.

Artan dış talepler karşısında ülkenin en acil sorunu olarak yatak kapasitesinin yetersizliği görülmüş en son iki yıldır tüm faaliyetler yatak kapasitesinin arttırılması üzerinde yoğunlaşmıştır (68).

Türkiye'de 1985 yılı sonunda turistik belgeli toplam konaklama kapasitesi, 689 tesiste 41.351 oda, 85.995 yataktır (69).

Ancak bu yatak sayısı oldukça yetersizdir. Ayrıca yatak sayısının ancak yarısına yakın kısmı, turizmde gelişmiş ülkelerdeki kalite seviyesindedir (70).

Türk turizminin yatak kapasitesi dışında, diğer önemli bir sorunu da taşımacılık ile ilgili olup, özellikle hava taşımacılığının sorunlarına kısa süreli çözümler bulunması gerekmektedir. Bu çözümlerin başında da "charter" seferlerinin sayısının arttırılması gelmektedir. Ayrıca T.H.Y.nin yetersiz olan uçak filosunun arttırılması yoluna gidilmelidir (71).

Türk turizminin gelişmesi, ülkenin sosyal ve ekonomik hayatına gerekli ve yeterli katkısının sağlanabilmesi için, yatırımların arttırılması, yeni tesislerin sür'atle hizmete girmesi zorunludur. Bu ise finansman meselesinin çözümüne bağlıdır (72).

- 
- (68) Necdet Hacıoğlu, Gelişen Turizm Olayı ve Türkiye, Dünya Gazetesi, 17.5.1986.  
(69) T.C.Turizm Bankası A.Ş.1985 Yılı Faaliyet Raporu, s.45.  
(70) Ferit Ekipmen, Yatak Sayısı mı? Nitelikli Yatak mı? Türkiye Ekonomi Dergisi, Mayıs 1986, s.4.  
(71) Mustafa Sağcan, Türk Turizminin Sorunları, Dünya Gazetesi, 9.3.1985.  
(72) Serhan Altınordu, T.C.Turizm Bankası A.Ş.Bülteni, Ekim 1985, s.5.

Ülkemizde turizm sektörünü kredilendiren tek kuruluş, Turizm Bankası'dır. Nominal sermayesi 50 milyar TL., ödenmiş sermayesi ise 15,8 milyar TL. olan bankanın kaynaklarının sınırlı ve yetersiz oluşu nedeniyle turizm yatırımlarının gerçekleştirilmesi, istenen hız ve hacimde olmamaktadır. Buna rağmen Turizm Bankasının son yıllarda dış ülkelerden de borçlanmak suretiyle kaynaklarını imkanlar ölçüsünde çoğaltarak turizm yatırımlarını finaslama da etkinliğini arttırdığı görülmektedir.

Türkiye, dünya turizminde % 0,5, Akdeniz turizminde % 1 olan yetersiz payını istenen düzeye çıkarabilmek için konaklama kapasitesini hızla arttırmaktadır. Türkiye'de konaklama kapasitesinin yavaş gelişmesinin en başta gelen sebebi, bu sektöre yeterli kaynak ayrılmayıştıdır (73). Bir başka deyişle, ekonominin her sektörü için geçerli olan kaynak yetersizliği sorunudur (74).

Turizm sektörü yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının düşük belirlenmesine rağmen Beş Yıllık Kalkınma Planlarındaki hedeflere hiçbir zaman tam olarak ulaşılammıştır.

---

(73) Turgut Bolu, Turizmde Yatırım ve Finansman Konusu, Rapor Gazetesi, 19-20-21- Ağustos 1985.

(74) Sağcan, Turizm Yatırımlarında Kaynak Yetersizliği ve Yabancı Sermaye, Turizm İşletmeciliği Dergisi, 1980, s.31.

Turizm Sektörü Yatırımlarının Toplam Yatırımlar  
İçindeki Payı

	Hedef (%)	Gerçekleşme (%)
1.Beş Yıl (1963-67)	1.4	1.3
2.Beş Yıl (1968-72)	2.3	2.1
3.Beş Yıl (1973-77)	1.6	1.0
4.Beş Yıl (1979-83)	1.2	0.6
5.Beş Yıl (1985-89)	0.9	-

Kaynak: DPT-Kalkınma Planları, Yıllık Planlar.

Aynı şekilde, plan hedefleri ile gerçekleşen yatak kapasiteleri de birbirini tutmamaktadır. Planlanan yatak kapasitesi hedeflerinin gerçekleşme yüzdeleri; 1.beş yıllık plan için 72,9, 2.beş yıllık plan için 34,7, 3.beş yıllık plan için 26,4, 4.beş yıllık plan için ise, 47,8 olmuştur. 5.beş yıllık plan için belirlenen hedef, kümülatif 100.000 yatak kapasitesidir (75). Yetkililerin beyanlarına göre, 5. beş yılın sonu için belirlenen hedef, 1986 yılı sonunda aşılacaktır.

Turizm sektörünün finansmanı için bazı kolaylıklar bulunmasına rağmen, Türk bankacılık sistemi, turizm sektörünün finansmanına etkin biçimde girmiş değildir (Turizm Bankası dışında) (76). 1955-84 yılları arasında otuz yıllık dönemde turizm sektöründe kullanılan turizm kredisi 21 milyar 509,1 milyon TL.dir. Oysa Denizcilik sektörüne İş Bankası, Garanti

(75) T.C.Turizm Bankası A.Ş.1985 yılı Faaliyet Raporu, s.44.

(76) Akgüç, Turizm ve Bankacılık, Türsab, Eylül 1984, s.5.

Bankası, Pamukbank ve Denizcilik Bankası tarafından açılan denizcilik kredisinin 1984 yılı bakiyesi 75,9 milyar TL'dir. Aynı yıl tarım kredisi 438,9; dış ticaret kredisi 674,7, sanayi ve madencilik kredisi 1248,0, gayrimenkul kredisi, 150.8, meslek kredisi 164.0 milyar TL bakiye vermiştir (77).

Turizm Kredilerinin Genel Kredi Stoku İçindeki  
Payı (Milyon TL.)

	1981	1982	1983	1984	1985
Toplam Kredi Stoku	2.059.078	2.668.394	3.436.366	4.231.803	7.151.445
Turizm Sektörü Kredileri	5.025	7.518	13.717	24.022	34.575
Turizm Kre. Genel Stok.	%0.24	%0.28	%0.40	%0.56	%0.48
İhracat Kredileri	160.432	456.076	699.719	593.337	723.523
İhracat Kred.Genel Stoku	% 7.79	% 17,09	% 20,42	% 14.02	% 10.12

Kaynak: T.C.Merkez Bankası, Yıllık Rapor, 1985, s.97-101-103.

Yukarıdaki tablodan da görüldüğü gibi, turizm kredilerinin toplam kredi stoku içindeki payı, % 0.5'lerde kalmıştır. Bu, turizm sektörünün yavaş gelişmesinde başrolü oynamıştır. Her yönü ile teşvik edilen ihracat sektörü ile turizmin bu bazda karşılaştırılması, turizm kredilerinin verimlili-

(77) Bolu, a.g.k.

ğini ortaya koymaya yeterlidir. İhracatta, elde edilen gelirin % 16.9'u miktarında kredi verildiği, turizmde ise, ancak elde edilen gelirin % 6.1'i kadar kredi verildiği anlaşılmaktadır. Bu durum, turizm kredilerinin verimliliğinin ihracata nazaran daha yüksek olduğunu göstermektedir (78).

Turizm yatırımlarının yavaş olmasının nedeni, yalnızca yetersiz kaynak ayrılması değildir. Turizm işletme ve yatırımlarının bazı özellikleri de finansmanı güçleştiren nedenler arasındadır. Önce, turizm yatırımının tanımını vermek yararlı olacaktır.

Turizm yatırımı, turistlerin konaklama, yeme-içme, dinlenme ve eğlence ihtiyaçlarını karşılamaya yarayan tesis, arazi ve teçhizatların bütünüdür. Bu tanımla, özellikle üst-yapı yatırımları olarak adlandırılan konaklama işletmeleri (otel, motel, oberj, kamping, tatil köyü, pansiyon, apart-otel) ele alınmaktadır (79).

Turizm işletmelerinde finanslama sorunlarının çözümünün geleneksel biçimi, bugünkü finanslama uygulaması için artık pek elverişli değildir. Bunun sebebi, finanslama problemlerinin çözümünde belirli finanslama yöntemlerinin listesinde meydana gelen önemli değişikliktir. Klasik finanslama yöntemleri, ampirik araştırmaların gösterdiği gibi, likiditenin korunmasında garanti vermemektedir. Otel işletmelerinin finans yapısı, klasik finanslama yöntemlerinin ihlalinin bir örneğidir (80).

(78) Sır, Kredi Yetersizliği, İstanbul Ticaret Gazetesi, 20 Haziran 1986.

(79) Nüzhet Kahraman, Turizmde Yatırım Projeleri, Çağlayan Kitabevi, İstanbul 1986, s.6.

(80) H.F.König, Neue Wege In der Hotel finanzierung, Neue Entwicklungen in der Hotellerie, 1972, s.176.



Turizm yatırımlarının içinde konaklama işletmeleri, sabit sermaye tutarının diğer endüstrilere göre çok fazla olduğu yatırımlardır. Bu işletmelerde, aşağıdaki tabloda da görüldüğü gibi, sermayenin büyük kısmını, yaklaşık % 90'ını sabit varlıklara yatırmak gerekmektedir.

Sabit fiziki tesislerin genellikle uzun vadeli ipotekli borç ya da diğer şekillerdeki borçlarla finanslanması gerekmektedir. Yüksek sermaye yoğunluğu, turizm işletmelerinde özkaynakla finanslamayı güçleştirmektedir. Girişimcinin getirdiği özkaynak tutarı alınan kredi ile kıyaslandığında çok düşük kalmaktadır.

<u>Endüstri Branşları</u>	<u>Sabit Sermaye (%)</u>	<u>Döner Sermaye (%)</u>
Maden işletmeleri	64	36
Demir-çelik işletmeleri	50	50
Kimya endüstrisi	42	58
Makine imalat endüstrisi	39	61
Dokuma endüstrisi	41	59
Otelcilik endüstrisi		
- Otel binasının sahibi işletmeci ise	94	6
- İşletme kira ile tutulmuşsa	58	42

Kaynak: DPT Planlama Dergisi, Sayı:10, s.22.

Bulunan sermayenin, varlıkların ekonomik ömürleri içinde işletmenin faaliyetleri sonucu geri alınması ve borçların zamanında ödenmesi gerekmektedir. Oysa bu tür işletme-

lerde yüksek sermaye yoğunluğu ve doluluk oranından bağımsız olarak sabit giderlerin (enerji, bakım, personel, amortisman, faiz, onarım vb.) yüksek oluşu nedeniyle kârlılık, oldukça düşüktür. Ayrıca turizm sektörünün riskliliği yüksektir. Çünkü ekonomik, politik ve çeşitli değişik faktörlerden kolayca etkilenen, duyarlı turizm talebini önceden tahmin etmek çok güçtür. Yetersiz kârlılık ve yüksek risk, Türkiye'de özel sektörün turizm yatırımlarına çekimsiz kalmasının başlıca sebebini oluşturmaktadır.

Turizm işletmelerinin tasfiyesi veya iflası halinde sabit varlıkların paraya çevrilmesi pek mümkün değildir. Çünkü bu sabit tesisler belirli amaçlar için kurulmuştur, başka bir amaç için kullanımları pek sözkonusu olmamaktadır. Turizm işletmelerinin bu özellikleri, ipotek karşılığı borç bulma imkanlarını kısıtlayan önemli bir faktördür (81). Bundan dolayı günümüzde bir girişimcinin -diğer konaklama tesislerinde olduğu gibi- örneğin bir motel yapımı için finansman kaynağı bulması hemen hemen imkansızdır. Bu güçlüğü ancak, bu endüstride çok büyük işletme zincirleri aşabilmektedir. Ama bu borçlanmalar bile çok az sayıda olmakta ve aralarında uzunca bir zaman parçası bulunmaktadır (82). Kullanılan şartlara göre yabancı kaynakla finansaşmaya karşı çıkış, yalnızca kredi verenlerden değil, kredi alanlardan da gelmektedir (83).

- 
- (81) Clifford Fay ve Diğerleri, Ağırşlama Hizmet Endüstrisinde Yönetim Muhasebesi, Çev:Selim Bekçioğlu, 1985, b.13.  
(82) Konaklama Endüstrisine Giriş, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Özel Yayını, 1983, s.17.  
(83) Peter Theile, Fremdenverkehr und Hotellerie in Westdeutschland, 1971, s.398.

Turizm yatırımlarının finansmanında sözkonusu güçlüklerden dolayı daima yeni finanslama yollarının aranması gerekmektedir (84). Devlet desteğinin de gerekli olduğu turizm sektörünün finansmanında, Batı ülkelerinde bu sektöre özgü yeni yöntemlerin (franchising, condominium vb.) geliştirildiği ve kullanıldığı görülmektedir.

### 3. TURİZM SEKTÖRÜNDE KİRALAMA UYGULAMALARI VE "FİNANSAL KİRALAMA KANUNU" AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Turizm sektöründe yapılagelen kiralama uygulamalarına bakıldığında, yalnızca arazi ve bina gibi taşınmaz varlıklar ile topluca turistik tesislerin (otel, motel, tatil köyü vb.) kiralamaya konu oldukları görülmektedir.

Arazi kiralamaları, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından kamu arazilerinin, turizm yatırımlarını teşvik etmek amacıyla yatırımcılara uzun sürelerle tahsis edilmesi biçiminde olmaktadır. Son zamanlarda teşvikte daha da ileriye gidilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca kamu arazileri, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu hükümleri gereğince girişimcilere ücretsiz olarak tahsis edilmektedir. Belirlenen yörelerdeki Hazine ve orman arazileri, konaklama işletmeleri için en çok 49, tatil köyleri için en çok 20 yıl süre ile girişimcilerin kullanımına bırakılmaktadır (85).

---

(84) I.Bossart, Die Neuen Wege der Hotelfinanzierung in der Schweiz Neue Entwicklungen in der Hotellerie, 1972,s.157.  
(85) Turizmde Focus, 1986, s.22.

Ülkemizde turizm sektöründe kiralama uygulamaları daha çok, inşa edilen modern binaların veya merkezi yerlerde bulunan, tarihi ve mimari özelliği olan binaların, otel ya da motel olarak işletilmek üzere yerli ve yabancı şirketlerin kullanımlarına bir sözleşme ile bırakılması şeklinde gerçekleşmektedir.

Türkiye'de, sahip oldukları gayrimenkulleri veya inşa ettirdikleri yapıları otel vb. olarak kiraya verenler, genellikle T.C.Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Vakıflar Genel Müdürlüğü gibi kamu kurum ve kuruluşlarıdır. Bu kuruluşlar biriken zorunlu tasarruflarını turizm sektörüne kanallize ederek, sektörün fon açığının kapatılmasına katkıda buldukları gibi, aynı zamanda fonlarını, enflasyonun zararlı etkilerinden korumakta ve değerlendirmektedirler.

Bundan başka, Kültür ve Turizm Bakanlığı'da, Çırağan Sarayı ve Taşkılla örneğinde olduğu gibi, bazı tarihi ve turistik yapıları restore ettirerek, otel olarak, bazı otelcilik şirketlerine kiralamaktadır. Aynı şekilde, bazı mahalli idare ve kuruluşların, aynı şekilde gayrimenkullerini otel olarak kiraladıklarına rastlanılmaktadır. Örnek olarak, Turizm Bankasının kiracı olarak işlettiği Samsun Oteli ve diğerleri verilebilir.

Yabancı sermaye Türkiye'de turizm sektörüne doğrudan yatırım yapmaktan çok mevcut tesisleri işletmeyi tercih etmektedir. Öte yandan, Türkiye'de bazı inşaat şirketleri ise yaptıkları tesisleri kiraya vermeyi amaçlamaktadırlar. Kira-

layan yabancı şirketler işletmecilikten büyük kârlar elde edebilmektedirler. Yeterli yerli işletmeci sınıfının oluşmasından da yararlanarak ülkemizde faaliyet gösteren yabancı işletmeci firmalar şunlardır (86):

İstanbul Hilton	Hilton Lutl.	770	% 100
İstanbul Sheraton	Sheraton	855	% 100
Etap Marmara	Wagon-Lits	704	% 70
Etap İstanbul	"	370	
Etap İzmir	"	229	
Etap Mola	"	105	
Club Mediterranee	Club med.		
- Foça Tatil Köyü	"	900	
- Kuşadası Tatil Köyü	"	600	
- Kemer Tatil Köyü	"	700	
- Ürgüp Kaya Oteli	"	300	
Altınyunus Tatil Köyü	United Breweries	1030	% 11,4
Kervansaray Mocamp	British Petrol	Çeşitli yerlerde kampingler	% 100

Türkiye'de işletmecilik yapan yabancı turizm şirketlerinin, yönetim bilgi ve becerisi ile pazarlama imkanları sağlama yönünden turizmin gelişmesine önemli katkılar sağladıklarını belirtmek gerekir.

Söylemek istediğimiz, ülkemizde bir çok turistik tesis kiralama uygulamasının varlığıdır. Ancak, yerli ve yabancı işletmeci firmalarca kiralanan turistik tesislerin bir liste-

(86) Zekai Bayer, Turistik Yatırımlar ve Yabancı Sermaye, Turizmde Focus, 1965/1, s.24.

sini sunmak, yeterli istatistiki bilgilerin yokluğu sebebiyle mümkün değildir.

Turizm sektöründe arazi kiralamaları ve binaların otel olarak işletilmek üzere kiralanmalarından oluşan uygulamalara bir göz atıldığında, bunların aslında bir FK işlemi sayılabilecekleri, fakat FKK'na tabi olamayacakları sonucuna varılacaktır. Çünkü sözkonusu kiralamalar, kiracı ve kiralayandan oluşan iki taraflı (direkt) bir özelliğe sahiptirler. Oysa FKK, kiracı ile mal sahibi arasına bir finans kurumunun girmesi ile meydana gelen üç taraflı (dolaylı) sermaye kiralamalarını kabul etmiştir.

Mevcut turistik kiralama uygulamaları, Borçlar Kanunu'nun "hasılat kirası" ile ilgili maddelerine tabidir. Hasılat kirası, Borçlar Kanunu'nun 270.maddesinde şöyle tanımlanmaktadır: "Hasılat icari, bir akittir ki, onunla mucir (kiraya veren) müstecire (kiracıya) ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelelerinin iktifatını terketmeyi iltizam eder.

İcar (kira) ya nakit yahut devşirilecek semere veya hasılatın bir hissesi olabilir, ikinci surete, iştirakli icar denir".

Bu durumda otel kiralamalarının çoğu, kanundaki tanıma göre "iştirakli icar" olarak nitelendirilebilir. Çünkü, hasılat kirası esasına göre akdedilen kiralama işlemlerinde kira bedelleri, kârın belirli bir yüzdesinden veya sabit bir miktar artı kârın belirli bir yüzdesinden oluşmaktadır.

Arazi ve bina gibi taşınmaz varlık kiralamaları ile turistik tesislerin (otel, motel, tatil köyü vb.) topluca kiralanması uygulamalarında, bir FK şirketi veya FK işlemi yapmaya izinli bir finansman kurumunun devreye girerek kiracının isteği üzerine kiraya konu varlıkları satın alması ve kiraya vermesi halinde işlem, Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerine tabi olmaktan çıkarılabilir ve FKK'na tabi hale sokulabilir. Bu durumda yatırımın finansmanını gerçekleştiren şirket, yatırım teşvik belgeli ise teşvik belgesinde belirtilen teşviklerden yararlanmaya hak kazanacak ve bunu düşük kira bedelleri biçiminde, kiracıya kısmen de olsa yansıtacaktır. Kiracı işletmenin bu yolu tercih etmesi için FK şirketi aracılığı ile gerçekleşen kiralamanın maliyetinin daha düşük olması gereklidir. Ayrıca FK şirketinin, kiracıya daha ucuza gelmesine rağmen FK işleminden zarar etmemesi, malın maliyeti artı belirli bir kârın kira alacakları ile tahsilinin, kira dönemi sonunda mümkün olması gereklidir. Bu durum, kuşkusuz, yatırım belgesinde belirtilen teşviklerin FK işleminin maliyetine yapacağı olumlu etkilerin derecesine bağlı olacaktır.

Ancak sözkonusu durum, yani turizm sektöründeki mevcut kiralamalarda FK şirketlerinin devreye girmesi ile kiralama işlemlerinin üç taraflı hale getirilerek FKK'na tabi kılınması pek mümkün gözükmemektedir. Çünkü FK şirketinin, kiraya konu varlığı satın alması halinde yararlanacağı teşvik ve vergi indirimlerinin, FK işleminden kârlı çıkmasını sağlayacak ve kiracının da daha düşük maliyetle yatırımını gerçek-



leştirmesine imkan verecek derecede etkili olması ihtimali oldukça zayıftır. Bundan başka, FK şirketlerinin arazi, bina veya otel gibi bir tesisi satın alabilecek güce sahip olmaları zordur. FK şirketlerinin en önemli sorunlarından biri "fon temini"dir (87). Ayrıca kiraya konu varlıklara yatırılacak fonların geri dönüşü uzun yıllara yayılacak, bu da, FK şirketlerinin sermaye yenilemelerini güçleştirecektir. Yüksek enflasyonun getirdiği gelecek belirsizliği de olumsuz bir faktördür.

Bu nedenle FKK'nun, turizm sektöründe süregelen taşınmaz varlıklardan oluşan kiralama uygulamalarına ek fazla bir şey getirmediği söylenebilir.

Ancak buna rağmen, turizmde taşınmaz veya tesis leasingi ile ilgili bazı önerilerde bulunulabilir.

Büyük tutarda fon gerektiren binaların otel olarak kiralanmasında veya içindeki donanımları ile birlikte turistik tesislerin topluca kiralanmasında, FK şirketinin kiraya vermek üzere varlığı satın almasına Emekli Sandığı, Turizm Bankası ve ilgili diğer kurumlardan bir veya bir kaç belirlili paylarla katılabilirler. Böylece bir yandan, FK şirketinin fon sorununun çözümü kolaylaşırken, diğer yandan hem turizm sektörüne daha fazla fon kanalize olacak, hem de kiraya konu varlığın finansmanına FK şirketi ile birlikte katılan kurumlar fonlarını güvenli ve kârlı bir şekilde kullanmış olacaklar-

---

(87) Korkmaz İlkorur, Finansal Kiralama Neden Çalışmıyor?  
Dünya Gazetesi, 8-9 Mayıs 1986.



dır. Bu durumda kiraya konu malın mülkiyeti kiralayan FK şirketine ait olacaktır. FK şirketinin yükünü paylaşan kurumlar için, kira sözleşmesinden doğan kira alacakları, FK sözleşmesi içinde teminat olarak gösterilebilir (88).

Ayrıca, sınırlı sermayelerini sabit fiziki tesislere bağlamak istemeyen konaklama işletmeleri sahipleri, "satış ve geri kiralama" yoluyla sabit varlıklarını, bu işle uğraşan bir kuruma satıp geri kiralayabilirler. Bu şekildeki bir işlemin kiracı işletmeciye çeşitli yararları olacaktır.

Ancak bu öneriler, oldukça teorik düzeydedir. Yurt dışında da taşınmaz varlık veya tesis kiralamaları fazla yaygın değildir. Yurt dışında olduğu gibi Türkiye'de de asıl olarak makina ve ekipman gibi taşınır nitelikteki varlıkların ağırlıkla kiralamaya konu olması beklenmektedir.

#### 4. TURİZM İŞLETMELERİNDE FİNANSAL KİRALAMANIN KULLANILIRLIĞI VE TÜRK TURİZM SEKTÖRÜ İÇİN FİNANSAL KİRALAMA SÜRECİ

##### 4.1. TURİZM SEKTÖRÜNDE KREDİ ŞARTLARI VE FİNANSAL KİRALAMA

Daha önce belirtildiği gibi, turistlerin ihtiyaçlarını karşılama açısından yapılan sınıflamaya göre turizm işletmeleri; konaklama, yeme-içme ve seyahat işletmeleri olarak üçe ayrılmaktadır. Sözkonusu işletmeler, çeşitli karmaşık güdüle-

(88) Büyük tutarda fon gerektiren malların kiralanmalarında, FK şirketine borç vererek finans kurumlarının katılmasıyla meydana gelen işleme, "kaldıraç kiralaması" denmektedir. Daha geniş bilgi için bkz: M.Özdemir, Dünya'da ve Türkiye'de Kiralama Yöntemi, s.16-20.

rin etkisiyle geçici bir süre için seyahat eden turistlerin, seyahat esnasında doğan konaklama, yeme-içme, ulaşım vb ihtiyaçlarını gidermek amacıyla yaptıkları talebi karşılamak için kurulmakta ve faaliyet göstermektedirler. Başka bir deyişle, bir ülkenin sahip olduğu doğal, tarihi, kültürel, arkeolojik vs. zenginlikleri değerlendirmek için üstyapı adı verilen yatırımların yapılması gerekmektedir. Bundan başka, turistik arz yerlerinde oluşan yeni yerleşim merkezlerinin çeşitli sorunlarının çözümlenmesi ve yaşanılır kılınması için altyapı (kanalizasyon, ulaşım, haberleşme vb.) yatırımlarının yapılması zorunludur. Söz konusu yatırımlar, büyük tutarlarda kaynakların tahsisi ile gerçekleştirilmektedir. Alt yapı yatırımları, yalnızca turistik amaçla yapılan yatırımlar olmadıklarından ve bu yatırımların finansmanı, turizm sektörünün finansmanına girmediğinden, burada konu dışı bulunmaktadır.

Üst yapı yatırımlarının, yani konaklama ve seyahat alanlarında yapılan işletme ve yatırımların nitelik ve nicelik açısından ulaştığı düzey, büyük ölçüde, turizm sektörünün milli ekonomiye olan katkılarının derecesiyle yakından ilişkilidir. Yıllık 8 milyar doların üzerinde turizm geliri sağlayan İtalya ve İspanya gibi ülkeler, 1,5 milyon civarında yatak kapasitesine sahiptirler.

Türkiye ise, henüz, efektif talebi bile karşılayabilecek yatak sayısına sahip değildir. 100 bine yakın ve turistik potansiyeli ile bağdaşmayan sayıda yatak sayısına sahip Türkiye'nin 1 milyar doları güçlkle ve ilk kez 1985 yılında

aşabilmesi tesadüf olmasa gerektir. Ayrıca yatak kapasitesinin nitelik (kalite) düzeyi açısından durumu, pek içaçıcı değildir.

Bilindiği gibi uluslararası turizm pazarı çok sayıda ülkenin rekabet ettiği bir pazardır. Sanayi pazarında olduğu gibi turizm pazarında da "kalite", önemli bir unsurdur. Turizmde kalitenin arttırılması için, turizm işletmelerinin modernleşmesi ve rasyonelleşmesi gerekmektedir. Bunun için büyük tutarlarda fon gerektiren yatırımların yapılması gerekmektedir. Turizm işletmelerinin yatırım zorunluluklarını arttıran yalnızca teknolojik gelişmeler değildir, moda hareketlerinde, sosyal değer hareketlerinde, zevklerde meydana gelen değişiklikler de yatırım konusunu gündeme getirmektedir. Çünkü bir turistin amacı ve ihtiyacı, yalnızca konaklamaktan ibaret değildir. Ayrıca, dinlenme, eğlenme ve diğer sosyal ihtiyaçlarını karşılamak ta bir turist için çok önemlidir.

Türk turizminin Avrupa ve dünya piyasalarına girdiği şu dönemlerde, parolasının modern turizm işletmeciliği ve kaliteli hizmet anlayışı olması gerekir. Ancak bu anlayışla 1984 yılında başlayan gelişme süreci devamlılık kazanabilir. Aksi halde Türkiye, turizmde başarılarını her an kaybetme tehlikesi ile karşı karşıyadır. Çünkü Türkiye'nin komşuları, turizmde en yakın rakipleridir (89).

---

(89) Hacıoğlu, Turizmde İstihdam Politikası, Dünya Gazetesi, 31.1.1986.

Türkiye'de arz kapasitesinin (yatak, koltuk vb.) nicelik ve nitelik (kalite) açısından arttırılması büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle turizm yatırımları, Turizm Bankasınca düşük faizli ve uzun vadeli kredilerle desteklenmekte ve teşvik edilmektedir. Turizm Bankası, kredi faaliyetlerini, her yıl belirlenen "Turizm Sektöründe Kredi İlkeleri ve Şartları" çerçevesinde yürütmektedir.

Turizm Bankasının verdiği; "yeni yatırım", "iyileştirme ve yenileme yatırımı", "orta ve kısa vadeli işletme" kredilerinden yararlanan Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli "yatırım ve hizmet dalları" şunlardır (90): Konaklama tesisleri, bir konaklama tesisi bünyesinde yer alan yan ve destek hizmet tesisleri ve araçları, özel projeli müstakil lokantalar, sağlık turizmi tesisleri, ev pansiyonları, seyahat acentaları, yat limanları ve çekek yerleri, turizm amaçlı yatlar ve diğerleri.

Kredilendirilecek yöreler, "öncelikli yöreler" ve "diğer yöreler" olarak ikiye ayrılmıştır. Öncelikli yöreler birinci, ikinci ve üçüncü derecede öncelikli yöreler olarak gruplandırılmıştır.

Konaklama tesislerine ilişkin 1986 yılı kredi şartları, yörelerine göre aşağıda belirtilmektedir (91):

---

(90) Turizm Sektöründe 1986 Yılı Kredi İlke ve Şartları, T.C.Turizm Bankası, A.Ş.Bülteni, Nisan 1986, s.10.

(91) Turizm Sektöründe 1986 Yılı Kredi İlke ve Şartları, s.12-17.

Birinci derecede öncelikli yörelerde yer alan teşvik belgeli yatırımlar, aşağıdaki şartlarla krediden yararlanabilmektedirler.

K r e d i n i n					
Kredinin Türü	A z a m i			Faizi (%)	
	Oranı (%)	Vade (Yıl)	Ödemesiz Devre(yıl)	TL. Kredi	Döviz Kredisi
İnşaat ve tesisat	75'e kadar	12	2	Merkez Bankasının or-	İlgili dövizin kay-
Mefruşat ve Teçhizat	75'e kadar	7	2	ta vadeli reeskont kredisine uyguladı-	nak maliyetine göre belirlenir.
İşletme	75'e kadar	3	1	ğ ı faiz oranı (★)	

Bu bölgelerde yer alacak yatırımlara, Turizm Bankasınca başka kaynaklardan kredi tahsis edilmesinin öngörülmesi halinde, o kredi için belirlenen kredi şartları uygulanacaktır.

Birinci derecede öncelikli yörelerde yer alan teşvik belgesi olmayan yatırımlar ise, aşağıdaki şartla krediden yararlanabilmektedirler.

(★) Bu bölgede yer alan tesislere T.C. Merkez Bankası reeskont kredisi sağlanması ve aranan bazı şartlara sahip olmaları kaydıyla yatırım dönemi faizi 3 ile 5 puan noksan uygulanır.

K r e d i n i n						
A z a m i				F a i z i (%)		
Kredinin Türü (TL.Kredisi)	Oranı (%)	Vade (yıl)	Odemesiz Devre (yıl)	Yatırım Dönemin- de	Odemesiz Dönemde	Diğer Yıllar
İnşaat ve Tesisat	60'a kadar	10	2	20	25	33
Mefruşat ve Teçhizat	60'a kadar	5	2	20	25	33
İşletme	60'a kadar	2	1	-	25	33

İkinci derecede öncelikli yörelerde, teşvik belgesiz yatırımlarda kredi şartları, yukarıdaki tabloda olduğu gibidir. Ancak teşvik belgeli yatırımlardaki kredi şartları ise faizi dışında yukarıdaki tabloda olduğu gibidir. Teşvik belgeli yatırımların faizi, TL veya döviz olmasına göre değişmekte ve birinci derecede öncelikli yörelerde teşvik belgeli yatırımlarda olduğu gibidir.

Üçüncü derecede öncelikli yörelerde kredi şartları büyük ölçüde, ikinci derecede öncelikli yörelerdekini benzeri olup, yalnızca kredinin azami oranı (% 40'a kadar) ve teşvik belgesiz yatırımlarda ödemesiz dönemdeki kredinin faizi (% 30) noktalarında farklılaşmaktadır.

Diğer yörelerdeki kredi şartları ise, kredinin azami oranı (% 25) dışında, ikinci derecede öncelikli yörelerdeki kredi şartlarının aynısıdır.

Konaklama tesisleri, sağlık turizmi, kayak ve kış sporları tesisleri ile özel projeli müstakil lokantaların niteliklerinin korunmasına ve yükseltilmesine yönelik "iyi-

leştirme ve yenileme yatırımları" aşağıdaki şartlarla kredi-  
den yararlanabilmektedirler.

### Kredinin

A z a m i		F a i z i (%)	
		Teşvik Belgesiz Yatırımlar (TL)	Teşvik Belgeli Yatırımlarda
Kredinin Türü	Ödeme- Oranı (%)	Yatırım Dönemi	Diğer Yıllar Dönem
İnşaat ve Tesisat	50'ye kadar	4	1
Mefruşat ve Teğhi- zat	50'ye kadar	3	1
		20	25
		20	33
		25	33

TL.Kredisi Döviz Kredi.  
Merkez Ban-İlgili dövi-  
kasının zin kaynak  
Reeskont Maliyetine  
kredisine Göre  
Uyguladığı Belirlenir.  
Paiz Ora-  
nından

Turizm Bankası, 1967 yılından 1985 yılı sonuna kadar 62.494.406.000 TL.plâse etmiştir. Bunun 36.742.879.000 TL'sı yani % 58,79'u 1984 ve 1985 yıllarına ait tahsislerdir. 1986 yılının ilk 9 aylık bölümünde tahsis edilen kredi toplamı, 60.483.424.000 TL.dir. 1986 yılı için program hedefi, 80 milyar TL.kredi tahsisi tutarı ve 54 milyar TL.kredi ödemesi tutarıdır. Gerçekleşen rakamlara göre bu hedefe ulaşılacağı görülmektedir (92).

Yukarıdaki rakamlara göre, son yıllarda turizm sektörüne tahsis edilen kredilerde büyük artış görülmektedir. 1967 ve 1985 yılları arasında tahsis edilen kredi tutarı ile yalnızca 1986 yılının 9 aylık bölümünde tahsis edilen kredi tutarı hemen hemen eşit düzeydedir. Ancak bu yanıltıcıdır. Rakamlar, sabit fiyat esası üzerinden karşılaştırılmamakta, enflasyonun etkisi hesaba katılmamaktadır.

Son yıllarda turizm sektörüne tahsis edilen kredi tutarlarında nisbi olarak gerçekten bir artış olmakla birlikte, bu, cari fiyatlarda görülen artış kadar değildir. Turizm sektörüne tahsis edilen kredi tutarları sonucunda sağlanan yatak sayısı artışları daha gerçekçidir. 1967-1985 yılları arasında Turizm Bankasınca 867 proje kapsamında verilen kredilerle 74.423 yatak sayısı gerçekleşmiştir. 1986 yılının 9 aylık bölümünde ise bu rakam, 95 projeye ilişkin 9282 yataktır (93).

---

(92) İlker Utku, T.C.Turizm Bankası, A.Ş.Bülteni, Ekim 1986, s.16.

(93) Utku, a.g.k., s.16.



Bir yanda, turizm sektöründe yatırımların nitelik ve nicelik açısından arttırılması ve uluslararası alanda rekabet gücünün yükseltilmesi ile turizmin Türkiye ekonomisine olan katkılarının arttırılması zorunluluğu, diğer yanda yetersiz Turizm Bankası kaynakları, turizm sektöründe fon açığına neden olmaktadır. Bu fon açığının özkaynaklarla kapatılması mümkün değildir. Finansal kiralama (leasing), Turizm Bankası kaynakları dışından turizm sektörüne yeni kaynakların akışını sağlayarak, fon açığının kapatılmasına katkıda bulunabilir.

#### 4.2. TURİZM İŞLETMELERİNDE FİNANSAL KİRALAMANIN KULLANILIRLIĞI

"Turizm sektöründe kiralama uygulamaları ve Finansal Kiralama Kanunu (FKK) açısından değerlendirilmesi" kısmında belirtildiği gibi, turizm sektöründe kiralama uygulamaları, uzun süreli ve finansman amacına yönelik olduklarından, aslında FK işlemidirler. Ancak FKK, üç taraftan oluşan finansman kiralamalarını kapsadığından sözkonusu kiralamalar, FKK'na tabi değildir. Turizm sektöründeki kiralama uygulamalarının, FK şirketlerince gerçekleştirilerek FKK'na tabi kılınması, çesitli güçlükler doğuracağı ve taraflara önemli bir yarar sağlamayacağı için gereksizdir.

Bu durumda FKK ve ilgili yönetmeliklerin çıkarılması ile doğan FK yönteminin turizm işletmelerinde kullanılabilirliğinin kapsamını, yatırım malları ve uzun ömürlü tüketim malları gibi "taşınır varlıklar"la sınırlamak mümkündür.

Otelciliğe dar ölçülerde girmiş olan leasing (FK), özellikle teçhizat ve döşemeleri konu almaktadır (94). Teçhizat (ekipman) leasingi otel işletmesi için özellikle uygundur. Çünkü bu gruba çok sayıda varlık girmektedir ki, iyi yönetilen bir işletmenin bunlara mutlaka sahip olması gereklidir (95).

Otellerde FK'ya konu olabilecek taşınır varlıklara şu örnekler verilebilir: Bilgi işlem makineleri ve teçhizatı, hesap makineleri, daktilolar, oda radyo ve televizyonları, asansörler, ısıtma ve klima cihazları, sıcak su deposu, otel çelik kasası, aspiratör, yer süpürme cihazları, vantilatörler, dondurma makineleri, dolaplar, mobilyalar, diskotek için müzik setleri ve teknik cihazlar, elektronik şans makineleri vs.

Bu ve benzeri çok sayıda teknik tesis ve teçhizatın varlığı, bir müşterinin kendisine sunulan hizmetin kalitesi hakkında hüküm vermesinde son derece etkili olmaktadır (96).

Yukarıda bazı örnekleri verilen, FK'ya konu olabilecek varlıklar, oteller dışında kalan motel, pansiyon ve diğer konaklama tesisleri içinde geçerlidir. Yiyecek-içecek işletmelerinin de aynı şekilde FK'ya elverişli birçok varlığı kullanmaları gerekmektedir. Yiyecek-içecek işletmelerinin çoğu, konaklama işletmelerinin yan tesisleri durumunda olduklarından, bunları ayrıca ele almaya gerek yoktur.

---

(94) Bossart, a.g.k., s.162.

(95) Lackner, a.g.k., s.40.

(96) Lackner, a.g.k., s.42.

Burada, konaklama işletmelerinde FK'nın kullanılabilirliğini sınırlayan bir faktöre değinmek mümkündür. Bilindiği gibi otel ve moteller başta olmak üzere konaklama işletmeleri, arazi, bina ve teçhizat üçlüsüne dayanmaktadırlar. Arazi ve bina gibi sabit sermayenin önemli kısmını oluşturan sabit varlıkların FK konusu olması mümkündür. Ancak daha önce değinilen nedenlerle bu sabit varlıkların FK şirketince satın alınması ve kiralanması uygun görülmediğinden, FKK'nun bu hususta yararlı olması beklenmemektedir. Geriye kalan teçhizat gibi taşınır varlıklar ise FK'ya konu olabileceklerdir. Fakat konaklama işletmelerinde otomasyon ve makineleşme olayı sınırlı olduğundan ve bu nedenle bu tür işletmeler büyük ölçüde insan gücüne dayandıklarından, FK açısından yine olumsuz bir durum ortaya çıkmaktadır. Ayrıca taşınır varlıkların büyük bölümünün dayanıklı tüketim mallarından oluşması ve kira süresi sonunda FK şirketine geriye verilmesi halinde istenmeyen bir durum yaratması, kayda değer bir özelliktir. Ancak unutulmaması gereken bir nokta vardır. Bu taşınır nitelikteki varlıkların değeri, diğer arazi ve bina gibi varlıkların değerinden çoğu zaman fazladır. Dolayısıyla teçhizat ve mefruşat gibi varlıkların finansmanı kolay olmamaktadır. Üstelik müşterilerin zevklerine uygun, modern olması gereken bu varlıkların, müşterilerinin zevklerine paralel olarak değiştirilmeleri gerekebilmektedir. Mefruşat ve teçhizat malzemelerinin FK şirketleri, yapılan FK taleplerini değerlendirirlerken, kira süresinin malın ekonomik ömründen kısa olması halinde, malın kira süresi sonunda ne yapılacağını düşüneceklerdir.

Malın, kira süresi sonunda tekrar kiraya verilebilir veya satılarak elden çıkarılabilir olmasına özen göstereceklerdir. Dolayısıyla teçhizat ve mefruşat malzemelerinin mülkiyetinin, kira süresi sonunda kiracıya devredilmesine ilişkin bir maddenin kira sözleşmesine konması, bu varlıkların FK yoluyla sağlanabilirliğini arttıracaktır. Zaten FK, malın ekonomik ömrü boyunca, hatta teknolojik ömrü boyunca kullanılmasının, malın mülkiyetinden farksız yarar sağlayacağı düşüncesine dayanmaktadır. Böylece malın FK yoluyla sağlanması, yatırımın başlangıcında büyük miktarda nakit çıkışını önleyerek ve kiraya konu malın, gelecek yıllarda gelir getirmesiyle kendiliğinden ödenmesini sağlayarak, önemli bir avantajı beraberinde getirmektedir.

Otellerin ya da motellerin donatım ve mefruşatlarının başka otel veya motellere uydurulması güçlük yaratabilir. Ancak yine de belirli ölçülerde bazı teçhizat ve döşemelerin, oteller arasında direkt veya bir aracı sayesinde kiralanmaları düşünülebilir. Böylece bazı konaklama işletmelerinin en modern ve yeni varlıkları kullanarak pazarlama güçlerini arttırmaları, bazı küçük ve satın alma gücü yetersiz işletmelerin de kullanılmış, fakat henüz ekonomik ömrü dolmamış varlıkları ucuz bir fiyatla kullanma imkanları söz konusu olabilir.

Oteller, yatak, masa ve mutfak çamaşırlarını, yıkama ve temizliğini üstlenmesi şartıyla, bu işle uğraşan bir kuruluştan kiralayarak büyük bir kolaylık sağlayabilirler. Aslında bu düşünce yeni sayılmaz: 1905'te bir satıcı, yatak,

masa ve mutfak çamaşırlarını otel ve restoranlara kiralamayı önermişti. Bir otelin, sözkonusu çarşaf ve çamaşırları kendisinin yıkaması yerine, bu işi bir uzman kuruluşa bırakarak, kiralamayı tercih etmesinin çeşitli yararları vardır. Herşeyden önce otel, personelden tasarruf edebilir, asli görevine daha iyi yönelebilir. Aynı zamanda maliyet muhasebesinde bir basitleşme sağlayabilir. Çünkü otel, kiralama alternatifinde çamaşırların aşınmasını, temizleme masraflarını, çamaşır yıkama ve ütüleme için personel giderlerini, çamaşır makinesinin kullanımını hesaplayarak bulmak zorunda değildir. Yalnızca, kira ödemeleri için makbuzları toplamak ve genel giderlere kaydetmek zorundadır (97).

Konaklama işletmeleri dışında diğer turistik işletmelere bakıldığında, bu işletmelerin de FK'dan yararlanabilecekleri görülecektir.

Özellikle seyahat sektöründe, yolcuların bir yerden başka bir yere taşınmasını gerçekleştiren ulaşım işletmelerinin kullandıkları kara, hava ve deniz taşıt araçlarının tümünün FK'ya konu olabileceğini, bugünkü dünya uygulamaları açıkça göstermektedir. Daha önce de belirtildiği gibi, Türkiye'ye yönelik artan dış turizm talebi, yatak kapasitesinin yanında, koltuk kapasitesinin de arttırılmasını zorunlu kılmaktadır. T.H.Y.'nin uçak filosu yetersizdir. Yolcu uçaklarının FK yoluyla temin edilmeleri ile fon çıkışının gelecek yıllara yayılması mümkün olduğu gibi, bakım, onarım ve servis kolaylıklarının birlikte sağlanması da mümkündür. Kira süresi sonun-

da kiralananan uçaklar, önceden belirlenen bir fiyatla satın alınabilecekleri gibi, geriye verilerek en gelişmiş ve yeni olanları da kiralanabilir. Charter şirketleri için FK, uygun ve sık başvurulan bir finanslama yöntemidir.

Bu arada, önemli turistik hizmetler veren oto-kiralama şirketlerinin, yerli ve yabancı turistlerin hizmetine sundukları arabalarını FK ile elde edebileceklerini eklemek gerekir. Ancak, oto-kiralama şirketlerinden otomobil kiralamak bir FK şekli sayılamaz. Çünkü, bu tür çok kısa süreler için ve finansman amacı dışında kalan kiralamalar, adi kiralamalardır (Renting-sistem).

Aynı şekilde, yat turizm şirketlerinin yatlarını, kişilere kiralaması (98), FK olarak nitelendirilemez. Çünkü, yat kiralayan kişinin amacı, yatı üretiminde kullanarak kâr elde etmek değildir. Ancak yat turizmi işletmelerinin, imalatçılarından yat satın alma yerine kiralamayı tercih etmeleri, finanslama amacı taşıdığı için FK işlemidir.

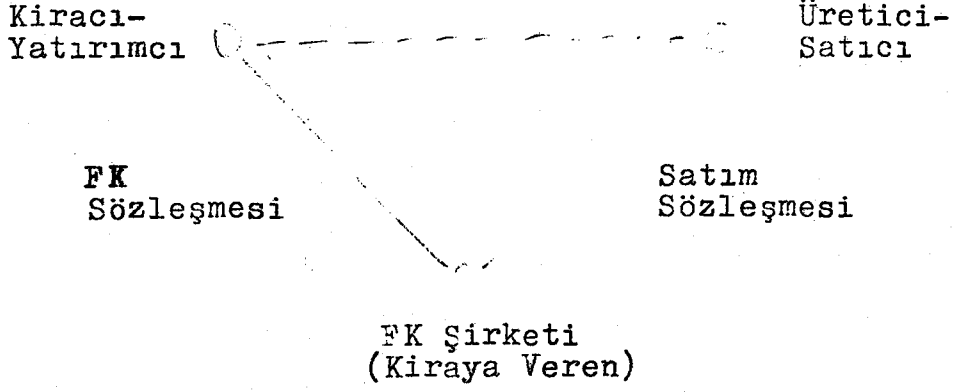
#### 4.3. TÜRK TURİZM SEKTÖRÜ İÇİN FİNANSAL KİRALAMA SÜRECİ

Türk turizm sektöründe turizm işletmelerinin FK yöntemi kullanma süreci, sanayi işletmelerinden farklı olmayacaktır. Girişimci ve yatırımcılar, ihtiyaç duydukları yatırım malları ile uzun ömürlü tüketim mallarını satın alıp kendilerine kiraya vermeleri için yurt içinde veya yurt dışında faa-

---

(98) Bu konuda geniş bilgi için bkz: Engin Türker, Türkiye'de Yat Turizminin Dünü ve Bugünü, Turizmde Focus, Yaz 1986.

liyet gösteren FK şirketlerine başvuracaklardır. Bu süreç, şekil yardımıyla aşağıda gösterilmektedir.



Turizm şirketlerinin FK yapmak amacıyla Türkiye'de başvurabilecekleri FK şirketleri, yurt içinde veya yurt dışında yerleşik bağımsız FK şirketleri, özel finans kurumları ile FK işlemi yapmaya izinli yatırım ve kalkınma bankalarıdır. Turizm Bankası da, Sektör, Yatırım ve Kalkınma Bankası olarak, diğer yatırım ve kalkınma bankaları gibi Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'ndan izin alarak FK işlemlerini, kanımızca yapabilir. Zaten Turizm Bankası, yatırımda kullanılacak, yerli ve ithal edilecek malların sağlanması konusunda varılacak karşılıklı anlaşmayla tahsis edeceği krediyi, aynı (malzeme) olarak kullandırabilmektedir (99). FK da zaten bir aynı finansman şeklidir. Ya da Turizm Bankası, turizm işletmelerinin yurt dışından FK yoluyla kaynak sağlamalarında garanti mektubu verebilir. Turizm Bankası, FK işlemi yapmaya karar vermesi ve gerekli izni alması halinde, sektör bankası olduğundan dolayı, sektör dışından gelebilecek FK taleplerini karşılayamayacaktır.

(99) T.C.Turizm Bankası A.Ş.Bülteni, Nisan 1986, s.18.



Turizm işletmeleri, yapacakları yatırımların türüne göre FK'dan farklı ölçülerde yararlanabilirler. Turizm işletmelerinde FK'nın kullanım potansiyelinin, teçhizat ve mefruşat gibi taşınır varlıkların tutarları ile sınırlı olduğu gözönünde tutulmalıdır. Turizm işletmeleri içinde oteller büyük bir yer tuttuğundan, genellikle bu tür işletmeler FK talebinde bulunacaklardır. Bu nedenle, bir otel yatırımı üzerinde örnek verecek olursak; otel tesisi, kiralanarak değil de Turizm Bankasından kredi alınarak gerçekleştirilecek olsun. Böyle bir yeni yatırımda yatırımcı, Turizm Bankasından yatırımın tutarının % 75'ine varan kredi alma imkânına sahiptir. Geri kalanını yatırımcı özkaynak olarak getirecektir. Otel binasının inşaatı bittiğinde otel ekipman ve demirbaşları FK yoluyla finanse edilebilir. Böylece yatırımcı otel ekipman ve demirbaşlarının finansmanını da kapsayan kredilerin bir kısmını, FK sayesinde kullanmayarak likiditesini arttırabilir ve bu artan fonları, özkaynaklarının da katkısıyla işletme sermayesinde kullanabilir. Aynı zamanda otel, vadesi gelen kredi ve kira borçlarının taksitlerini ödemekte güçlük çekmeyebilir.

Bir otel, yatak kapasitesini arttırmak amacıyla veya ek dinlenme tesislerini hizmete açmak için genişletme yatırımına gidebilir. Bu durumda da yeni yatırımda olduğu gibi FK yoluyla finansman, kısmi olacaktır. Çünkü FK'nın kullanılabilirliği, ek tesisin döşemeleri ile sınırlıdır.

Ancak yatırım, modernizasyon türü bir yatırım olacaksa, bu takdirde fon ihtiyacının tümünün FK ile karşılanması



mümkündür. Otel bina ve tesislerinin restorasyonu ve tadilatı da modernizasyona giriyorsa, o zaman FK'nın finansmandaki payı, yalnızca teçhizat ve mefruşatla sınırlı olacaktır.

Son olarak, kiraya konu bir varlığın FK ile sağlanması, bir örnek üzerinde açık bir biçimde göstermekte yarar vardır.

Örneğin bir otel, iki adet turistik yatı müşterilerinin hizmetine sunması halinde, daha fazla talep olacağı, dolayısıyla daha fazla gelir elde edeceğini tahmin etmiş olsun. Yeterli teminat ve şartlara sahip olmadığından Turizm Bankasından kredi alması veya çok pahalı olması nedeniyle ticari bankalardan orta vadeli kredi almasının sözkonusu olmadığını varsaydığımızda, otel, turistik yatları FK şirketleri aracılığıyla temin edebilir. FK şirketleri, diğer kredi kurumlarından farklı olarak müşterilerinin teminatından daha çok, kazanç gücüne önem vermektedirler. Bu bakımdan otel, uzun yıllar için ve büyük tutarda fon tahsis etmeden yatları kiralayarak kullanabilir. Eğer otel, FK yaptıktan sonra yatlar sayesinde umduğu talebi ve hasılatı bulamazsa, kira süresi sonunda sözleşme feshedilir. Aksine yatlar sayesinde otelin kârlılığı artmışsa, kira süresi sonunda şu imkânlar mevcuttur:

- a) Yatı, belirli bir fiyatla satın almak,
- b) Kira sözleşmesini uzatmak,
- c) Daha modern ve daha büyük olanını kiralamak.

## 5. TURİZM İŞLETMELERİ AÇISINDAN FİNANSAL KİRALAMANIN YARAR VE SAKINÇALARI

FK'nın, borçlanarak satın alma alternatifine kıyasla çeşitli avantaj ve dezavantajlarının olduğu ileri sürülmektedir. Bu avantaj ve dezavantajlar çok çeşitli ve tüm işletmeler için geçerli olmakla birlikte, aşağıda özellikle turizm işletmeleri açısından olan önemlileri verilmeye çalışılmaktadır.

### A) YARARLARI

a) Yabancı sermaye, turizm sektöründe yatırım yapmaktan çok işletmecilik yapmayı tercih etmektedir. FK (leasing) yoluyla yurt dışından Türk turizm sektörüne, her türlü mefruşat ve teçhizat malzemelerinin getirilmesi, risk nedeniyle arzu edilen seviyede yatırım yapmaktan çekinen yabancı sermaye için uygun olabilir. Ayrıca, yurt dışından (özellikle) ve/veya yurt içinden FK yoluyla fon sağlanması turizm sektöründe kaynak yaratıcı bir etki meydana getirecektir. Satın alma gücü yetersiz olan turizm işletmelerinin FK yaparak yatırım mallarını kullanmaları, talep arttırıcı bir etkiye sahiptir. Bu durum, henüz efektif talebi bile karşılayamayan Türk Turizminden beklenen yararların artması anlamına gelmektedir.

b) Alınan kredilerin anapara taksit ve faizlerinin belirli aralıklarla, zamanında geri ödenmesi gerekmektedir. Bu durum, kredi alan işletmenin nakit yarattığı döneme uymayabilir. İşletme, borcunu ödemek için bünyesindeki bazı kaynakları zorlamak, belirli şeylerden kısıtlama yapmak zorunda kalabilir.

Bu durum, işletmeye ek bir maliyet yükler. Oysa FK'da kira ödeme dönemleri taraflarca belirlenirken, kira konusu malın ya da işletmenin nakit akımına uygun olmasına dikkat edilebilir. FK üzerinde en çok durulması gereken nokta budur (100). Özellikle turizm işletmeleri, belirli mevsimlerde yüksek doluluk oranları ile, belirli mevsim ya da aylarda da düşük doluluk oranları ile çalışmaktadırlar. Bu nedenle FK'dan doğan kira taksitlerinin zamanlaması yapılırken, turizm işletmesinin elde ettiği gelir zamanlarına dikkat etmek ve buna göre ödeme planı yapmak önemli yararlar sağlayabilir.

c) Türkiye'de turizm sektörünü kredilendiren tek kuruluş, T.C.Turizm Bankasıdır. Sektör, Yatırım ve Kalkınma Bankası olarak kurulan Turizm Bankası, Kalkınma ve Yıllık Planlarda belirtilen yatak kapasitesi hedeflerini gerçekleştirmek için turizm sektörünü kredileri ile desteklemektedir. Turizm işletmelerinin Turizm Bankası dışında Türk bankacılık sisteminden aldığı krediler, çok sınırlı ölçüler içinde kalmaktadır (101). Bu bakımdan FK şirketlerinin kurulması ile turizm işletmeleri bir fon kaynağına daha sahip olmaktadır. Çeşitli nedenlerle ticari bankalardan orta ve uzun vadeli krediler alamayan turizm işletmeleri, bu ihtiyaçlarını FK şirketlerinden karşılayabileceklerdir. FK, yüzde yüze yakın finansman sağlamaktadır.

---

(100) İzzet Pekarun, Finansal Kiralama İçin Düşük Maliyetli Kaynaklar Devreye Sokulmalıdır. Dünya Gazetesi, 29 Eylül 1986.

(101) Akgüç, Turizm ve Bankacılık, s.5.

d) İhtiyaç duyulan sabit varlıkların FK ile sağlanması, satın alma halinde kullanılacak fonların başka alanlarda kullanılabilmesine imkân vermekte, böylece likidite ve kârlılık artmaktadır. Ayrıca işletme, yatırımını FK ile finanse ederse, borçlanma potansiyelini başka alanlarda kullanabilir. Bilanço pasifindeki borç kalemlerinin daha fazla görünmemesi, işletmeye daha fazla borç alma fırsatı tanımaktadır. Çünkü borç/öz kaynak oranı bozulmamaktadır. Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi, FK'nın bilançolara yansıtılması konusunu geçerli kabul etmiştir (102). Ancak, 5.12.1985 tarih ve 18949 sayılı Resmi Gazete'de yer alan Yatırımların Teşviki ve Yönlendirilmesi ile ilgili 86/1 no.lu Tebliğin, 48. maddesinde kira konusu makine ve teçhizatın, kiracının aktifinde yer almayacağı belirtilmektedir. Bu durumda diğer işletmeler gibi turizm işletmeleri de FK borçlarını bilanço pasifinde göstermeyerek, kredi değerliliklerini azaltmayabilirler. Ancak yarar gibi görünen bu durumun sakıncaya dönüşebileceği de unutulmamalıdır.

e) FK'da ödenen kira taksitleri, gider olarak gösterilmektedir. Satın alma alternatifinde sabit varlık için ayrılan amortisman, kredi alındı ise faizi gider olarak vergi matrahından düşülmektedir. Eğer kira bedelleri, amortisman ve faiz giderlerinden fazla olduğu takdirde işletme, vergi yönünden avantaj sağlamış olmaktadır. Ayrıca arsa, satın alınması halinde amortismanına tabi tutulamamaktadır. Arsanın ki-

ralanması durumunda kira giderleri, vergi matrahından düşülebilmektedir (103).

f) Teşviklerden yararlanması öngörülmemiş bir yatırım için gümrük vergisi ödenmesi gerekirken, aynı yatırımın yurt dışından FK yoluyla temini halinde "geçici ithal rejimi"nden yararlanıp, teminat yatırarak malın ekonomik süresince kullanılması mümkündür. Malın kiraya verene kira süresi sonunda iadesi halinde teminat çözülecektir.

g) FK'nın daha fazla esneklik sağladığı ileri sürülmektedir. Örneğin, bir işyerinin satın alınmasında, kuruluş yeri yanlış seçildiği takdirde, işletme bu yanlış kararın olumsuz yükünü, çok uzun süre taşıyacağı halde, işyerinin kiralanması alternatifinde, kira süresinin sonunda kuruluş yerini değiştirmek mümkündür (104).

h) Özellikle faaliyet kiralaması türünden bir kira anlaşması imzalanmışsa, kiralanılan mal konusunda meydana gelen teknolojik yeniliklerin doğurduğu riskler, kiraya verende kalmaktadır. Çünkü kiracı, sözleşme süresi içinde teknolojik yönden eskiyen malı değiştirebilmekte veya geriye verebilmektedir. Bu bakımdan FK'nın satın almaya kıyasla daha az riskli olduğu savunulmaktadır. Ancak bu tür kiralamalarda, kiralayıcıların fiyatı yüksek tutarak, riski bir ölçüde de olsa kiracıya aktardıkları bir gerçektir.

---

(103) Ali Ceylan, İşletmelerde Finansal Yönetim, Örnek Kitabevi, Bursa, 1985, s.96.

(104) Akgüç, Finansal Yönetim, s.558.

1) Teşvik belgesine sahip bir yatırım için gerekli özkaynak miktarı, yatırımın bir kısmının FK yoluyla gerçekleştirilmesi halinde azalmaktadır. Örneğin, 1 milyar T.tutarındaki bir yatırım için % 40 oranında (400 milyon T.) özkaynak öngörülmüşken, sözkonusu yatırım için 600 milyon T.tutarındaki bölümün FK yoluyla gerçekleştirilmesi halinde yatırım için özkaynak miktarı  $400 \times \% 40 = 160$  milyon T.sına inmektedir (105).

i) İşletmeler, satış ve geri kiralama yoluyla kanuni amortisman süresi dolmuş sabit varlıklarını bir finans kurumuna satarak ve geri kiralayarak, amortisman ayıramadıkları varlıklarına kira bedellerini vergi matrahından düşebilmektedirler. Ayrıca, aynı sabit varlığı satın alan ve kiraya veren kuruluş, amortisman ayırabilmekte ve bu şekildeki vergi tasarrufundan kiracıyı düşük kira bedelleri ile yararlandırabilmektedir.

## B) SAKINÇALARI

a) Daha önce belirtildiği gibi, FK maliyeti, kredi maliyetlerinden genellikle daha düşüktür. Bu durum, ticari bankalardan alınan krediler için geçerlidir. Turizm Bankası ise, turizm yatırımlarını düşük faizli uzun vadeli kredilerle desteklemeyi amaçlamış olduğundan, verdiği kredilerin FK dan daha ucuza gelmesi doğaldır. Turizm Bankası, öncelikli yöre ayırımına göre, yeni yatırımlarda yatırım tutarının % 75'ine varan inşaat, teçhizat ve işletme kredileri vermektedir.

(105) Finansal Kiralama, İktisat Bankası.

Verdiği kredilerin maliyeti, yatırımın teşvik belgeli olup olmamasına göre değişmektedir. Yatırım teşvik belgesiz ise, her üç kredi türünde yatırım dönemi, ödemesiz dönem ve diğer yıllar için sırasıyla, genellikle % 20, % 25 ve % 33 faiz üzerinden kredi verilmektedir. Yatırım teşvik belgeli ve kredi, T. olarak kullanırlıyorsa, kredinin faizi, Merkez Bankasının orta vadeli reeskont kredisine uyguladığı oran üzerinden olmaktadır. Yatırım teşvik belgeli ve kredi, döviz olarak kullanırlıyorsa, ilgili dövizin kaynak maliyeti üzerinden kredi faizi belirlenmektedir (106). Bu nedenle turizm işletmeleri açısından gerekli şartlara sahip bir yatırım için Turizm Bankasının verdiği kredilerin, FK'dan daha az maliyetli olduğu söylenebilir.

b) Kiracının kira süresi sonunda malın kalıntı değerinden yoksun kalması, önemli bir dezavantaj olarak görülmektedir. Fakat malın kalıntı değeri, kira süresi sonunda genellikle malın ekonomik ömrü olduğundan dolayı pek önemli olmamaktadır. Eğer kalıntı değer önemli tutarlara ulaşıyorsa, bu husus daha baştan dikkate alınabilir ve kira bedelleri daha düşük bir düzeyde belirlenebilir. Ayrıca sözleşmeye konacak maddelerle kiracı, kira süresi sonunda malı belirli bir fiyattan satın alabilir ya da mülkiyetine sahip olabilir.

Ancak arsa, arazi ve binalarda, zamanla değer artışı olabilir. Bu durumda satın alma, kiralamaktan daha avantajlı olabilmektedir.

---

(106) Turizm Sektöründe 1986 Yılı Kredi İlke ve Şartları, s.13.



c) Malın satın alınması halinde hızlandırılmış amortisman yöntemlerinden yararlanarak bir vergi tasarrufu sağlanabilmektedir. Ancak bu, FK için kesin bir sakınca sayılmaz. Rekabet nedeniyle aktarabilirler. Aynı şekilde FK işleminde kiracının yatırım teşviklerinden yararlanamaması, anılan şekilde bir dezavantaj olmaktan çıkabilir.

d) İşletmeler, FK ile kullandıkları varlıkların mülkiyetine sahip olmadıklarından, o varlıkları borçlarına karşılık ipotek ettirememekte, bu nedenle borçlanırken problemle karşılaşabilmektedirler.

e) FK, bütçe sınırlamalarını aşmaya ve az bir özkaynakla yatırımı gerçekleştirmeye imkân verdiği için dolayı, bu yola sık sık başvurulması halinde işletme, gelecekte ödeme güçlüğü içine düşebilir.

f) FK'nın Türkiye ekonomisinden kaynaklanan bazı sakıncaları olabilir. Enflasyonla birlikte kur farklarının kiracı üzerinde kalması, önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu durumda, dövizle yurt dışından yapılan FK'larda uzun vadede kur riski, önemli bir maliyet artışına ve belirsizliğe yol açacaktır (107).

Sonuç olarak, sözkonusu yarar ve sakıncalar, her zaman için mutlak olarak geçerli değildir. Her durumu, kendi özel koşulları içinde değerlendirmek gerekmektedir (108). Kuşkusuz satın alma ve kiralama şeklinde bu iki finanslama yönteminin

---

(107) Halit Soydan ve Metin Berk, Dünya Gazetesi, 14-16 Ocak 1986.

(108) Akgüç, Finansal Yönetim, s.562.

kendine göre iyi ve kötü yanları vardır. Ancak dünyadaki eğilim, bugün daha çok uzun süreli kiralama yönündedir (109).

Çok genel olarak, turizm işletmeleri için şunları söylemek mümkündür: Turizm işletmeleri gerekli şartlara sahipse, Turizm Bankasının düşük faizli ve uzun süreli kredilerinden yararlanmalıdırlar. Turizm Bankasının verdiği krediler yetersizse, FK, birlikte düşünülebilir. Eğer Turizm Bankasından kredi almak sözkonusu değilse ve Turizm İşletmesi, yeterli özkaynağa sahip değilse, fakat gelir getiren çekici yatırım fırsatları varsa, özellikle işletme içinde kullanılacak mefruşat ve teçhizat gibi taşınır mallar ile taşıt araçlarınının FK yoluyla sağlanması yararlı olabilir. Kira konusu malların kira süresi sonunda ekonomik ömrü dolmuyorsa, mülkiyetin belirli bir fiyatla kiracıya devredilmesi kararlaştırılabilir.

---

(109) Tuncer, Yeni Bir Finansman Yöntemi; Leasing, ISO Dergisi, 15 Mayıs 1985.

## S O N U Ç

Finansal Kiralama (FK) veya uluslararası literatürdeki karşılığı ile leasing, gelişmiş Batı ülkelerinde sık başvurulan bir finanslama yöntemidir. A.B.D., Batı Avrupa ülkeleri, Avustralya ve Japonya gibi bir çok ülkede FK ile finanse edilen yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, iki rakamlı yüzdelerle ifade edilmektedir. FK'nın geliştiği ülkelerde faaliyet gösteren yüzlerce FK şirketi, FK'ya karar veren işletmelerin talebi üzerine, hemen hemen her türlü malı satın alıp kiraya vermektedir.

Batıya kıyasla 30 yıla yakın bir gecikmeden sonra 28.6.1985 tarihinde Finansal Kiralama Kanunu (FKK) ve arkasından ilgili yönetmelikler çıkarılarak, FK'nın Türkiye'de de uygulanabilmesi için uygun bir ortam hazırlanmıştır. FKK'nda, leasingin önemli bir türü olan finansal leasingin "dolaylı sermaye kiralaması" modeli benimsenmiş ve düzenlenmiştir. Bu şekliyle FK, orta vadeli krediye yakın bir yabancı kaynak durumundadır. FK, uzun süreler için yatırım malları ile uzun ömürlü tüketim mallarının kullanımına imkân vermektedir. Ancak malın mülkiyeti, teminat amacıyla kiraya veren (FK şir-

keti) de kalmaktadır. FK, kârın malın mülkiyetinden değil, kullanımından kaynaklandığı düşüncesine dayanmaktadır. Teknolojik ömrü kısa olan mallarda avantaj sağlayan FK, yatırımın başlangıcında büyük tutarlarda nakit çıkışını önleyerek, yüzde yüze yakın finansman sağlamaktadır. FK'da kira ödemeleri, kiracı işletmenin ve kiraya konu malın nakit akımına göre düzenlenmekte, yatırımın getirileri ile kendi kendine ödenen malın mülkiyeti çoğu kez, önceden belirlenen bir fiyatla kiracı işletmeye geçmektedir.

Mikro düzeyde işletmelerin finansman sorunlarını hafifletici, makro düzeyde sermaye birikimini ve milli üretim gücünü arttırıcı yararlarıyla ülke ekonomisi ve işletmeler için çok şey beklenen FK'nın, etkisini turizm işletmeleri üzerinde de göstermesi tabiidir.

Sanayi sektöründe hemen hemen hiç uygulanmayan FK, FKK'na tabi nitelikte olmamakla birlikte turizm sektöründe uzun süredir uygulamaktadır. Turizm sektöründe süregelen kiralama uygulamaları, arazi kiralamaları ile binaların otel vb. olarak işletilmek üzere kiralanmalarından oluşmaktadır. Arazi kiralamaları, turizm yatırımlarını teşvik etmek amacıyla kamu arazilerinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca uzun sürelerle girişimcilere düşük bedellerle, hatta ücretsiz olarak tahsis edilmesi şeklinde olmaktadır. Daha yaygın kiralama uygulamaları ise, bazı inşaat şirketlerinin, yaptığı binaları ya da bazı kamu kurumlarının, sahip oldukları gayrimenkulleri kiraya vermesi ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın uygun tarihi ve turistik yapıları yerli ve ya-

bancı şirketlere ctel vb. olarak kiraya vermesi şeklindedir. Yabancı sermaye, turizm sektörüne doğrudan yatırım yapmaktan çok, turistik tesisleri kiralayarak işletmeyi tercih etmektedir.

Turizm sektöründe taşınmaz varlıklardan oluşan kiralama uygulamaları, uzun süreli ve finansman amacına yönelik işlemler olduklarından dolayı, FK olarak nitelendirilebilirler. Ancak bu kiralamalar, FKK'na tabi olmayıp, Borçlar Kanunu'nun "Hasılat kirası" ile ilgili maddelerine tabi durumdadırlar. Bunun nedeni, turizm sektöründeki kiralama işlemlerinin kiracı-mal sahibi ikilisinden meydana gelmesidir. Oysa FKK, yalnızca, bir finans kurumu olan FK şirketinin aracı olduğu, dolaylı sermaye kiralamalarını kapsamaktadır. Turizm sektöründeki kiraya konu sabit varlıkların FK şirketlerince satın alınıp kiraya verilmeleri ile turizm sektöründeki kiralamalar, FKK'na tabi kılınabilirler. Ancak bu, hem gereksiz, hem de güçtür. Dolayısıyla FKK'nın, turizm sektöründeki mevcut taşınmaz varlık kiralamalarına etkisi, kanımızca olmayacaktır.

FKK'nun yürürlüğe girmesiyle ortaya çıkan finansman imkânının turizm işletmelerine etkisi, şimdiye kadar uygulaması olmayan taşınır varlıkların kiralanması konusunda olabilecektir. Bundan böyle turizm işletmeleri, ihtiyaç duydukları her türlü teçhizat ve mefruşat malzemelerini, FK şirketleri aracılığı ile tedarik edebileceklerdir. Şimdiye kadar Turizm Bankası dışında hemen hemen hiçbir kaynak-

tan orta veya uzun vadeli fon sağlayamayan, ya da ancak çok sınırlı ölçülerde sağlayabilen turizm işletmelerinin FK ile yeni bir finans kaynağına kavuşmaları, yeni ve önemli bir imkândır.

FKK kapsamına giren FK işlemlerinin turizm işletmelerinde kullanılabilirliğini, yalnızca taşınır varlıklarla sınırlamak mümkündür. Bu sınırlılığa yol açan etkenler şöyle açıklanabilir: Turizm işletmeleri arazi, bina ve teçhizat gibi üç önemli sabit varlık grubundan oluşmaktadır. Daha önce değinilen nedenlerle FKK'nun etkisi dışında kalan arazi ve binadan oluşan taşınmaz varlıklar, önemli tutarlarda fon gerektirebilmektedirler. Turistik yörelerde fiyat artışları nedeniyle arsa veya araziler değer kazanmakta, binalar ise güzel ve mimari niteliklere sahip olmaları gerektiğinden pahalı olabilmektedirler. Bunun nedeni, turizm sektöründe tüketici (müşteri) nin işletmenin bulunduğu mekana gitmesinden kaynaklanmaktadır. Oysa sanayi işletmelerinde durum tersine olmakta, işletmenin ürettiği ürünler, tüketicinin ayağına kadar gelmektedir. Turistik ve sanayi işletmeler arasındaki bu fark, turizm işletmelerinde müşterilerin ağırlandığı binaların toplam sermaye içerisinde önemli bir yer tutmasına yol açmaktadır. Böylece arazi ve bina hariç tutulduğunda geriye FK'ya elverişli yalnızca taşınır varlıklar kalmaktadır. Bu taşınır varlıkların da çoğu, dayanıklı tüketim mallarından oluşmaktadır. Ayrıca turizm işletmelerinde otomasyon ve makineleşmenin fazla gelişmediği

hatırlanırsa, FK açısından olumsuz bir durum ortaya çıkmaktadır.

Turizm işletmelerinde FK açısından bazı olumlu durumlar da vardır ve bununla birlikte FK açısından bazı olumsuz yönleri giderilebilir. Taşınır varlıkların çoğunlukla tüketim mallarından meydana gelmesi, FK şirketleri açısından komplike bir durum yaratmakta ve kira süresi sonunda sözkonusu varlıkların tekrar kiralanabilirliği veya satılabilirliğini azaltmaktadır. Kira süresi sonunda malın mülkiyetinin belirli bir fiyatla kiracıya geçeceğine veya sözleşmenin yenileneceğine ilişkin bir maddenin, daha başlangıçta kira sözleşmesine konması, zikredilen sakıncayı ortadan kaldıracaktır. Taşınır varlıkların FK açısından uygunluğunu arttıran neden ise, bu varlıkların sanıldığından çok fazla fona gerek doğurmasıdır. Hatta, teçhizat ve mefruşat gibi malzemeler, özellikle otellerde çoğu zaman arazi ve binanın toplamından daha pahalı olmaktadır. Dolayısıyla, bu varlıkların finanslanması sorun olmaktadır. Ayrıca turizm sektöründe finansman kaynaklarının yetersiz oluşu, FK'nın şansını arttırmaktadır. Turizm işletmeleri, ticari bankalardan hemen hemen hiç orta vadeli kredi alamazlarken, FK şirketlerinden bu ihtiyaçlarını, aynı finansman şeklinde karşılayabileceklerdir.

Turizm işletmeleri, yatırımlarını yabancı kaynakla finanslayacaklar ise, önce Turizm Bankasının ucuz kredilerinden yararlanmaya çalışmalıdırlar. Turizm Bankasından kredi



alabilmek için gerekli şartlara sahip değilseler ya da aldıkları kredi yetersiz ise FK şirketlerine başvurmaları düşünülebilir. Ticari Bankalardan nakdi kredi almak mümkün ise bu kredilerin maliyeti FK maliyeti ile karşılaştırılmalı, ona göre karar verilmelidir. Ancak FK'nın banka kredilerinden ucuz olması ihtimali daha kuvvetlidir.



## YARARLANILAN KAYNAKLAR

### KİTAPLAR

- Akgüç, Öztin : Finansal Yönetim, Sermet Matbaası, İstanbul, 1979.
- Barutçugil, İsmet : Turizm İşletmeciliği, Uludağ Üniversitesi Basımevi, Bursa, 1982.
- Ceylan, Ali : İşletmelerde Finansal Yönetim, Örnek Kitabevi, Bursa, 1985.
- Fay, Clifford ve Diğerleri: Otel ve Motellerde Yönetim Muhasebesi, Çev: Selim Bekçioğlu, 1985.
- İktisat Bankası : Finansal Kiralama (Leasing), Şubat, 1986.
- Horne, James V. : Finansal Yönetim ve Politikaları, Çev: Osman Tekok ve Diğerleri, Ankara, 1979, C.2.
- Kahraman, Nüzhet : Turizmde Yatırım Projeleri, Çağlayan Kitabevi, İstanbul, 1986.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Özel Yayını, Konaklama Endüstrisine Giriş, 1983.
- Kuruç, Bilsay : Türkiye Ekonomisi 1980-1985, Bilgi Yayınevi, Birinci Basım, Ankara, Haziran 1985.
- Lackner, Harold Sepp: Leasing als Finanzierungsmöglichkeit für den Hotelbetrieb, Diplomarbeit, Wien, Oktober 1970.
- Olalı, Hasan : Otel İşletmeciliği ve Yönetimi, Ege Üniversitesi Matbaası, İzmir, 1973.
- Olalı, Hasan : Dış Tanıtım ve Turizm, Türkiye İş Bankası Yayınları, 1982.
- Olalı, Hasan : Turizm Politikası ve Planlaması, Ege Üniversitesi Matbaası, İzmir, 1973.

- Özdemir, Muharrem : Kiralama Yöntemi Dünyada ve Türkiye'de, Basılmamış Doktora Tezi, İ.Ü.Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1984.
- Süchting, Joachim : Finanzmanagement, Theorie und Politik der Unternehmensfinanzierung, 3. Auflage, 1980.
- Theile, Peter : Fremdenverkehr und Hotellerie in Westdeutschland, 1971.
- Toskay, Tunca : Turizm Olayına Genel Yaklaşım, İstanbul, 1983.
- Yücesoy, Cevat : Turizm Otel İşletmeleri ve Muhasebesi, 1967.

MAKALE VE TEBLİĞLER

- Ahıska, Aydın : Finansal Kiralamada Vergi ve Muhasebe Sorunları, T.S.K.B.Finansal Kiralama Semineri, 5-6-12-1985.
- Akgüç, Öztin : Turizm ve Bankacılık, Türsab, 1984.
- Altınordu, Serhan : Tur.Bankası A.Ş.Bülteni, Ekim 1985.
- Arıkel, Nazlı : Finansal Kiralama Kanununun Uygulaması ve Sorunları, İstanbul Ticaret Odası, Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986.
- Bahşi, Gökhan : Factoring ve Leasing Finansal Uygulamalarının İşletmelerin Finans Strüktürü ve Maliyet Yapısına Etkileri, İ.Ü.İşl.F. Muhasebe Enstitüsü Dergisi, Mayıs 1976.
- Bayar, Zekai : Turistik Yatırım ve Yabancı Sermaye, Turizmde Focus (1), 1985.

- Bolu, Turgut : Turizmde Yatırım ve Finansman Konusu, Rapor Gazetesi, 19-20-21 Ağustos, 1985.
- Bossart, I. : Die Neuen Wege der Hotelfinanzierung in der Schweiz, Neue Entwicklungen in der Hotellerie, 1972.
- Çalika, Mehmet G. : Leasing, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985.
- Duraman, Aykut : Ekonomi Politikamızın Hedefleri, Türkiye Ekonomisi Dergisi, Mayıs 1986.
- Duru, Ömer : Leasing Açısından Kur Riski ve Devalüasyon, Dünya Gazetesi, Mart 1986.
- Ekipman, Ferit : Yatak Sayısı mı? Nitelikli yatak mı? Türkiye Ekonomi Dergisi, Mayıs 1986.
- Ersan, İhsan : Leasingi Beklerken, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985.
- Finansal Kiralama (Leasing), İktisat Bankası, Şubat 1986.
- Günter, Güneş : Finansman Tekniği Olarak Finansal Kiralama, T.S.K.B. Finansal Kiralama Semineri, 5-6 Aralık 1985.
- Hacıoğlu, Necdet : Gelişen Turizm Olayı ve Türkiye, Dünya Gazetesi, 17 Mayıs 1986.
- Hacıoğlu, Necdet : Turizmde İstihdam Politikası, Dünya Gazetesi, 31.1.1986.
- İlkorur, Korkmaz : Leasing and Financial Institutions, İTO Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986.
- İlkorur, Korkmaz : Leasing ve Türkiye, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985.
- İlkorur, Korkmaz : Finansal Kiralama Neden Çalışmıyor? Dünya Gazetesi, 8-9 Mayıs 1986.

- König, H.F. : Neue Wege in der Hotelfinanzierung, Neue Entwicklungen in der Hotellerie, 1972.
- Küçükberksun, Serdar: İşletmelerde Karar Vermede Kiralama ve Satın Alma Alternatiflerinin Finansal Açıdan İncelenmesi, İ.Ü.İşl.Fak.Muhasebe Enstitüsü Dergisi, Ağustos 1977.
- Levack, Ian : Brezilya'da ve İtalya'da Finansal Kiralama, T.S.K.B.Finansal Kiralama Semineri, 5-6 Aralık 1985.
- Munyar, Emine : Finansal Kiralama Dosyası, Dünya Gazetesi, 13-18 Ocak 1986.
- Okka, Osman : Satın Alma ve Kiralama Kararları, Erciyes Üniversitesi, İİBF Dergisi, 1985.
- Özsunay, Ergun : Finansal Kiralama (Leasing) Açık Oturumu, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Ağustos, 1985.
- Özsunay, Ergun : Leasing İşlemleri: Kara Avrupasındaki Finansal Leasing Modellerine Kısa Bir Bakış, İTO Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986.
- Özsunay, Ergun : Leasing İşlemleri: Hukuksal Yapıları ve Güncel Sorunları, Para ve Sermaye Dergisi, Mart 1985.
- Özsunay, Ergun : Unidroit'in "Uluslararası Finansal Kiralamalara İlişkin Tekbiçim Kurallar" Hakkında Öntasarısı, İTO Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986.
- Pekarun, İzzet : Finansal Kiralama İçin Düşük Maliyetli Kaynaklar, Devreye Sokulmalıdır, Dünya Gazetesi, 29 Eylül 1986.
- Pekiner, Kâmuran : Finansal Kiralama Açıkoturumu, Dünya Gazetesi, 27.6.1983.

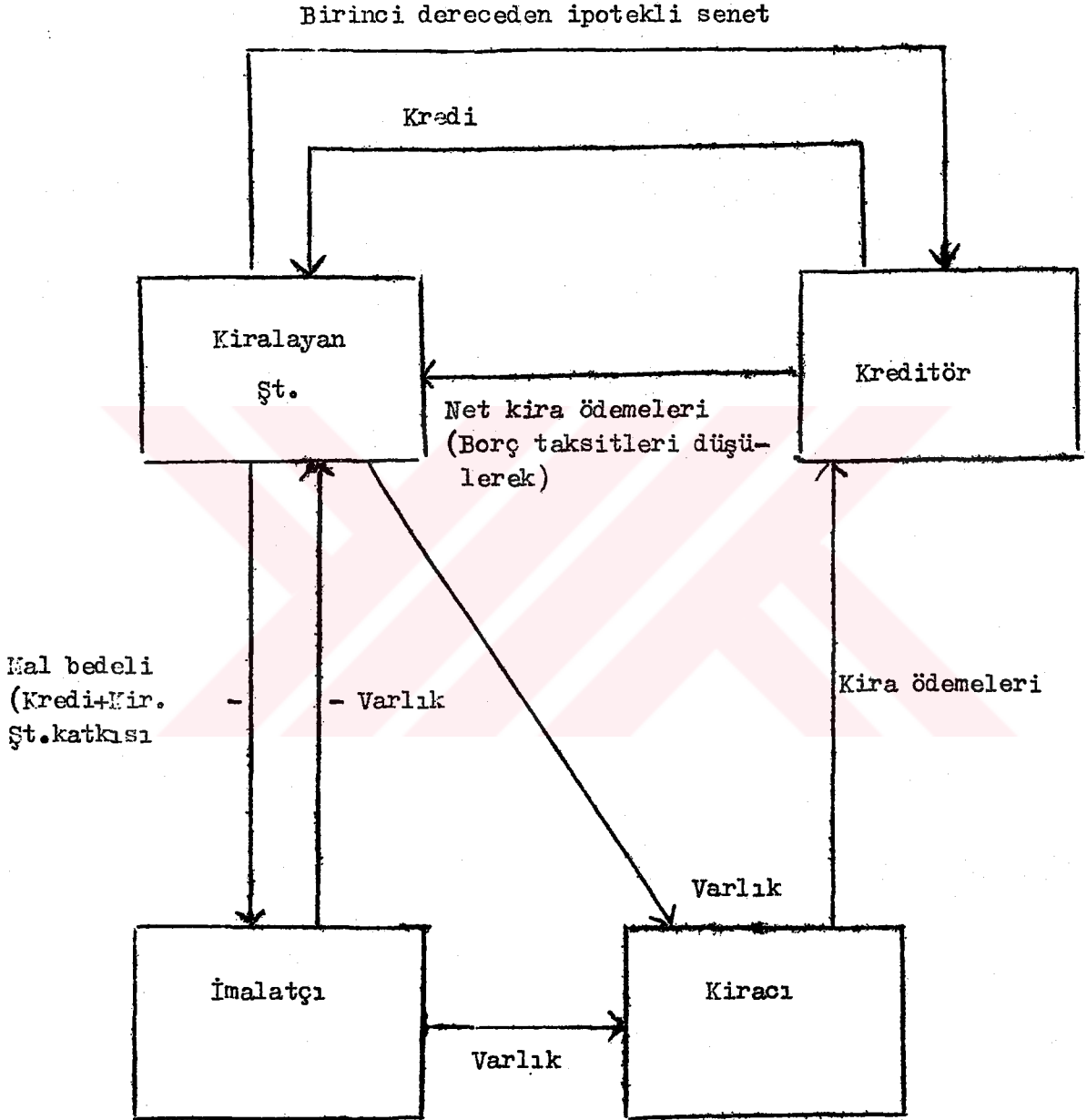
- Reisoğlu, Safa : Hukuki Açıdan Finansal Kiralama Kanunu ve Değerlendirilmesi, İTO Finansal Kiralama Semineri, 25.4.1986.
- Sağcan, Mustafa : Türk Turizminin Sorunları, Dünya Gazetesi, 9.3.1985.
- Sağcan, Mustafa : Turizm Yatırımlarında Kaynak Yetersizliği ve Yabancı Sermaye, Turizm İşletmeciliği Dergisi, 1980.
- Sır, İsmail H. : Kredi Yetersizliği, İstanbul Ticaret Gazetesi, 20.6.1986.
- Sır, İsmail H. : Turizmde yeni Anlayış ve Gelişmeler, Dünya Gazetesi, 23 Eylül 1986.
- şenay, Ertuğrul : Finansal Kiralama Tarihsel ve Güncel, Ekonomide Diyalog Dergisi, Aralık 1985, Ocak 1986, Sayı:28-29.
- Tekbaş, Mehmet ř. : Finansal Kiralama (leasing) Aıkoturumu, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Ağustos, 1985.
- Tekinalp, nal : Hukuki Yönden Finansal Kiralama Kanunu, T.S.K.B.Finansal Kiralama Semineri, 5-6 Aralık, 1985.
- Tuncer, Selahattin : Finansal Kiralama (Leasing) Aıkoturumu, Dünya Gazetesi, 27.6.1985.
- Tuncer, Selahattin : Yeni Bir Finansman Yöntemi: Leasing, İSO Dergisi, 15 Mayıs 1985.
- T.C.Turizm Bankası A.ř. 1985 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara, 1986.
- T.C.Turizm Bankası A.ř. : Turizm Sektöründe 1986 Yılı Kredi İlke ve şartları, T.C.Turizm Bankası Bülteni, Ekim, 1986.
- Türker, Engin : Türkiye'de Yat Turizminin Dn ve Buğn, Turizmde Focus, Yaz, 1986.

- Utku, İlder : T.C. Turizm Bankası A.Ş.Bülteni,  
Ekim 1986.
- Uzun, Vecdi : Finansal Kiralama, Dünya Gazetesi,  
23-29 Ağustos 1986.





## Kredili Dolaylı Kiralama (Leveraged) İşleminin Yapısı



EK: II

## FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA İKB'DAN SAĞLANAN FONLAR

KREDİYİ ALAN KURULUŞ/ PROJE	KREDİ Tutarı MİLYON DOLAR	ÖDEME SİZ	ÖDEME DÖNEMİ	TOPLAM VADE	HİZMET ÜCRETİ	ANLAŞMA TARİHİ
Tümosan Traktör Alımı	11.50	2	Yıl	5 Yıl	-	31.1.1979
Testaş (Devre Hatları)	16.41	2	yıl	5 Yıl	9.38	1.1.1980
Türkiye Çimento Sanayi (Ekipman Alımı)	6.34	2,5	yıl	8 yıl	10.00	9.5.1981
Kümaş (Sinter-Manyezit Tevsii ve Refraktör Tuğla tesisi)	10.27	2,5	yıl	8 yıl	10.22	22.5.1982
Tümosan Motor Fabrikası	13.80	2,5	yıl	8 yıl	9.0	14.2.1984
Türk-Libya Ortak Nak- liye Şirketi (Canlı Hayvan Taşımacılığı için Gemi Kiralanması)	8.0	1	yıl	7 yıl	-	25.8.1984
Hacettepe Hastanesi Malzeme ve Ekipman Alımı.	12.68	2	yıl	8 yıl	8.0	15.11.1984
Desiyab-Line of Leasing (Bir kısım küçük pro- jelerin finansmanı)	10.50	(Devir anlaşması Henüz yapılmamıştır.)				15.11.1984
İpraş Boru Hattı	15.70	2,5	yıl	10 yıl	9.0	15.11.1984
Ortadoğu Rulman	9.00	3	yıl	8 yıl	8.0	2.3.1985
Ziraat Bankası-Line of Leasing Bir kısım küçük proje- lerin finansmanı)	10.00					(İmza aşamasındadır.)
TOPLAM	124.20					