

T. C.

İstanbul Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Para, Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

**BİREYSEL KREDİLER KAPSAMINDA İPOTEKLİ
KONUT KREDİLERİ(MORTGAGE)**

Fatin Rüştü Karakaş
2501412309


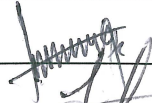

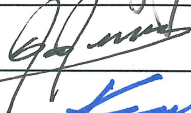
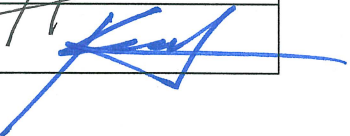
Tez Danışmanı
Prof. Dr. Targan Ünal

İstanbul, 2010

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEZ ONAYI

Enstitümüz PARA, SERMAYE PİYASALARI VE FİNANSAL KURUMLAR Bilim Dalında 2501412309 numaralı FATİN RÜŞTÜ KARAKAŞ'IN hazırladığı "BİREYSEL KREDİLER KAPSAMINDA İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİ (MORTGAGE)" konulu YÜKSEK LİSANS / ~~DOKTORA~~ TEZİ ile ilgili TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 15. Maddesi uyarınca 21/04/2010 ÇARŞAMBA günü saat.13.00'da yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezininKABUL....."ne* OYBİRLİĞİ / ~~OYÇOKLUĞUYLA~~ karar verilmiştir.

| JÜRİ ÜYESİ | KANAATİ(*) | İMZA |
|-----------------------------|------------|---|
| PROF.DR.TARGAN ÜNAL | Kabul |  |
| PROF.DR.KAYA ARDIÇ | Kabul |  |
| DOÇ.DR.SERDAR ONGAN | Kabul |  |
| DOÇ.DR.DÜNDAR MURAT DEMİRÖZ | KABUL |  |
| YRD.DOÇ.DR.ABDÜLKADİR TUNA | Kabul |  |

ÖZET

Konut Kredileri her ne kadar özgün bir finansal sistemin parçası olsa da bankalar, kullanıcılar ve ekonomideki kaynak dağılımı açısından bireysel krediler kapsamındadır. Taşınmaz mallara dayanan güvencesi nedeniyle göreceli olarak öteki kredilerden sağlam olması ve uygulanan yöntemler nedeniyle bu teminatın kendiliğinden doğması; konut kredilerini öteki kredilerden daha kolay bir kredi tipi kılmaktadır.

Bununla birlikte, hızlı nüfus artışı ve kentleşme, artan konut ihtiyacını gündeme getirmektedir. Bu artışa karşılık yetersiz gelir düzeyi ve ekonomik yapıdaki istikrarsızlık konut edinimini zorlaştırmaktadır. Türkiye bu durumlara çözüm olarak uzun yıllardan beri birçok ülkede uygulanan bir konut finansmanı türü olan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Konut Finansmanı (Mortgage) sistemini uygulamaya başlamıştır.

Buradan hareketle, bu çalışmada kavram olarak konut ve konut finansmanı, konut finansman sistemleri, konut finansmanında mortgage sistemi, kurumsal ve yasal çerçevesiyle sistemin Türkiye uygulaması ve gelişmiş ülkelerdeki mortgage sistemleri incelenmiştir.

ABSTRACT

However much, house credits are a part of an original financial system; it is ranged in personnel credits by considering the banks, users and economic source distribution. House credits are more reliable credit type than the other credit types because its guarantee depends on its immovable property as a result of that it has more reliability. Besides, the credit application techniques obtain its guarantee by itself.

Rapid population growth and urbanization have brought up with it an increasing housing demand. Low levels of income and unstable economic conditions make it very difficult to own a house. As a solution of this problem Turkey has recently adopted the Mortgage System, which has been applied in many countries as a housing finance method.

With this motivation, in this study, as a concept, housing and housing problem, housing finance, housing finance systems, mortgage system in housing finance and Turkey application with institutional and legal framework and developed country's mortgage systems are examined.

İÇİNDEKİLER

| | Sayfa No |
|-----------------------|-----------------|
| ÖZET | i |
| ABSTRACT | ii |
| İÇİNDEKİLER | iii |
| KISALTMALAR..... | vii |
| TABLolar LİSTESİ..... | ix |
| ŞEKİLLER LİSTESİ..... | x |
| GİRİŞ..... | xi |

BİRİNCİ BÖLÜM

KREDİ TANIMI VE SINIFLANDIRILMASI

| | |
|---|---|
| 1.1. KREDİ TANIMI | 1 |
| 1.2. KREDİ SINIFLANDIRILMASI..... | 3 |
| 1.2.1. Niteliklerine Göre Krediler | 4 |
| 1.2.2. Nakdi Krediler | 4 |
| 1.2.3. Gayrinakdi Krediler | 5 |
| 1.2.2. Vadelerine Göre Krediler | 5 |
| 1.2.3. Teminatlarına Göre Krediler | 7 |
| 1.2.4. Veriliş Amaçlarına Göre Krediler | 8 |

İKİNCİ BÖLÜM

BİREYSEL KREDİLER

| | |
|-------------------------------------|----|
| 2.1. BİREYSEL KREDİ TÜRLERİ | 9 |
| 2.1.1. Tüketici Kredisi | 12 |
| 2.1.2. Konut Kredisi | 14 |
| 2.1.3. Taşıt Kredisi | 16 |
| 2.2. KREDİ KARTI | 17 |
| 2.2.1. Kredi Kartı Sistemleri | 19 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| 2.2.1.1. İki Taraflı Sistem | 20 |
| 2.2.1.2. Üç Taraflı Sistem | 20 |
| 2.2.1.3. Karma Sistem | 21 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE KONUT FİNANSMANINA GENEL BİR BAKIŞ

| | |
|---|----|
| 3.1. KONUT KAVRAMI..... | 23 |
| 3.2. KONUT FİNANSMANI..... | 24 |
| 3.2.1. Konut Finansman Kaynakları..... | 25 |
| 3.2.1.1. Kurumsal Olmayan Finansman Kaynakları..... | 26 |
| 3.2.1.2. Kurumsal Finansman Kaynakları | 27 |
| 3.2.1.2.1. Uzman Konut Finansman Kurumları..... | 28 |
| 3.2.1.2.2. Genel Finansman Kurumları | 29 |
| 3.2.1.2.3. Kamu Finansman Kaynakları | 30 |
| 3.2.1.2.4. Uluslararası Finansman Kurumları | 31 |
| 3.2.2. Konut Finansman Sistemleri | 32 |
| 3.2.2.1. Doğrudan Finansman Sistemi..... | 33 |
| 3.2.2.2. Mevduat Finansman Sistemi | 33 |
| 3.2.2.3. Sözleşme Karşılığı Birikim/Kredi Sistemi | 34 |
| 3.2.2.4. İpotek Bankacısı Sistemi | 35 |

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ (MORTGAGE) KAVRAM VE KAPSAMI

| | |
|--|----|
| 4.1. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ TANIMI VE GELİŞİMİ | 38 |
| 4.2. KONUT FİNANSMANINDA İPOTEK KREDİLERİNİN İŞLEYİŞİ | 40 |
| 4.3. İPOTEKLİ KONUT PİYASASI TÜRLERİ..... | 42 |
| 4.3.1. Birincil İpotek Piyasası | 43 |
| 4.3.2. İkincil İpotek Piyasası | 44 |
| 4.4. İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNDE RİSKLER52 | |
| 4.4.1. Erken Ödeme Riski | 49 |
| 4.4.2. Faiz Oranı Riski..... | 50 |

| | |
|---|----|
| 4.4.3. Kredi Riski | 50 |
| 4.4.4. Likidite Riski | 51 |
| 4.5. İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ TÜRLERİ | 51 |
| 4.5.1. Klasik (Geleneksel) İpotekli Konut Kredisi | 52 |
| 4.5.2. Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotekli Konut Kredileri | 53 |
| 4.5.3. Değişken Faiz Oranlı İpotekli Konut Kredisi (VRM)..... | 54 |
| 4.5.4. Fiyat Düzeyine Ayarlanabilir İpotekli Konut Kredisi (PLAM) | 55 |
| 4.5.5. Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotekli Konut Kredisi(DRM) | 56 |
| 4.5.6. Diğer İpotek Konut Kredisi Türleri..... | 57 |
| 4.5.6.1. Karma İpotek Kredileri..... | 57 |
| 4.5.6.2. İki Aşamalı İpotek Kredileri (Two Step Mortgages)..... | 58 |
| 4.5.6.3. Yüksek Ödemeli İpotekli Konut Kredileri (Balon Mortgage)..... | 58 |
| 4.6. İPOTEK SİGORTALARI | 59 |
| 4.6.1. Mortgage Ödemeleri Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance MPPI) | 59 |
| 4.6.2. Mortgage Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance MPI)..... | 60 |
| 4.6.3. Mortgage Tapu Sicil Sigortası (Mortgage Title Insurance MTI) | 60 |
| 4.6.4. Mortgage Değer Kaybı Garanti Sigortası (Mortgage Indemnity Guaranty Insurance – MIGI) | 61 |

BEŞİNCİ BÖLÜM

DÜNYADA VE TÜRKİYE’DEKİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

| | |
|---|----|
| 5.1. DÜNYADAKİ KONUT FİNANSMAN UYGULAMALARI..... | 63 |
| 5.1.1. Gelişmiş Ülkelerdeki Konut Finansman Sistemi | 65 |
| 5.1.1.1. ABD’de Konut Finansman Uygulamaları | 65 |
| 5.1.1.2. Avrupa’daki Konut Finansman Uygulamaları..... | 67 |
| 5.1.1.2.1. Almanya’da Konut Finansman Sistemi..... | 69 |
| 5.1.1.2.2. İngiltere’de Konut Finansman Sistemi..... | 71 |
| 5.1.1.2.3. Danimarka’da Konut Finansman Sistemi | 72 |

| | |
|---|----|
| 5.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanı..... | 72 |
| 5.1.2.1. Kolombiya’da Konut Finansman Sistemleri | 73 |
| 5.1.2.2. Brezilya’da Konut Finansman Sistemleri..... | 74 |
| 5.1.2.3. Nijerya’da Konut Finansman Sistemleri | 74 |
| 5.1.2.4. Meksika’da Konut Finansman Sistemleri..... | 75 |
| 5.2. TÜRKİYE’DEKİ KONUT FİNANSMANI | 76 |
| 5.2.1. Türk Konut Finansman Sisteminin Yapısı | 77 |
| 5.2.1.1. Kurumsal Olmayan Yapı | 77 |
| 5.2.1.2. Kurumsal Yapı..... | 79 |
| 5.2.1.2.1. Sosyal Sigortalar Kurumu(SSK) | 81 |
| 5.2.1.2.2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) | 82 |
| 5.2.1.2.3. Ticari Bankalar | 84 |
| 5.2.2 Türkiye’de Mortgage (Tutsat) Yasası | 87 |
| 5.2.2.1. Mortgage (Tutsat) Yasasının Konut Kredisine Getirdikleri | 89 |
| 5.2.2.2. Mevcut Durum ve Yapılması Gerekenler | 92 |
| SONUÇ VE ÖNERİLER | 95 |
| KAYNAKÇA | 98 |

KISALTMALAR

| | |
|-------|--|
| AB | : Avrupa Birliği |
| ABD | : Amerika Birleşik Devletleri |
| Age | : Adı Geçen Eser |
| BDDK | : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu |
| BKM | : Bankalar Arası Kart Merkezi |
| BSMV | : Banka ve Sigorta Muamele Vergisi |
| C | : Cilt |
| DİBS | : Devlet İç Borçlanma Senedi |
| DPT | : Devlet Planlama Teşkilatı |
| FHA | : Federal Housing Administration |
| FNMA | : Federal National Mortgage Association |
| GNMA | : Government National Mortgage Association |
| GPM | : Graduated Payment Mortgages |
| GSMH | : Gayri Safi Milli Hasıla |
| GSYİH | : Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |
| KKDF | : Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu |
| LTV | : Kredi Tutarının Konutun Değerine Oranı |
| MIGI | : Mortgage Indemnity Guaranty Insurance |
| MPI | : Mortgage Protection Insurance |
| MPPI | : Mortgage Payment Protection Insurance |
| MTI | : Mortgage Title Insurance |
| OYAK | : Ordu Yardımlaşma Kurumu |
| PLAM | : Price Level Adjusted Mortgages |
| PTI | : İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı |
| SSK | : Sosyal Sigortalar Kurumu |
| s | : Sayfa |
| TBB | : Türkiye Bankalar Birliği |
| TCMB | : Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası |

TDK : Türk Dil Kurumu
TOKİ : Toplu Konut İdaresi
UATP : Universal Air Travel Plan
VRM : Variable Rate Mortgage

TABLULAR LİSTESİ

Sayfa No

| | |
|---|----|
| Tablo 1: Bazı OECD Ülkelerinde Konut Finansman Sistemlerinin Yapısı..... | 63 |
| Tablo 2: AB’de Kişi Başı İpotekli Kredi Borcu (2001-Bin EUR/kişibaşı) | 68 |
| Tablo 3: TOKİ Tarafından Açılan Kooperatif Kredileri..... | 84 |
| Tablo 4: Konut Kredilerinin Gelişimi (2002-2005)..... | 87 |
| Tablo 5: Mortgage Yasası’nın Getirdikleri | 90 |

ŞEKİLLER LİSTESİ

| | Sayfa No |
|---|-----------------|
| Şekil 1: Mortgage Birincil ve İkincil Piyasa İşlemleri..... | 47 |
| Şekil 2. ABD Konut Finansman Sisteminin İşleyişi..... | 66 |
| Şekil 3: Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi | 80 |
| Şekil 4: Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerini Gelişimi..... | 86 |
| Şekil 5: Türk Bankacılık Sektöründe Krediler..... | 86 |
| Şekil 6: Mortgage Finans Sistemi | 89 |

GİRİŞ

Bankaların asıl fonksiyonu bir ekonomideki atıl fonları, fon ihtiyacı olan kesimlere minimum maliyetle aktarmaktır. Bu fonları aktarırken bankaların amacı gelir ve risk arasında bir denge kurmak ve minimum riskle maksimum geliri elde etmeye çalışmaktır. Bu tür bir sistemin kuruluş ve işlemesi ise, bankaların faaliyet gösterdiği ekonomik ve finansal ortamın ne kadar sağlıklı ve istikrarlı olduğuyula ilgilidir. Ekonomik ve politik istikrarın sağlanmadığı bir ortamda, tasarrufların mali kesime yönelmesi ve yatırımcılara aktarılması, yani bankaların asli fonksiyonlarını yerine getirmesi zordur.

Yine bu kapsamda bireysel krediler, bankalarca yapılan finansal aracılık faaliyetlerinin ülkemizde oldukça yeni ve geleneksel yapısına ters düşen bir aşamasıdır. Geleneksel olarak birikimci olan ve ekonomiye kaynak sunan bireyler; artık borçlanmakta, ekonomiye birikim yapıp kaynak sunmak yerine ekonomik kaynakların kullanıcıları arasında yer almakta ve banka kredi portföylerinde firmalara alternatif oluşturmaktadırlar.

İpotekli konut kredileri de, bireysel kredilerden boyut ve nitelikleriyle ayrılan, ülkemizde oldukça yeni olmasına karşın, banka portföylerinde hızla artan tutarlarda; gelişmiş batı ülkelerinde olduğu gibi bir yönüyle de geniş kitlelerin hayatında önemle yer edinmeye başlayan bir olgudur.

Türkiye’de yıllardan beri süregelen istikrarsız ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, diğer bir deyişle bankaların verdiği konut kredisi vadelerinin yeterince uzun olmaması, kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen hane halklarına uygun ödeme şartları sunulamamasına ve orta-dar gelirli kesimin konut almak için kendi tasarruf ve imkânlarını zorlamak durumunda kalmasına neden olmuştur.

Konut sorununun çözülmesi herşeyden önce sağlam ve sağlıklı temeller üzerine inşa edilmiş finansal bir yapının oluşturulmasına bağlıdır. Bugün ülkemizde kendi kaynaklarıyla ve yakınlarından borçlanarak konut sahibi olma oranı %89, kooperatif sisteminin kullanılması yolu ile konut sahibi olma oranı %8 seviyesindedir. Konut sahibi olmak isteyenlerin, konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek yol banka konut kredileridir. Banka konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise %3 seviyesindedir. Bu sonuçlar konut sahibi olmak isteyenlerin dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeni ile konut alımında zorlandıklarını ortaya koymaktadır.

Ülkemizde son zamanlara kadar uzun vadeli finansman modellerinin uygulanmasını engelleyen yüksek enflasyon yüksek faiz oranları, ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ülkemiz ekonomisindeki olumlu gelişmeler ile birlikte konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutlar artmıştır. Buna bağlı olarak dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmi farklılıklarda olsa uygulanmakta olan uzun vadeli ipoteğe dayalı konut finansman sistemi olarak bilinen Tutsat'ın (Mortgage sistemi) ülkemiz şartlarına adapte edilerek uygulanması için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından çalışmalar başlatılmıştır. Nitekim SPK Tutsat sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21/02/2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Tutsat sistemi, ana hatları konut sahibi olmak isteyenlere, konut alımlarında uzun vadede kira öder gibi taksitlerini ödeme imkanı veren bir sistemdir. Ülkemizde de uygulanmaya başlanan bu sistem, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda, kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir. Diğer taraftan sistemin, menkul kıymetleştirme fonksiyonunu da içine alması nedeniyle konut kredisi vermeye yetkili kuruluşlara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlayabilme ve yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunmayı da kapsamaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde, kredi tanımlaması yapılmış, krediler niteliklerine, vadelerine, teminatlarına ve veriliş amaçlarına göre sınıflandırılmıştır.

İkinci bölümde, bireysel krediler tanımlanmış, bireysel kredi türleri açıklanmış ve kredi kartları bireysel krediler kapsamında incelenmiştir. Üçüncü bölümde, genel olarak konut ve

konut finansman kavramları açıklanmış, konut finansman kaynakları ve sistemleri irdelenmiştir.

Dördüncü bölümde İpotekli Konut Kredileri(Mortgage) kapsamlı olarak ele alınmış, sistemin işleyişi, sistemdeki riskler ve ipotek türleri detaylarıyla aktarılmıştır.

Çalışmamızın ana konusunu oluşturan Dünya’da ve Türkiye’de Konut finansmanında; Tutsat (Mortgage) sistemi ve bu sistem içinde yapılan uygulamalar, sistem içerisindeki piyasalar ve sistemle ilgili olan finansal araçlar incelenmiş ve konunun daha iyi anlaşılabilmesi için sistemin gelişmiş ülkelerdeki uygulamaları ve yine ülkemizde uygulanan Tutsat Sistemi, incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KREDİ TANIMI VE SINIFLANDIRILMASI

1.1. KREDİ TANIMI

Günlük dilde bir kimsenin bir başka kimseye geri ödenmek şartıyla verdiği ödünç nakit para bir malın nakit karşılığı satın alınmasını veya verilecek bir hizmetin yerine getirilmesini temin amacıyla kefalette bulunmak, garanti etmek yahut bedelini daha sonra almak kaydıyla bir mal veya hizmeti vermeye rıza göstermek anlamında kullanılan kredinin sözlükteki karşılığı “ güven, saygınlık, itibar”dır. Kredi Latince’ de aynı anlama gelen “credere” sözcüğünden türemiştir. Daha geniş anlamda credere, borç vermek,başkasına iletmek, tevdi etmek anlamına gelmektedir.¹

Yine başka bir tanımlamaya göre kredi; gerçek ya da tüzel kişilere doğrudan doğruya veya dolaylı olarak teminatlı, teminatsız, uzun veya kısa vadeli nakit, mal, kefalet teminat mektubu şeklinde faiz ve komisyon karşılığında ve belirli bir limit dahilinde borç ve garanti verme işlemidir.²

Kredinin bankacılık açısından tanımı ise; bir bankanın yapacağı istihbarat sonucunda, gerçek ya da tüzel kişilere; yasalar, iç politikaları ile kaynaklarını da göz önünde bulundurarak teminat karşılığı veya teminatsız olarak para, teminat ya da kefalet vermesi şeklinde tanımlanabilir.³

Geleneksel bankacılığın borç verme amacı değişmekle birlikte, bankaların aktifleri içerisinde kredilerin payı oldukça fazladır. Birçok bankacı, bankacılığın işlevinin kredi vermek olduğuna inanmaktadır.⁴

¹ Sayın, Serhat, “ Türk Hukukunda Kredi Kartı ve Kredi Kartının Hukuka Aykırı Kullanılmasından Doğan Hukuki Sorumluluk”,Kazancı Hukuk Yayınevi, İstanbul, 2005, s. 21

² Zarakolu, Avni, Para Kredi Ve İktisadi Faaliyetler, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No: 41, Ankara 1971, S. 68

³ Görkem, Sinan, “Türk Bankacılık Sektöründe Kredilendirme Süreci Ve Bir örnek”, Marmara Üniversitesi Bankacılık Ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2005, S. 5

⁴ Parasız, İlker, “Modern Bankacılık Teori Ve Uygulama”, Türk Tarih Kurumu Yayınları, İstanbul 2000, s.263

Örneğin bankacılığın en fazla geliştiği ülkelerden birisi olan ABD’nde bankaların kredi portföyünden elde ettiği komisyonlar ve faizler, bankaların toplam gelirlerinin yaklaşık 2/3’ünü oluşturmaktadır. Ülkemizde de durum çok farklı değildir. Kredilendirme, bankaların karlı, karlı olduğu kadar da riskli ana işlevidir. Bu nedenle bankaların, kredilendirme faaliyetlerini verimli ve kredilerin geri dönmemesinden doğabilecek zararları en az düzeyde tutacak şekilde yürütmeleri gerekmektedir. Esas itibarıyla üçüncü kişilere ait kaynakları kullanan ticari bankalarda kredilerin geri dönmemesi, belirli kişi ve kuruluşlarda donması, bankaların varlıklarını sürdürememeleri sonucunu doğurabilecek en önemli tehlikelerden biridir.⁵

4389 sayılı Bankalar Kanunu’ nun 11/1 maddesine göre nelerin kredi kabul edileceği belirtilmiştir. Buna göre;

“bir bankanın vereceği nakdi krediler ile teminat mektupları, kefalet, aval, ciro ve kabuller gibi gayri nakdi krediler, satın alacağı tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette vereceği ödünçler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdi krediler ve gayri nakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, izlendikleri hesaba bakılmaksızın bu kanun uygulamasında kredi sayılır.”

Yine aynı maddenin devamında kredilendirmeye ilgili bazı sınırlandırmalar da yer almaktadır;

11/2.a. “ bir banka gerçek veya tüzel bir kişiye öz kaynaklarının yüzde yirmi beşinden fazla kredi veremez, aval ve kefaletlerini kabul edemez. Bir adi ortaklık tarafından kullanılmak üzere verilecek krediler, sorumlulukları oranında ortaklara verilmiş kredi sayılır.”

11/2.b; “bir gerçek ya da tüzel kişiye doğrudan veya dolaylı olarak banka öz kaynaklarının yüzde onundan daha fazla bir oranda verilen krediler ile kabul edilen

⁵ Şakar, Birgül,” Banka Kredileri ve Yönetimi, Beta Basım Yayım, 2.Basım İstanbul, 2009, s.1

aval ve kefaletler büyük kredi sayılır ve kabul edilen aval ve kefaletler hariç olmak üzere bunların toplamı öz kaynakların sekiz katını aşamaz. ”

11/3.a; “her birine açılacak kredi miktarı hakkında (2) numaralı fıkradaki sınırlar saklı olmak üzere, bir bankanın dolaylı kredi ilişkisi içinde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin tümüne açacağı kredilerin toplamı banka öz kaynaklarının yüzde ellisini aşamaz. ”

Geçmişten bu yana krediler bankacılık hizmetlerinin temel unsurlarından olmuşlardır. Bankalar topladıkları mevduatları, kredi olarak tekrar piyasaya vererek kar elde etmeye çalışmışlardır. Bankacıların birçoğu bankacılığın asıl işlevinin kredi vermek olduğuna inansalar da gelecekte banka kredilerinin sürekli olarak artmayacağı da kabul edilmektedir. Kredilerin artış eğiliminde yüksek sermaye maliyeti, alternatif finansman yollarının ortaya çıkması ve ekonomide yaşanan durgunluklar gibi sebeplerden dolayı son yıllarda bir azalma görülmektedir.⁶

1.2. KREDİ SINIFLANDIRILMASI

Kredi sınıflandırma yaklaşımlarında uluslararası bir fikir birliğinden bahsetmek mümkün değildir. Kredilerin sınıflandırılması ile ilgili yaklaşımlar ya yönetsel bir sorumluluk ya da yasal olarak düzenlenmesi gereken bir durum olarak düşünülmektedir. G-10 ülkelerindeki banka düzenleme otoriteleri, ABD ve belli ölçüde Almanya belirli bir kredi sınıflandırma yöntemi kullanılmaktadır. Detaylı kredi sınıflandırma düzenlemesi olmayan ülkelerde normal olarak banka yöneticileri, kredilerin sınıflandırılması için gerekli iç politika ve prosedürleri geliştirmekten sorumludur. Bu ülkelerdeki yaygın görüşe göre, denetim otoriteleri ve bağımsız denetçiler dahil olmak üzere üçüncü taraflar bu süreçte sadece bankalar tarafından geliştirilen politikaların yeterliliği ve bu politikaların tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı konularında görüş bildirmek suretiyle yer almalıdır.⁷

⁶ Parasız, a.g.e., s. 263

⁷ www.tbb.org.tr/turkce/arastirmalar ,06.01.2010

1.2.1. Niteliklerine Göre Krediler

Nitelik açısından krediler, nakdi ve gayrinakdi olarak ikiye ayrılır. Nakdi krediler ödünç verilen paradır. Bankalar nakdi kredi karşılığı faiz geliri ve türüne göre komisyon alırlar. Bu krediler bankaların aktifinde yer alan varlık kalemleridir. Nakdi krediler türlerine göre ticari ve tüketici kredileri olmak üzere ikiye ayrılır. Gayrinakdi krediler ise, “ticari bir iş ya da taahhüdün banka tarafından garanti edilmesi, ya da işin veya taahhüdün yerine getirilmesine bankanın kefil olması” şeklinde tanımlanır. Banka gayrinakdi kredi karşılığında garanti tutarının belli bir oranı kadar komisyon alır. Gayrinakdi krediler bankaların bilançoları dışında Nazım Hesaplar’da takip edilirler.⁸

1.2.1.1. Nakdi Krediler

Nakdi krediler, faiz ve/veya komisyon karşılığında belirli bir vadeye bağlı olarak ödünç para verilmesi şeklinde kullanılan krediler olarak tanımlanmaktadır.

Diğer bir ifade ile kredi müşterilerine nakit olarak verebilecek krediler toplamıdır. İşletmenin çalışma sermayesi finansmanını temin etmeye yönelik kredilerdir. Nakdi kredi karşılığında banka; müşterisinden faiz ve kredinin türüne göre faiz ve komisyon alır. Bankacılık dilinde nakdi kredilere plasman adı verilmektedir.⁹

Kredi kullandırımı çeşitli şekillerde olabilmekle birlikte en belirgin şekli, paranın mülkiyetinin bir defada kredi alana devredilmesi ve oluşan borcun tamamının belirli bir süre sonra defaten yahut taksitler halinde geri ödenmesi şeklinde olanıdır. Müşterilerin herhangi bir nedenle oluşan nakit para ihtiyacı bu tür kredilerle belli bir zaman için, kendi kredi değerlerine paralel olarak ve tespit edilen teminatların alınması suretiyle karşılanmış olmaktadır. Nakdi krediler müşteriye,

⁸ Kaygusuz, İpek, ”Kurumsal Ve Bireysel Kredilerin Büyüme İle İlişkisi”, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008, s.10

⁹ Şakar, a.g.e., s.50

borçlu cari hesap, spot kredi, senet ve emtia avansı(lombard) veya iskonto ve iştirah senetleri şeklinde kullanılabilir. Son yıllarda ortaya çıkan factoring (vadesiz ya da kısa vadeli alacak satın alınması ve takibi), forfaiting (uzun vadeli alacak satın alınması), leasing (finansal kiralama) ve altın kredisi de nakdi kredi türleri arasında yer almaktadır.¹⁰

1.2.1.2. Gayrinakdi Krediler

Gayrinakdi krediler, yurtiçinde veya yurtdışında yerleşik gerçek ya da tüzel kişiler lehine bir malın teslimi, bir işin yapılabilmesi ya da bir borcun vadesinde ödenmesi gibi konularda, söz konusu yükümlülüğün yerine getirilememesi halinde, belirli bir tutarın kayıtsız şartsız ödeneceğinin taahhüt edildiği kredi uygulamasıdır.¹¹ Burada ödünç olarak banka itibarının (saygınlığının) verilmesidir. Alınan borcun geri ödenmesi veya taahhüt edilen bir işin zamanında ve noksansız olarak yapılması konusunda banka garanti vermektedir. Banka, borç ödemez veya iş yapılmazsa alacaklının veya işi yaptıranın uğradığı zararı karşılamakla yükümlüdür.

Yükümlülük ya da sorumluluk kredileri de denilen bu tür krediler, banka tarafından verilen teminat mektupları, çek karneleri, kefaletler, aval, ciro ve kabuller, akreditifler, ihracat ve ithalat garantileri gibi işlemler olup bu işlemler sırasında bankadan herhangi bir nakit çıkışı olmamaktadır. Gayrinakdi kredilere faiz yürütülemez, bankalar sadece komisyon alabilmektedir. Gayri nakdi kredilerin nakde dönüşmesi halinde firmalardan, ödeninceye kadar temerrüt faizi alınmaktadır.¹²

1.2.2. Vadelerine Göre Krediler

Krediler vadelerine göre üç gruba ayrılmaktadır. Bunlar kısa vadeli krediler, uzun vadeli krediler ve orta vadeli krediler olarak tanımlanmaktadır.

¹⁰ Sayın, a.g.e., s.25

¹¹ Türkiye Bankalar Birliği (TBB), 2002. Temel Bankacılık Eğitimi, <http://www.tbb-bes.org.tr/> Erişim 06.01.2010.

¹² Sayın, a.g.e., s.25

Kısa Vadeli Krediler (Vadeleri 12 aya kadar(dahil) olan krediler); borçlu cari hesap şeklinde açılan kredilerdir. Vadesi, bir ay ve onsekiz ay arasında değişmektedir. Günlük yaşam ihtiyaçları için kullanılan kredileridir. Miktarları azdır. Faiz oranları orta ve uzun vadeli kredilere göre düşüktür. Kısa vadeli kredilere örnek olarak kredi kartlarını ve banka kartlarını verebiliriz.

Orta Vadeli Krediler (Vadeleri 1 yıl ile 5 yıl arasında olan krediler); vadeleri, iki yıl ile beş yıl arasında olan kredilerdir. Bireysel kredi türleri içinde otomobil, beyaz eşya vs. ihtiyaçlar için kullanılmaktadır. Tüketici kredileri örnek olarak verilebilmektedir. Faiz oranları değişkendir.

Uzun Vadeli Krediler(Vadeleri 5 yıldan fazla olan krediler); beş yıldan daha uzun vadeli kredilerdir. Ticari kredilerde ve bireysel kredi türleri içinde de daha çok konut kredileri ve evlilik kredileri olarak kullanılmaktadır. Miktarları ve faiz oranları yüksektir.

Kredinin uzun vadeli olması bankanın daha uzun sürelerde fonlarını bağlamasını gerektirmekte ve bu zaman içinde fonlarını diğer alanlarda kullanamama nedeni ile oluşacak maliyet krediye yansıtılmaktadır. Bankayı kısa vadeli kredilere göre daha uzun süre risk üstlenmeye yöneltmektedir. Bankada orta ve uzun vadeli kredi tesisine yönelik olarak ayrı bir değerlendirme ve uzmanlar grubu bulundurulması gerekebilir. Bankalar ayrıca kredi sözleşmesine kredinin ödemesi güvenceye almak için kısıtlayıcı maddeler koyabilmektedir. İşletmeler açısından uzun süreli yatırımlarını bu kredilerle gerçekleştirme olanağı ile avantaj yaratmaktadır. Döviz kredisi olarak kullanım yapılırsa kur garantisi olmaması nedeni riskli kredilerdir.¹³

¹³ Şakar, a.g.e., s.53

1.2.3. Teminatlarına Göre Krediler

A- Teminatsız (Açık - Tek İmza) Krediler: Kredi müşterisinin sadece imzasına güvenilerek başka bir teminat alınmadan kullanılan kredilerdir. Diğer kredilere oranla daha riskli olduğundan, ancak çok güvenilir, borçlarına sadık, mali verileri güçlü müşterilere, kısa vadeli olarak kullanılmaktadır

B- Teminatlı Krediler: Kredi müşterisinin borçlu imzasına ek olarak, şahsi ve maddi teminatların da alındığı kredi türüdür. Teminatlı krediler iki guruba ayrılmaktadır:

1. *Kefalet Karşılığı Krediler (Şahsi Teminatlı Krediler:* Kredi müşterisinin imzası dışında bir veya daha fazla gerçek/tüzel kişinin imzası(kefaleti) karşılığında verilen kredidir. Kefil, borçlunun borcunu ödememesi halinde kredisinin kişisel olarak sorumlu olacağını taahhüt eden, ödenmemesi durumunda borçlu ile birlikte borcu üstlenen kişidir. Kefalet akdi; bir hukuki işlem olarak isteğe bağlı bir akit olup, borçlunun alacaklısı ile kefilinin karşılıklı ve birbirine uygun iradeleri ile meydana gelmektedir. Burada borçlu, kefalet akdinin tarafı değildir. Bu nedenle, borçlunun isteği dışında, ona bilgi vermeden ve onun istememesine rağmen kefalet akdi alacaklı ile kefil arasında kurulabilir.

2. *Maddi Teminatlı Krediler:* Maddi değerlerin rehini karşılığında açılan kredilerdir. Hisse senedi, tahvil, mevduat ve nakit karşılığı, altın karşılığı emtia rehini, ticari işletme rehini, kambiyo senetleri rehini ve taşınmaz ipoteği, temlik karşılığı krediler bu tür kredilere örnektir.

Marj; Teminatlı kredilerde teminat kullanılan kredinin belli bir yüzdenin fazlası üzerinden tesis edilmekte olup, kullanılan krediler için alınan teminatın kredi tutarı üzerindeki kısmına marj denilir. Marj oranı % olarak ifade edilmektedir. Ticari kredi işlemlerinde alınacak güvence türleri ile uygulanacak marj oranları, kredinin nakdi veya gayrinakdi olması durumuna göre belirlenir. Kredilere, teminat

türlerine göre uygulanacak marj oranı genel müdürlük ile ilgili birim tarafından genel ekonomik konjonktüre göre belirlenmektedir.¹⁴

1.2.4. Veriliş Amaçlarına Göre Krediler

Veriliş amacı açısından krediler üç ana başlık altında incelenebilir. Bunlar:
Yatırım Kredileri: Firmaların sabit kıymetlerinin finansmanı amacıyla açılan uzun vadeli kredilerdir.

Donanım Kredileri: Firmaların genişletilmesi, yenilenmesi ve modernizasyonu için açılan orta ve uzun vadeli kredilerdir.

İşletme Kredileri: Firmaların kısa, orta ve uzun vadeli net işletme sermayesi gereksinimlerinin finansmanı için kullanılan kredilerdir.¹⁵

¹⁴ Şakar, a.g.e., s.55

¹⁵ Öker, Ayşegül, "Ticari Bankalarda Kredi Ve Kredi Riski Yönetimi Bir Uygulama, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul 2007, s.12

İKİNCİ BÖLÜM

BİREYSEL KREDİLER

2.1. BİREYSEL KREDİ TÜRLERİ

Bireysel kredi; bankalar tarafından ticari amaçlar dışında kullanılmak üzere konut, taşıt veya herhangi bir mal ya da hizmet alımının finansmanına yönelik olarak kamu veya özel sektör kuruluşlarında ücretli olarak çalışan veya emekli olmuş bireyler, düzenli gelir elde eden gerçek kişiler ile serbest meslek mensupları-işletme sahibi diğer gerçek kişilere başlangıçta belirlenen faiz oranlarına göre bir ödeme planı dahilinde geri ödenmek üzere verilen kredilerdir.¹⁶

Bireysel krediler, reel üretim yatırımlarında kullanılan kurumsal kredilere rakip durumdaki bir plasman seçeneğidir. Toplumsal birikimlerin kullanımı hususunda reel üretim yatırımlarına başlangıçta seçenek oluşturmakla birlikte; tüketim taleplerinin ithal mallara yönelmeyip yurt içi üretimle karşılanabilmesi koşuluyla gene üretim birimlerine döneceği açıktır. Sadece üreticilerin eline geçmesinde katedilecek yol farklılaşmaktadır.¹⁷

Türkiye’de bireysel krediler 1980’li yılların sonlarında ortaya çıkmaya başlamıştır. Daha önceleri küçük tutarlı senetlerin iskontosu yoluyla bireylere banka kredisi kullandırılılabilmekteydi. Aylık ödeme planlı tüketici kredilerin işlerlik kazanması; borçlar kanunu mevzuatında, borçlu cari hesaplara faiz tahakkukunun üç aylık dönemler itibariyle yapılabileceği hükmünün, aylık tahakkuklara olanak sağlayacak biçimde değiştirilmesiyle başlamıştır.

23.1.1986 tarihinde TCMB yasanı hükümleriyle (madde 40) bağlantılı “kampanyalı satış esaslarını” belirleyen “6 sayılı tebliğ” çıkmış ve bankalarla büyük firmaların ortak çalışmalarına zemin oluşturmuştur. Bu konuda yapılan çalışmalar ilk

¹⁶ Şakar, a.g.e, s.193

¹⁷ Eriş, M.Hayati, “Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları”, Arıkan Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2008, s.5

kapsamlı bireysel kredi örneklerinden birinin YKB tarafından Oyak, Renault-Mais ürünlerinin finansmanı için bu firma ile anlaşmalı olarak yapıldığı doğrultusundadır. Bireysel krediler başlangıçta otomobil kredilerine dayanmasına, giderek kredi kartlarının da desteği ile sadece bireysel ihtiyaçlara yönelik olarak yaygınlaşmasına karşın 2000’li yıllarda konut kredileri sayesinde büyük bir ivme kazanarak büyüme sürecine girmiştir.¹⁸

Ticari/kurumsal krediler, küçük ve orta boy işletme (kobi) kredileri ve bireysel krediler olarak üç ana başlıkta topladığımız krediler, Türkiye’de 2009 Eylül sonu itibariyle 376 Milyar TL’ye ulaşmıştır. Dağılımları ise;

- % 22’si (82 Milyar TL) Kobi kredileri,
- % 33’ü (124 Milyar TL) bireysel krediler,
- % 45’i (170 Milyar TL) ticari ve kurumsal kredilerdir.¹⁹

Bireysel krediler Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa ülkelerinde 1950’lerden beri yaygın olarak kullanılırken Türkiye’de 1980’lerin sonlarında kullanılmaya başlanmış, 1990’ların başlarından itibaren de yaygınlaşmıştır. Türkiye’de 2000 yılı başlarında alınan ekonomik istikrar tedbirleri sonucunda, enflasyon oranının düşüş göstermesine bağlı olarak faiz oranlarının düşmesi ile bankaların kullandığı bireysel kredi tutarları önemli ölçüde artmıştır. Diğer kredi türlerine göre riskin daha az olması ve gelecekte düşük enflasyon beklentileri dolayısıyla, şimdiki oranlarla verilen uzun vadeli bireysel kredilerin bir-iki yıl sonra daha kârlı olacağı düşüncesinden dolayı bankalar tarafından tercih edilmektedir.²⁰

Çok çeşitli bireysel kredi türü vardır. Genellikle kullanım alanları esas alınarak sınıflandırılmaktadırlar. Tüketim türlerine göre yapılandırılmaktadırlar.²¹ Bankalar, gelişen teknoloji ve değişen ekonomik şartlara, ihtiyaçlara göre farklı ad ve şartlarda kredi seçenekleri sunmaktadırlar. Her bankanın kendi özel hizmeti olarak farklı

¹⁸ Eriş, a.g.e., s.3

¹⁹ Bilgin, Tevfik, “BDDK 2010 Yılı Bütçesi Sunumu, http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Raporlar/Sunumlar/7220Kasim_2009_PBK_Konusma_%20Metni.pdf. Erişim:09.01.2010, s.2

²⁰ Güney, Alptekin, “Banka İşlemleri”, Beta Basım Yayım, İstanbul 2007, s.101

²¹ Şakar, a.g.e. s.199

isimlerle sunduğu ve yaşanılan dđnemin izlerini taşıyan çok farklı isim ve özellikte bireysel kredi çeşidi bulunmaktadır:

- Tüketiciler Kredisi
- Taşıt Kredisi
- Konut Kredisi
- Eğitim Kredisi
- Kariyer Kredisi
- Kişisel Gelişim ve Hobi Kredisi
- Evlilik Kredisi
- Faturalı Alışveriş Kredisi
- Tatil Kredisi
- İnşaat Tamamlama Kredisi
- Onarım ve Dekorasyon Kredisi
- Doğalgaz Dđn ř m Kredisi
- Kredili Mevduat Hesabı'dır.

Türkiye'de bireysel kredilendirme politikaları zamanla değiştirilmiş, en çok değişiklik yapılan alan ise tüketiciler kredileri olmuştur. Daha önceleri belirli bir malın finansmanı için verilen tüketiciler kredileri, artık kullanma kısıtlaması getirilmeksizin doğrudan nakit olarak verilmektedir. Belirli bir malın finansmanı için sağlanan kredi ise, bankalarda genellikle üretici veya dağıtıcı firmalar arasında özel anlaşmalar çerçevesinde gerçekleştirilen ve kampanyalar şeklinde, taksitli satışlar olarak da lanse edilen biçimde sunulmaktadır. Gerek değişen dünya dengeleri ve ekonomik gelişmelere ayak uydurmak, gerekse Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne girme sürecinde bireysel kredilendirme konusunda yayınlanan direktiflere uyum sağlamak amacıyla, bankacılık sektöründe gerekli düzenlemeler ve yenilikler yapılmaktadır. Avrupa Birliği'nde bireysel bankacılık alanında verilen hizmetlerin ve kullanılan finansal

ürünlerin, Türk Bankacılık sektörüne uyumlaştırılmasında önemli bir yol katedilmiştir.²²

Bireysel krediler Eylül 2008'den itibaren 2 çeyrek boyunca gerilemiş, Mart 2009 ve sonrasında yürürlüğe konan vergisel teşvikler bireysel kredilerin toparlanmasını temin etmiş ve Mayıs 2009'dan itibaren bireysel krediler Eylül 2008'deki seviyesinin üzerine yükselmiştir. 6 Kasım 2009 tarihi itibariyle ise bireysel krediler 125 milyar TL'dir. Söz konusu büyüklüğün;

- 90 Milyar TL'si tüketici kredileri,
- 35 Milyar TL'si ise kredi kartları meblağıdır.
- Tüketici kredileri içerisinde ilk sırayı 43 milyar TL ile konut kredileri almaktadır. Faiz indirimlerinin başladığı Ağustos ayının son haftasından bu yana konut kredilerinde 2,3 milyar TL artış gerçekleşmiştir.²³

2.1.1. Tüketici Kredisi

Tüketici kredisi, menkul mal ve hizmet tedarikinde kullanılması amacıyla banka tarafından -nispeten küçük miktarlarda olmak üzere- kredi alana ona duyulan kişisel güven, onun gelir durumu ve mal varlığı dikkate alınarak verilen ve faiz ve vade gibi önceden belirlenmiş koşullar çerçevesinde küçük taksitlerle iade edilen kredidir. Tüketici kredisi verilirken bankacılık uygulamasında müteamel olan teminatlar istenmektedir. Bu kredilerin reklam ve takip harcamaları yüksek olduğundan faiz ve masrafları da nispeten yüksektir. Tüketici kredileri, tüketim harcamalarının finansmanına yöneliktir.²⁴

Tüketici hukukunda kredi (veya tüketici kredisi); “bedeli daha sonra ödenmek üzere, bir kişinin bir edimi hemen elde etmesine imkan veren bir işlemdir”. Edim para olabileceği gibi mal veya hizmet olabilir. Edimin bir ödünç ile bir satış ile bir

²² Boz, Hacer, “Tüketicilerin Bireysel Kredileri Algılama Şekilleri ve Bireysel Kredileri Tüketim Biçimleri”, GÜ EBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009, s.30

²³ Bilgin, a.g.m. s.2

²⁴ Sayın, a.g.e., s.26

kiralama ile ya da başka tip bir sözleşmeyle elde edilmiş olması pek önem taşımamaktadır. Burada esas olan kredi işlemini peşin ödeme işleminden ayırt etmektir.²⁵

Tüketici kredilerinde vade, kullanıcının ihtiyaçlarına bağlı olmakla birlikte genelde 3 ay ila 24 ay civarındadır. Faiz oranı, piyasa koşullarına ve bankaların plasman politikalarına bağlı olarak değişmektedir.

Tüketici kredisinin bireye sağladığı en önemli fayda, bireyin bugünkü geliriyle elde edemeyeceği mal veya hizmete hemen sahip olmasını sağlamasıdır. Enflasyonist ortamlarda mal veya hizmete hemen duyulan ihtiyaç veya bunların çeşitli nedenlerle ortadan kalkması ihtimali tüketici kredisinin önemini arttırmaktadır. Ancak, bilinçli olarak kullanılmayan tüketici kredileri, tüketicilerin tüketim ve harcama eğilimlerini olumsuz şekilde etkilemektedir. Öncelikle kişisel tasarrufları azaltmakta ve gelecekte oluşabilecek tasarruf potansiyelini bugünden yok etmektedir. Bu şekilde tüketicinin gelecek dönemdeki likiditesi azalmış olmaktadır.²⁶

Gelişmiş ekonomilerde tüketici kredileri, özellikle dayanıklı tüketim malları pazarının doğuşu ile önem kazanmaya başlamış en kısa zamanda “ bir pazar yaratma tekniği” olarak gelişerek ticaret hayatına canlılık getirmiştir.

Türkiye’de bankalarca tüketici kredisini kullandırılması 1980’li yılların sonlarına doğru başlamıştır. 1988 yılında ilk olarak Yapı ve Kredi Bankası tüketici kredisini vermiştir. Daha sonra, kamu ve özel sektör bankalarının çoğu bu yeni bankacılık ürününü benimsemişlerdir. Özellikle 2000 yılı başında hükümet tarafından alınan ekonomik istikrar tedbirlerinden sonra, enflasyon oranındaki yavaşlama ve bankalarca uygulanan faiz oranlarının düşürülmesiyle, tüketici kredilerinde önemli bir artış olmuştur. Bu dönemde, hem tüketici kredisini faiz oranı düşürülmüş hem de kredinin vadesi uzamıştır. Özellikle konut kredilerinde vade 20 yıla kadar

²⁵ Özsunay, Ergun, Hohloch, Gerhard, Baykan, Renan, “Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler”, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul 2004, s.55

²⁶ Acar, Ali, “Gösteriş Tüketimi”, Standart, 39(457), Ocak, ss.38-50, s.41

olabilmektedir. Bu durum tüketici kredileri kullanımının artmasında önemli bir etken olmuştur.²⁷

2.1.2. Konut Kredisi

Dünya’da gayrimenkul yatırımlarının genel ekonomik hasılaya katkısı yaklaşık yüzde 30’lar düzeyindedir. Bu itibarla gayrimenkul sektörü ülke ekonomilerinde önemli bir rol oynamaktadır. Ayrıca, konut bir bireyin en büyük mal varlığıdır. Bu nedenle konut finans kaynağının varlığı ekonomik kalkınmadan hane halkının refahı ve yaşam kalitesine kadar hayati bir önem taşımaktadır. Dünya çapında iyi işleyen konut finansman modellerinin çok sayıda başarılı örnekleri bulunmaktadır. Ancak, karar alıcıların bu sistemler konusunda teker teker bilgi sahibi olmalarına ve bilgilendirilmelerine rağmen, bunların belirli bir ülke koşullarına uygun olup olmadığına karar vermede yardımcı olacak bir karşılaştırma yöntemi şu ana kadar geliştirilmemiştir.²⁸

Her ne kadar özgün bir finansman sisteminin parçası olsa da bankalar, kullanıcılar ve ekonomideki kaynak dağılımı açısından bireysel kredi kapsamındadır. Taşınmaz mallara dayanan güvencesi nedeniyle göreceli olarak öteki kredilerden daha sağlam olması ve kredinin kullanım amacı ve uygulanan yöntemler nedeniyle bu teminatın kendiliğinden doğması; konut kredisini öteki kredilerden daha kolay bir kredi tipi kılmaktadır. Ülkemiz bankacılık portföyündeki yeri giderek büyümekte potansiyelin değerlendirilebilmesi ölçüsünde, hızla yaygınlaşmaktadır.²⁹

2001 krizi sonrasında genel ekonomik durumda gözlenen iyileşme sonucunda enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen hızlı düşüş, gerek fertlerin gerek şirketlerin kredi kullanımlarını olumlu etkilemiştir. Dış finansman imkanlarındaki artış da, kredi genişlemesini destekleyici bir unsur olmuştur. Bu dönemde bankaların

²⁷ Eliuz, Erkut, “Tüketici Kredilerinde Risk Yönetimi Ve Bir Skorkart Modeli Önerisi”, MÜ SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2009, s. 6

²⁸ Yetgin, Feyzullah, “Mortgage Sistemi Türkiye Teori Ve Uygulama”, Dünya Gazetesi Kitaplığı, İstanbul 2007, s. 10

²⁹ Eriş, a.g.e., s.2

risk yoğunlaşmalarını sınırlandırmak için tüketici kredilerini daha fazla tercih etmişlerdir. Dünya geneline paralel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş de, gayrimenkule yönelik yatırımları teşvik edici bir unsur olmuştur.

2000 yılında kısmi bir canlanma gösteren ferdi konut kredileri, özellikle 2004 yılından itibaren hızlı bir artış sürecine girerek gayrimenkul sektöründe önemli bir canlılık yaratılmasına katkıda bulunmuştur. Bu eğilim, 2005 ve 2006 yıllarında gittikçe güçlenmiş, ancak 2007 yılından itibaren faiz oranları ve gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş ve doyum noktasına kısmen ulaşılmasının da etkisiyle kredi talebinde durağanlaşma gözlemlenmiştir. Kredi bakiyeleri dikkate alındığında, 2003 yılında 42.004 olan konut kredisi kullanan kişi sayısı, 2006 yılında 491.455 kişiye, 2008 yılı Eylül ayında ise 757.917 kişiye yükselmiştir. Ortalama kişi başı kredi bakiye tutarı da, 2003 yılında 19.1 Bin TL.'den, 2008 yılı Eylül ayında 49.7 Bin TL'ye çıkmıştır.³⁰

Konut finansmanı, konut satın almak isteyen kişilere yada büyük konut projeleri gerçekleştirecek kurumlara, gereksinim duydukları fonların sağlanmasıdır.

Gelişmekte olan ülke ekonomileri açısından konut finansmanı sistemi etkin ve/veya verimli çalışan bir finansal pazar için vazgeçilmez bir unsur olarak kabul edilmektedir. Bir ülkede gayrimenkullerin maddi sermaye varlığı olarak oldukça önemli tutarlara ulaşan bir değere sahip olması, gayrimenkul varlığının etkin yönetilmesi ve gereğinin daha iyi anlaşılmasını sağlamaktadır.³¹

Konut finansman sisteminin etkinliği genel olarak finans sisteminin derinliği ve sağlıklı işlemesine bağlı olmanın yanında konut kredisi talebini karşılayabilen uzun vadeli ve düşük faiz oranlı kredilerin sunulabilme kabiliyetiyle de bağlantılı olmaktadır.³²

³⁰ Yükseler, Zafer, "Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar", TCMB Yayınları, İstanbul, 2009, s.13

³¹ Önal, Y.Beyazıt, Topaloğlu, Mustafa, "İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat)" Karahan Kitabevi, Adana, 2007, s. 16

³² Yetgin, a.g.e., s.12

İdeal bir konut finansman sistemi, fona ihtiyaç duyanlar ile fon fazlası olan yatırımcıların uygun şartlar altında buluşturulması ile oluşur. Dengeler iyi ayarlanırsa bu sistem uzun süreler hizmet verebilir. Birçok değişik finansman sistemi olmasına rağmen konut finansman sistemleri Boleat' a göre “ Doğrudan Finansman Sistemi, Mukaveleye Dayalı Finansman Sistemi, Mevduat Finansman Sistemi, ve Mortgage Sistemi “ olarak dört ana başlıkta toplanabilir.³³

Çalışmamızın temel konusunu oluşturan mortgage sistemi sonraki bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.1.3. Taşıt Kredisi

Bireysel taşıt kredileri, herhangi bir marka aracın gerçek kişiler tarafından ticari amaçlar dışında kullanılmak üzere peşin satın alınabilmesine yönelik olarak kullanılan ve geri ödemesinin eşit taksitler halinde yapılabilmesine imkan tanıyan bir kredidir.

Taşıt kredisi kapsamına hususi amaçlı olarak kullanılacak olan yerli ve yabancı marka otomobil, jeep gibi binek sıfır kilometre ve ikinci el araçlar girmektedir.

Taşıt kredisi; şahsi teminat ile beraber krediyle alınacak araç rehin alınarak kullanılmaktadır. Taşıt kredilerinde kullanılacak en fazla kredi tutarı bankaların uygulamasına göre farklılık göstermekle birlikte genel olarak

- Sıfır kilometre araçlar için KDV+ÖTV dahil fiyatının %75-%100'üne kadar,
- İkinci el taşıtlar ise Türkiye Sigorta ve Reasürans Şti. Birliği tarafından üç ayda bir yayınlanan araç değer listesi fiyatının %75-%100'üne kadar, kullanılır.³⁴

³³ Okullu, Şafak, “Türkiye’de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi ve Uygulanabilirliği Üzerine bir Araştırma” Celal Bayar Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, Manisa, 2007, s.11

³⁴ Şakar, a.g.e., s.200

Taşıt kredileri damga vergisi hariç, herhangi bir şekilde vergi, resim, harç istisnasına tabi değildir, faiz tutarları üzerinden cari oranlarda BSMV(banka ve sigorta muamele vergisi) ve KKDF (kaynak kullanımı destekleme fonu) kesintisi yapılır.

2.2. KREDİ KARTI

Bakalar ve kart çıkarmaya yetkili kuruluşların müşterilerine verdikleri ve hizmet alımında nakit para yerine kullanılabilen bir ödeme aracı ve istenildiğinde bankanın tahsis ettiği limit dahilinde kredi kullanabilme imkanı sağlayan bir kredi enstrümanıdır.

Geniş bir ifade ile kredi kartı, kişilerin nakit para taşımaksızın kaydi para ile mal ve hizmet satın almalarına olanak tanıyan bir ödeme aracıdır. Bu ödeme aracı ile, mal ve hizmetlerin bedellerinin belli bir süre sonra ödenmesi veya belirli bir faiz karşılığında taksitlendirilmesi yoluyla kredi kullanılabildiği gibi, nakit para çekilebilmesi de mümkündür.³⁵

Ek Kart: Asıl kart hamilinin talebiyle ve limiti asıl kart hamiline tanınan limitten karşılanmak üzere, limitin belirli bir miktar veya oranında, 15 yaşını dolduran kimselere nakit çekimi ile mal ve hizmet alımlarında kullanılmak üzere tahsis edilen kredi kartıdır.

Şirket Kartı: Şirket hesabından hareket görmek kaydıyla, şirket yetkili ve temsilcilerine verilen, şirket hesabına işlem yapma imkanı sağlayan kredi kartıdır.³⁶

Bugün bildiğimiz haliyle kredi kartlarının geçmişi ancak yarım yüzyıldır. İlk kredi kartı bir görüşe göre Dibers Club yöneticisi Frank Mc Namara tarafından 200 müşterisine New York'ta anlaşmalı 27 restoranda geçerli olarak verilen kartlardır.³⁷

³⁵ Uzgören, Nevin, Ceylan, Gülçin, Uzgören, Ergin, "Türkiye'de Kredi Kartı Kullanımını Etkileyen Faktörleri Belirlemeye Yönelik Bir Model Çalışması", Yönetim ve Ekonomi Dergisi (2007), C:14, S:2, ss.247-256, s.248

³⁶ Şakar, a.g.e., s.206

Amerika’da 1951 yılından itibaren bankalar kredi kartı çıkarma konusunda çalışmalar yapmaya başlamış ve 1958’de Bank of America ve Chase Manhattan Bank’ın çıkardığı kredi kartları piyasada kullanılmaya başlanmıştır. Aynı yıl, Visa ve 1966’da Master Card olarak bilinen kredi kartı Kaliforniya’da bulunan bankalar tarafından çıkarılmıştır. Avrupa, 1960 yılından sonra kredi kartı ile tanışmış, Fransa’da Card Blanche 1970’lerden sonra yaygın olarak kullanılmıştır. 1972’de İsviçre’de, 1975’de Almanya’da ilk defa kredi kartı kullanılmaya başlanmıştır. Daha sonra Brüksel’de Euro Card merkezi kurularak Master Card ve Visa Card tüm dünyada kullanılır hale gelmiştir. Japonya, Hong Kong, Singapur, Malezya, Tayland, Filipinler ve Rusya’da da 1990’lı yıllardan itibaren kredi kartı uygulaması görülmektedir.³⁸

Dünya’da 19.Yüzyılın sonlarından itibaren başlayan kredi kartı konusundaki gelişmelere karşılık Türkiye’de kredi kartı kullanımı ilk olarak 1968 yılında Setur Diners Club Kredi Kartları ve Turizm AŞ. Tarafından “Diners Club” kartlarının çıkarılmasıyla başlanmıştır. Daha sonra Visa, Mastercard/Eurocard ve American Express kartları piyasada yerleşmiştir.³⁹

1981 yılında Türkiye’de ilk kez Anadolu Bankası, ABC Turizm A.Ş ile birlikte, VISA lisansı ile kredi kartı çıkarmaya başlamıştır. Kredi kartı uygulamasının ülkemizde yaygınlaşması ise 1988 yılından itibaren büyük bankaların kredi kartı çıkarmaya başlamasıyla olmuştur.⁴⁰

Türkiye’de kredi kartlarının yaygın olarak kullanımı 1990’lı yıllarda başlamıştır. 1990’lı yılların ortalarına kadar Türk toplumunda temel ödeme aracı olarak nakit para kullanılırken, son yıllarda özellikle kentsel bölgelerdeki tüketiciler

³⁷ Sungur, İlhan, “Banka Kartları Mevzuatı ve Uygulaması (İlişkiler, Belgeler, Çekişmeli Konular), Seçkin Yayınları, Ankara, 2007, s.11

³⁸ Cengiz, Ekrem, “Bireylerin Kredi Kartlarını Değiştirme Tutumları”, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi(2009), C:19, S:2, ss.179-196, s.181

³⁹ Açıkgül, Emine, Açıkgül, H.Ali, “Teori ve Uygulamada Kredi Kartı Sözleşmeleri”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007, s.23-24

⁴⁰ Sayın, a.g.e., s.7

ödeme aracı olarak plastik para (kredi kartı) kullanmaya doğru yönelmişlerdir. Özellikle son birkaç yıldır, Türkiye’de kredi kartı kullanımının hızlı bir şekilde yaygınlaştığı gözlenmektedir. Bankalararası Kart Merkezi A.Ş.’nin (BKM’nin) verilerine göre, Türkiye’de 1997 yılı sonunda toplam 4.847.166 kredi kartı bulunurken, bu sayı 2002 yılı sonunda üç kattan fazla bir artış ile toplam 15.743.064’e ulaşmıştır. Türkiye’de kullanımda olan toplam kredi kartlarının yaklaşık %51’ini Visa, %48’ini MasterCards ve yaklaşık %1’ini de diğer kredi kartları oluşturmaktadır.⁴¹

Yine 2007 yılı 12 aylık dönem sonuçlarını BKM verilerine göre, Türkiye’de yabancı turistlerin kullanımı da dahil olmak üzere, kredi kartları ile yapılan alışveriş ve nakit avans işlem adeti 1 milyar 441 milyona, cirosu ise 142 milyar 787 milyon YTL’ye, kredi kartı sayısının ise 37 milyon 335 bin adede ulaşmıştır.⁴²

2.2.1. Kredi Kartı Sistemleri

Kredi kartı çıkarmanın amacı kart ihraç eden kuruma gelir sağlamak, piyasada prestij elde etmek ve müşterilerin diğer bankacılık işlemlerinde aracı olabilmek için rakiplere göre daha avantajlı bir konumda olabilmektir. Kredi kartları, Banka Kartları ve Kredi Kartları Kanununa göre, ancak bunu çıkarmaya yetkili bankalar ve diğer kuruluşlarca çıkarılabilir. Kredi kart sistemleri, esasen kredi kartı ilişkisinde hem kaç kişinin olduğunu hem de kredi kartının kullanım alanını belirlemektedir.⁴³

Kredi kartı sistemleri sisteme katılanların sayısına göre iki taraflı, üç taraflı ve karma sistem olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Bu ayrım aynı zamanda kredi kartının tarihi gelişimini de yansıtmaktadır.

⁴¹ Karamustafa, Kurtuluş, Biçkes, Mehmet, “Kredi Kartı Sahip ve Kullanıcıların Kredi Kartı Kullanımlarını Değerlendirmeye Yönelik Bir Araştırma:Nevşehir Örneği”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi(2003), S:15, C:2, ss.91-113, s.92

⁴² <http://www.haberx.com/Haberler/Ocak-2008/TURKIYEDE-KREDI-KARTI-SAYISI-7-MILYONU-ASTI-389841.aspx>, Erişim:10.01.2010

⁴³ Aydın, Elif, “Kredi Kartı” <http://www.turkhukuksitesi.com/makale/> Erişim Tarihi: 10.01.2010

2.2.1.1. İki Taraflı Sistem

Kart kuruluşunun müşterilerine kredi kartı vererek kendine ait işletmelerde nakit ödemeksizin alışveriş imkanı sağlaması halinde, iki taraflı sistem söz konusu olmaktadır. Bu sistemin en önemli özelliği kredi kartını çıkararak kurum ile kullanılacağı işletmenin aynı olmasıdır.⁴⁴

İki taraflı sistemin bir tarafında ticari işletme diğer tarafında ise müşteri bulunmaktadır. Taraflar arasında sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme ile ticari işletme, müşterisine bir kart vermekte - basit kart, tacir kartı, satıcı kredi kartı, işletmeye özgü kart, mağaza kartı, dahili kart, taksit kartı ve veresiye kartı olarak adlandırılan- müşteri ise, bu kartın ileride yapacağı alışverişlerinde ödemenin belirli bir süre sonra ve belirli bir şekilde yapılması amacıyla kullanılmasını kabul etme yükümlülüğü altına girmektedir.⁴⁵

İki taraflı sisteme özgü bir kredi kartı, kartı çıkaran işletmenin şubeleri ve ona bağlı işyerleri dışında kullanılamaz. Bu nedenle de kart kuruluşunun nakit ödemeksizin alışveriş imkanı sağlama taahhüdü, kendi işyerleri dışında geçerli değildir.

2.1.1.2. Üç Taraflı Sistem

İki taraflı sistemde kredi kartı hamilinin kredi kartını sadece kart kuruluşunun işyerinde kullanabilme zorunluluğu, üç taraflı sistemin doğmasına sebep olmuştur. Bu sistemde kredi kartı taksitle mal satma aracı olmaktan çıkarak bir ödeme aracı haline gelmiştir.

Üç taraflı sistemde, iki taraflı sistemde belirtilen unsurlara bir üçüncü unsur daha eklenmiştir. Bu sistemde kart kuruluşu ile mal veya hizmet satan işletmeler birbirinden ayrılmıştır. Kredi kartı mal veya hizmet sunan ticari işletme tarafından değil, özel olarak kurulmuş kredi kartı kurumları veya bankalar tarafından

⁴⁴ Açıkgül, a.g.e., s.27

⁴⁵ Sayın, a.g.e., s.15

çıkarılmaktadır. Bu sistemde kart kuruluşu, kart hamili tarafından kredi kartı ile alışveriş yapıldığı zaman bu alışveriş bedelini işyerine ödemeyi taahhüt etmekte, ödenmeme rizikosunu kendi üzerine almaktadır. Burada kart kuruluşu, üye işyeri ve kredi kartı hamili olmak üzere üç taraf bulunmaktadır. Ayrıca bu sisteme lisans sözleşmesi yapmak suretiyle dördüncü bir tarafında katılması sonucu kurulan sisteme öğretide “genişletilmiş üç taraflı sistem” denmektedir.⁴⁶

Genişletilmiş üç taraflı sistemde üye işyeri sözleşmesi yapan kuruluş kart hamilinin –farklı bir kart çıkaran kuruluşun kredi kartını kullanarak- yaptığı alışverişin tutarını üye işyerine ödeyerek yaptığı ödemeyi “Takas Merkezi”ne bildirmekte, Takas Merkezi de bu bedelin kart çıkarak kuruluştan alınıp üye işyeri sözleşmesi yapan kuruluşa verilmesini sağlamaktadır. Üye işyeri sözleşmesini yapan kuruluşun üye işyerine yaptığı ödeme, kart çıkaran kuruluşun kart hamiline gönderdiği hesap bildirim cetvelinde yer alacaktır. Zira kart hamili ile üye işyeri sözleşmesi yapan kuruluş arasında herhangi bir hukuki bağ mevcut değildir.⁴⁷

2.1.1.3. Karma Sistem

Kredi Kartı uygulamasında diğer iki sistemi de içerisinde bulunduran kart sistemleri de bulunmaktadır. Mal ve hizmet sunan bazı şirketlerin kendi aralarında anlaşmak suretiyle ortak kredi kartı çıkardıkları da görülmektedir. Bu sistemde, kart hamilinin sadece kart çıkaran işyerinde alışveriş etmesi iki taraflı sisteme benzerken, işyerinin başka bir kuruluş tarafından çıkarılan kartı kabul etmesi üç taraflı sisteme benzediğinden, sistem karma sistem olarak anılmaktadır.⁴⁸

Bu sistemin en tipik örneği “Universal Air Travel Plan” (UATP) tarafından çıkarılan “Air Travel Card” adı verilen karttır. Bu kuruluşta neredeyse sünyadaki tüm havayolu kuruluşları dahildir. Kart hamilleri istedikleri havayolu şirketinden

⁴⁶ Açıkgül, a.g.e., s.28

⁴⁷ Sayın, a.g.e., s.17

⁴⁸ Aksoy, Erdal, “Türk Bankacılık Sisteminde Bireysel Krediler ve Bankacılık Altyapısının Kullanımı”, Beykent Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, 2005, s.95

peşin para ödemeksizin bilet alma olanağına sahiptirler. Karma sisteme dayalı kredi kartları ya aynı bölgede ya da aynı branşta kullanılmaktadır.⁴⁹

⁴⁹ Açıkgül, a.g.e., s.30

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE KONUT FİNANSMANINA GENEL BİR BAKIŞ

3.1. KONUT KAVRAMI

Konut; esas niteliği ile bir barınak; ancak özü itibariyle insanların yaşam tarzını biçimlendirmede önemli bir etken olup ev halkının en doğal ve uzun vadeli ölçülerle, özenle seçmesinde hem kendileri hem de toplum açısından sayısız yararlarla bulunan temel bir gereksinimdir.⁵⁰

Bir toplumda yaşayanlar için konut sadece tek bir amaca hizmet etmekle kalmaz aynı zamanda birçok fonksiyonu da yerine getirir. Birçok kişi kullanım yani tüketim, hayattan zevk almak gibi birçok nedenden dolayı konut sahibi olmaya çalışır. Bu yönü ile konut bir evi teşkil etmektedir. Bu da fiziksel güvenliğin bir biçimi olarak sığınacak bir yeri ifade eder. Diğer taraftan kişiler konut üzerinden kira veya sermaye geliri elde edebilmektedir. Çünkü konut getirisi olan bir duran varlık niteliğindedir. Bu yönü ile de konut bir yatırım aracı olarak değerlendirilebilmektedir.⁵¹

Konut ihtiyacı, 1948 tarihli insan hakları evrensel beyanamesi ile bir insan hakkı olduğu tüm dünyada kabul görmüştür. Konutun bir insan hakkı olduğu kabul edildiğinde, herkes için yeterli konutun niteliğini daha ayrıntılı olarak tanımlamak büyük önem kazanmış ve bu ilke ülkemiz içinde aynen geçerli olarak kabul edilip, Anayasa başta olmak üzere tüm devlet politikalarında yer almıştır.⁵²

⁵⁰ Eriş, a.g.e., s.4

⁵¹ Bozkır, Yasin, “Konut Finansmanında Tutsat (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması”, Balıkesir Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.4

⁵² DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005), Ankara, 2001, 2

1982 Anayasasında “mülkiyet kavramına” 35.maddede, “konut dokunulmazlığı” kavramına 21. maddede ve “konut hakkı” kavramına da 57. maddede yer verilmiştir. Uluslararası sözleşmelerde konut ile ilgili olarak ele alınan konular 1982 Anayasasına da yansımış bulunmaktadır. Bir mülkiyet özgürlüğü olarak konut edinme hakkı devletin garantisi altında olup, konut içindeki yaşam da devletin güvencesindedir.

3.2. KONUT FİNANSMANI

Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması işlemine denir. Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.

Konut finansman sisteminde *konut talep edenler, konut üretenler, kredi sağlayanlar* ve *devlet* olmak üzere dördü bir yapı karşımıza çıkmaktadır. Devlet konut finansman sisteminin kurallarını koyan ve aktörler arasındaki ilişkileri düzenleyen birimdir. Ancak, bu sistemde parasal birikimlerini değerlendirmek isteyenler ile kaynak arayan yurttaşlar, diğerlerine göre daha ön plandadır. Devlet konut politikasının nasıl bir şekilde uygulanacağını saptayarak, diğer aktörlere de yardımcı olmaktadır. Devletin bu politikaları merkezi yönetim ile yerel yönetimler kanalıyla somutlaşmaktadır.⁵³

Çoğu ülkelerde siyasi otoriteler çeşitli faaliyetlerde bulunarak vatandaşlarının konut sahibi olabilmelerini kolaylaştırıcı düzenlemeler ve mekanizmalar oluşturmaktadırlar. Ancak, işlemin doğası gereği konut finansmanı amacıyla uzun süreli finansman olanaklarının/araçlarının oluşturulması gerekmektedir.⁵⁴ Yine, konut finansmanı finans sektörünün özelleştirilmiş bir alt sistemidir. Konut

⁵³ Kılıç, Selim, “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları”, Yönetim ve Ekonomi Dergisi(2007), C:14, S:1, ss.231-246, s.232

⁵⁴ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.16

sektörünün iyi bir gelişim gösterebilmesi içinse, finans sektörü içinde uygun finansal hizmetlerin konut sektörüne aktarılıyor olması gerekmektedir. Yeterli konut finansman sistemi daima iki boyuta sahiptir. Birincisi konut üretiminin finanse edilebilmesi, ikincisi ise konut satın almak isteyenler için finansal hizmetlerin sağlanabilmesidir.⁵⁵

Konut finansman sistemlerinin etkin olarak işleyebilmesi için fon kaynakları fala olan kesimden fonların toplanarak fon ihtiyacı olan kesimlere aktarılması ve bu mekanizmanın sağlıklı işlemesi içinde fon verenlerin düzenli, güvenilir ve uygun miktarda getiri sağlaması gerekmektedir.⁵⁶

Konut finansman sistemi açısından bir diğer gelişmişlik göstergesi de finansman kurumunun fonlama maliyeti ile kredi faiz oranı arasındaki farktır. Bu iki oran arasındaki farkın düşük olması arzu edilen bir durumdur. Sistemin etkinliğinin göstergesi olan bu oran ABD’de %55, Polonya’da %6, Macaristan’da %10, Meksika’da ise %12 civarındadır.⁵⁷

3.2.1. Konut Finansman Kaynakları

Konut satın almak isteyen kişilere yada büyük konut projelerini gerçekleştirmek isteyen kurumlara, ihtiyaç duydukları fonlar çeşitli kaynaklardan sağlanır. Gelişmiş ülkelerde konut finansmanının ihtiyaç duyduğu kaynaklar daha çok para ve sermaye piyasalarından sağlanırken, gelişmekte olan ülkelerde ise bu konuda özel kurulmuş kamu kuruluşlarının fonlarının yanında bütçeden tahsis edilen fonlar da yer almaktadır.⁵⁸

⁵⁵ Bozkır, a.g.e., s.11

⁵⁶ Yetgin, a.g.e., s.12

⁵⁷ Yalçın, Kürşat, “İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006, s.10

⁵⁸ Uludağ, İlhan, “Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No:48, İstanbul, 1997, s.1

Kişilerin konut satın alabilmeleri için finansman elde etmelerini sağlayan süreç hayati öneme sahiptir. Sanayileşmiş ülkelerde Hane halkının büyük bir kısmı kurumsal kaynaklardan sağladıkları kredilerle konut satın alırken, bu oran gelişmekte olan ülkelerde %10 - %20 düzeylerinde seyretmekte ve konut finansmanı genellikle kurumsal olmayan kaynaklardan elde edilmektedir.⁵⁹

3.2.1.1. Kurumsal Olmayan Finansman Kaynakları

Kurumsal olmayan finansman kaynakları, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, büyük ölçüde gelenek ve uygulamalara dayandığı bir sistem biçiminde yapılanmıştır. Bu özelliğinden dolayı kayıtlara girmemekte ve hukuki düzenlemelere de konu olmamaktadır.

Konut finansman kaynaklarının kullanılışı genelde ülkelerin gelir düzeylerine göre şekillenmekte olup, gelişmekte olan ülkelerde resmi sektörün yeterince gelişmemiş olması nedeni ile konut almak isteyenler daha çok resmi olmayan kaynakları kullanmaktadırlar. Kurumsal olmayan finansman kaynaklarını aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür.⁶⁰

- Resmi olmayan kesimin fon kaynaklarının en önemlisi, hane halkının mevcut gelirlerinden yapmış olduğu tasarruflardır. Gelişmekte olan ülkelere gelir düzeyleri değişken olduğundan kişiler yapabildikleri kişisel tasarruflarını bina malzemesi almak için kullanma yoluna gidebilmektedirler.
- Fon kaynaklarından ikincisi, akrabalarından, arkadaşlarından, esas olarak da yakın aile çevresinden, işverenden veya işyerinde çalışan meslektaşlardan sağlanan fonlardır.
- Tasarruf ve kredi birliklerinden sağlanan kaynaklarda bulunmaktadır. Bu sistemde, 50-150 arasında katılımcı bir araya gelip belirli esaslarda tasarruf yapmaya başlamaktadırlar.

⁵⁹ Bozkır, a.g.e., s.12

⁶⁰ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.21

- Mteahhitlerden sağlanan kredilerde genelde konut satarken vadeli satmakta bir diğer deyişle, konut alıcılarını finanse etmektedirler.
- Bir diğer finansman kaynağı da konut kooperatifleridir. Konut kooperatifleri, konut işleyişinde uzmanlaşmışlardır ve konut, kooperatiflerin tek amacıdır.
- İşçi evleri de bir diğer konut finansman kaynağı olarak kabul edilmektedir. Bu tür konut finansmanı herhangi bir işyerinde çalışanların konutlarını işverenin finanse ettiği sistemdir. Bu finansman türünde, işveren konutların maliyetinin tamamını kendisi karşılayabileceği gibi, maliyetin bir kısmı çalışanların ücretlerinden belirli şartlarla kesilebilmektedir.

Türkiye’de konut finansmanının temel kaynağı kişisel tasarruflardır. Konut sayımı sonuçlarına göre kredi kullanmayan kitlenin %61.9’u birikimle, %7.2’si önceki evini satarak elde ettiği fonlarla, %5.7’si sattığı diğer taşınmazlarla %1.2’si yurtdişında yaptığı birikimlerle konut edinmiştir. Kişisel tasarrufların toplamı, finansmanın %76’sına eşittir.⁶¹

3.2.1.2. Kurumsal Finansman Kaynakları

Kamu otoriteleri tarafından onaylanmış ve hukuki bir temele dayanan finansman sistemidir. Kurumsal sektör; resmi, bilinen ve görülen kurum ve kuruluşlardan oluşmaktadır. Bu sistemde yer alan kurumların faaliyetleri belirli periyotlarda denetlenip, kamuoyuna açıklanmaktadır.⁶² Kurumsal finansman kuruluşları; Uzman Konut Finansman Kurumları ve Genel Finansman Kurumlarıdır. Bunlara ilaveten kurumsal konut finansmanına fon sağlayan uluslararası yapılanmalarda bulunmaktadır.

⁶¹ Yetgin, a.g.e., s.152

⁶² Demir, Hülya, Palabıyık, Vildan, “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi” www.hkmo.org.tr, Erişim: 14.01.2010, s.6

3.2.1.2.1. Uzman Konut Finansman Kurumları

Uzman konut finansmanı kamu tarafından kurulan banka ve şirketler, özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları ve genel finansman kurumları şekillerinden biri olarak karşımıza çıkar.

Kamu tarafından kurulan banka ve şirketler sahip oldukları fonların büyük bir bölümünü, hükümetlerin sağladığı tahsislerden yada bu konu ile ilgili olarak konan vergi ve diğer benzerlerinden sağlamaktadır. Ayrıca özel ya da kurumsal mevduatta toplayabilmektedirler ve sermaye piyasalarından borçlanabilmektedirler. Bu şekildeki fon tedariki, düzenlenmiş olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilerek satılmasıyla sağlanır.⁶³

Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumlarını örneğin İngiltere’de faaliyet gösteren uzman konut finansman kurumları Building Societies (konut birlikleri), ABD’de faaliyet gösterenler Loan and Savings Associations (kredi ve tasarruf kurumları), Almanya’da faaliyet gösteren kurumlar, Bausparkassen olarak adlandırılmaktadır. Bu üç tür kurum ele alındığında işleyiş bakımından Loan and Savings Associations ve Building Societies in birbirine benzediği görülmektedir.⁶⁴

Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları, kamu kaynaklı yada uluslararası fon sağlayabilmelerine karşın, esas itibarı ile fon kaynakları topladıkları mevduat ve ihraç ettikleri ipoteğe dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Özel sektör finansman kurumları, kamu sektörü finansman kurumları ile benzer avantajlara sahip olmakta ve aynı şekilde faaliyet göstermelerine rağmen devletten sağladıkları mali yardımlar oldukça düşük düzeyde kalmaktadırlar.⁶⁵

⁶³ Alp, Ali, “İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi”, SPK. Yayını, No:51, Ankara, 1996, s.12

⁶⁴ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.23

⁶⁵ Bozkır, a.g.e., s.15

3.2.1.2.2. Genel Finansman Kurumları

Genel Finansman Kurumları, ticari bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları olarak ortaya çıkmaktadırlar. Bu üç kuruma genel finansman kurumu denilmesinin nedeni; her birinin bir uzmanlık alanı olmasına karşın, hizmet portföylerinin uzman konut finansman kurumlarına göre çok daha geniş olmasıdır.

Ticari bankalar, esas itibari ile konut finansmanı ile uğraşmayıp, ticari ilişkileri finanse etmektedirler. Bu bankaların konut sektörüne yönelmemelerinin veya yönelseler bile genel kredi hacimleri içinde konut kredilerinin çok sınırlı kalmasının nedeni konut kredilerinin uzun vadeli olmasıdır. Halbuki ticari bankalar, mevduatlarını genelde kısa vadeli toplarlar. Yine bu vadeleri kısa vadeli olarak satarlar.⁶⁶

Sigorta Şirketler, kamu, özel veya çok ortaklı olmak üzere üç şekilde kurulmakta ve belli ölçüler ve koşullarda konut kredisi sağlayabilmektedir. Bu kurumların konut finansmanı sağlama şekilleri, düzenlenmiş olan ipotek kredilerini ya da ihraç edilmiş ipoteye dayalı menkul kıymetleri satın alma şeklindedir. Bu kurumlar konut finansman sektörüne doğrudan değil dolaylı bir şekilde fon sağlamaktadırlar.

Emeklilik Fonları, bu kurumlarda sigorta şirketleri gibi, uzun vadeli fonlara sahip olduklarından, konut finansmanı için fon sağlayabilecek kuruluşlardır. Çoğu ülkelerde sigorta şirketleri gibi emeklilik fonları da, mevzuatına, ipotek ya da ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yapma zorunluluğu getirilebilmektedir. Bu durum gelişmekte olan ülkeler açısından incelendiğinde sigorta şirketleri ve emeklilik fonlarının, yeterli mali kaynağa sahip olmamaları konut finansman sistemine katkıları oldukça kısıtlı düzeyde kalmasına neden olabilmektedir.⁶⁷

⁶⁶ Alp, a.g.e., s.13

⁶⁷ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.25

3.2.1.2.3. Kamu Finansman Kaynakları

Kamu finansmanı, devletin özel programlarla ve kamu kaynaklı gelirlerle finanse ettikleri konut finansmanı yöntemidir.⁶⁸ Gayrimenkullerin finansmanında kontrol olmaksızın hem ekonomik hem de sosyal verimlilik sağlanamaz. Kamunun kontrol ihtiyacı özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından büyük önem taşımaktadır. Konut; sağlık, eğitim ve sosyal güvenlikle birlikte sosyal politikanın en önemli unsurlarından biri olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle kamu tarafından konut sektörüne özel ilgi gösterilmekte ve bu sektöre fon aktarılmaktadır.⁶⁹

Gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede, kamu konutları düşük gelir gruplarına gerekli bir sosyal hizmet olarak düşünüldüğünden bu alana yatırım yapılmıştır. Ancak konut sektörüne dolaysız yatırım yapmak çok maliyetli olduğundan zaman içinde bu uygulamadan vazgeçilerek teşviklere daha fazla ağırlık verilmiştir. Doğrudan kamu konutu şeklindeki yatırımın bir diğer sakıncası da bu konutların talebe göre sınırlı düzeyde kalması ve yalnızca bazı kişilere tahsis edilebilmesidir.⁷⁰

Kamu tarafından konut sektörüne fon aktarımı üç ana başlık altında gerçekleştirilebilir. Bunlardan ilk ikisi olan kamu konutu ve kamuca inşa edilen konut projeleri, hükümetlerin konut sektörüne dolaysız fon aktarımını gerektirmektedir. Üçüncü yöntem olan kamu sübvansiyonları ve teşvikler ise, konut sektörüne dolaylı fon aktarımlarından oluşmaktadır.⁷¹

⁶⁸ Uludağ, a.g.e., s.234

⁶⁹ Bozkır, a.g.e., s.18

⁷⁰ Alp, a.g.e., s.16-17

⁷¹ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.26

3.2.1.2.4. Uluslararası Finansman Kurumları

Dünya Bankası, uluslararası finansman kurumları, Birleşmiş Milletler vb. gibi kurumlar tarafından teknik yardım düzeyinde sağlanan kaynaklardır.⁷² İnşaat ve planlama ile ilgili olarak çeşitli kuruluşlar birlikte ya da bağımsız dünya genelinde konut alanında belli standartları yakalamak amacı ile çalışmalarına başlamıştır. Bir çok uluslararası kurum özellikle gelişmekte olan ülkelere en iyi uygulama şekillerini oluşturabilmek için, bu ülkelere yardımda bulunmaktadır.⁷³ Uluslar arası düzeyde konut, inşaat ve planlama ile ilgili olarak Birleşmiş Milletler (BM)'e bağlı bir merkez oluşturulmuş ve bu konu ile ilgili çalışmalara başlanmıştır.⁷⁴

BM'ye üye ülkeler sadece konut üretimi ve finansmanı ile ilgili teknik yardım vermekte, konut finansmanı sağlamamaktadır. Konut finansman piyasasına teknik yardım için sağlanan fonların yanı sıra, ülkeler arasında yapılan karşılıklı anlaşmalar, yurtdışı bankalar aracılığı ile sağlanan krediler ve uluslararası mali piyasalarda satılan menkul kıymetlerden elde edilecek fonlar önemli bir kaynak oluşturmaktadır.⁷⁵

BM'nin yanı sıra, uluslararası düzeyde konut ile ilgilenen bir başka kuruluş "Dünya Bankası" ve onun bağlı kuruluşu "Uluslararası Finans Kurumudur". Bu kuruluşlar, konut ile ilgili olarak üye ülkelere teknik yardım sağlamanın yanında mali yardımda verebilmektedir. "Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası" da bu doğrultuda kredi vermektedir. Gelişmekte olan ülkelere, konut finansmanının %30'u uluslararası kurumlar tarafından karşılanmaktadır. Birçok uluslararası kurum gelişmekte olan ülkelere teknik ve mali yardımda bulunmaktadır. "Amerikan Uluslararası Gelişme Kurumu Konut Ofisi" de bu kurumlardan biridir.⁷⁶

⁷² Demir ve Palabıyık, a.g.m., s.7

⁷³ Bozkır, a.g.e., s.19

⁷⁴ Alp, a.g.e., s.16-17

⁷⁵ "Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı, Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler", Nurol Yatırım Bankası Yayını, İstanbul, 2002, s.120

⁷⁶ Alp, a.g.e., s.19

Günümüzde oldukça dikkati çekmeye başlayan uluslararası ipotek pazarlarının, birçok ülkedeki konut piyasalarında hem ipotek piyasasına sağladığı fonlar ile daha uygun koşullarda konut edinmeye olanak sağlaması hem de ilgili ülkelerde konut/gayrimenkul kalitelerinin arttırılmasında önemli bir role sahip olduğu düşünülmektedir. Ancak uluslararası ipotek pazarlarının önümde; i) Ülkelerdeki yasala düzenlemeler kredi ödenmemesi durumunda ipoteğin nakde dönüştürülmesi sürecinin uzun olması, ii)Gelişmemiş ve zayıf kalmış finansal kurumların varlığı, iii) Bazı ülkelerde yüksek enflasyon oranlarının olması ve iv) Ülkelerdeki kültürel engeller gibi sorunlar bulunmaktadır. Dışarıdan uygun koşullarla konut finansmanı amaçlı fon sağlamak isteyen ülkelerin bu tespit edilen sorunlara karşı önlem almaları bir zorunluluk olarak kabul edilmektedir.⁷⁷

3.2.2. Konut Finansman Sistemleri

Konut finansman sistemleri ülkelerin ve finansal sistemlerin gelişmişlik düzeylerine ve yasal prosedürlerine göre farklılık göstermektedir. Ancak genel olarak bakıldığında konut finansman sistemleri 4'e ayrılmaktadır. Bunlar sırasıyla, “Doğrudan Finansman Sistemi”, “Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi”, “Mevduat Finansman Sistemi” ve “İpotek Bankacılığı Sistemi” dir.

Devlet Tarafından Kurulan Konut Bankaları; Bu kurumsal sahip oldukları fonların büyük bir bölümünü, hükümetlerin sağladıkları kaynaklardan ya da bu konu ile ilgili olarak toplanan vergi ve diğer benzer olanaklardan sağlamaktadırlar. Bu kaynakların yanında özel ya da kurumsal mevduat toplanabilmektedir. Söz konusu kurumlar aynı zamanda, sermaye piyasalarından da borçlanabilmektedirler. Bu sistemde fon sağlanması, kullandırılmış olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilerek satılmasıyla sağlanmaktadır.⁷⁸

⁷⁷ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.27

⁷⁸ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.23

3.2.2.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Bu sistemde temel olan, konut edinmek isteyen kişinin yakın ilişkileri nedeni ile, başka kişilerden çeşitli şekillerde parasal yardım almasıdır.⁷⁹ Diğer bir ifade ile dostlardan alınan birikimlerle kredi birikimlerini de ekleyerek veya konut üreticisinin krediyle satış yapması, ya da bir kısmını taksitler halinde ödeyerek konut sahibi olma yöntemidir. Bu yöntem kaynak kullanım etkinliği açısından çok verimsiz bir yoldur. Kurumsal finansman yapısının gelişmediği ya da talebi karşılayacak düzeyde fon arz edemediği, yine mevcut finansal kuruluşların herhangi bir şekilde verimli çalışmadıkları ortamlarda kullanılan bir yöntemdir.⁸⁰

Bu sistem çoğunlukla gelişmekte olan ülkelerde kullanılmaktadır. Ancak piyasaların daraldığı ve krizlerin söz konusu olduğu dönemlerde, gelişmiş ülkelerde de sistemin işlediği görülmektedir.

3.2.2.2. Mevduat Finansman Sistemi

Konut Finansman Yöntemleri içerisinde en yaygın olarak kullanılan yöntemdir. Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki Bulding Societies ve ABD'deki Loan and Saving Associations gösterilebilir.⁸¹ Konut üretim sisteminde en çok kullanılan sistemdir. Sistem, bankacılık ilkeleri ile çalışmaktadır.⁸²

Bu sistemde, mevduat toplayan fon kurumları yoluyla konut finansmanı için kaynak yaratılmasına çalışılmaktadır. Ticari bankalar, Tasarruf bankalar (Saving Banks), Tasarruf ve Kredi Birlikleri (Saving and Loan Asso), Emeklilik Fonları (Pension Funs), Yapı Toplulukları (Building Societies) gibi bu konuda uzmanlaşmış finans kurumları piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını(bazılarında tamamını) yine piyasa faiz oranlarıyla (bazıları devletçe sağlanan özel vergi munzam

⁷⁹ Kılıç, a.g.m., s.233

⁸⁰ Yetgin, a.g.e., s.13

⁸¹ Şahin, Zuhale, "İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi", Gazi Üniversitesi EBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2008, s.4

⁸² Kılıç, a.g.m., s.233

disponibilite indirimi vb. gibi nedenlerle) piyasa fon oranının altında konut (ipotek) kredisi olarak arz etmektedirler.⁸³

Sistemde özellikle reel faiz oranları ve vadeler son derece önemli değişkenlerdir. Mevduatların toplanmasında, mevduat sahiplerinin reel getirileri önem arz etmektedir. Özellikle gelişmekteki ülkelerdeki yüksek ve değişken enflasyon oranları mevduatların toplanmasında zorluk yaratmaktadır. Aynı zamanda mevduat toplayan kurumların mevduatları kısa vadelerle alması ve uzun vadelerle konut kredisi olarak vermeleri bilanço denklğini bozmaktadır. Bu da kurumların uzun vadeli kredi vermelerini zorlaştırmakta ve kredi veren kurumları isteksizleştirmektedir.

Hükümetlerin kamu açıklarını kapatmak için tasarruflara yüksek faiz vererek kendilerine çekmesi, piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Bugün reel getirilere baktığımızda devlet tahvillerinin piyasa faiz hadlerinin üzerinde bir getiri sağlaması, mevduat toplayan kurumların uzun vadeli konut kredi verme yerine topladıkları mevduatları kamuya borç olarak vermelerine neden olmaktadır.

3.2.2.3. Sözleşme Karşılığı Birikim/Kredi Sistemi

Konut için arz ettikleri ipotek kredilerini, tekrar likidite etmek için bu krediler karşılığında ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç ederek, verdikleri fonları geri almaya çalışılmaktadır. Çok çeşitli faiz ve vade yapılarında olan bu menkul kıymetler, ikincil ipotek piyasasında yine bu piyasada uzmanlaşmış finans kurumlarınca satın alınmaktadır. Özellikle Emeklilik Fonları ve Sigorta Şirketleri de bu kıymetlerin önemli alıcılarındandır. İpotek bankaları ve tasarruf bankaları bu piyasada aktif kurumlardır. Bu sistem kısa vadeli fonlara(mevduat) bağlı olmadığından kaynak ve kullanım dengesi, vade ve faiz açısından daha güçlü oluşturulmaktadır.⁸⁴

⁸³Yetgin, a.g.e., s.13

⁸⁴ Yetgin, a.g.e., s.12

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin, sosyal güvenlik fonları, konut finansmanında kullanılmaktadır. Çünkü genelde az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, bu fonlar diğer kurumlarınkine göre daha fazladır. Brezilya bu yöntemi en iyi kullanan ülkelerden biridir. Sözleşme yöntemini kullanan diğer ülkeler arasında Meksika ve Filipinler sayılabilir.⁸⁵

Bu sistem ülkemizde de sınırlı derecede uygulanmıştır. Örneğin, Türkiye Emlak Bankası konut edinmek isteyenlere 1988 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belirli bir süre beklenmesi sonucu 15 yıl gibi uzun vadeli ev düşük faizli kredi kullandırmıştır. Yine Toplu Konut İdaresi (TOKİ), metrekare büyüklüğüne göre tasarrufların bir yıl süreyle açılan hesapta tutulması karşılığında ferdi konut kredisi kullandırmıştır.⁸⁶

3.2.2.4. İpotek Bankacısı Sistemi

Bu sistem, dünyada iki temel model altında uygulanmaktadır. Bunlardan ilki, 1800'lü yılların başında Danimarka'da başlayan ve günümüzde de başarıyla uygulanmaya devam eden ipotek bankaları-Avrupa Modelidir. Bu modelde ipotek bankaları menkul kıymetler ihraç edip fon toplamakta ve bu fonlar ile gayrimenkul kredisi vermektedirler. İkincisi ise, 1970'li yılların başında Amerika'da uygulanmaya başlayan ipotek merkezi-Amerika Modelidir. Bu modelde, bankalar kullandıkları konut kredilerini servis ücreti keserek tüm hakları ile birlikte ikincil piyasa kuruluşlarına devretmektedirler. İpotek merkezi kuruluşu bankalardan devraldıkları kredilere dayanarak ipotek tahvili çıkarmakta ve bunları kurumsal yatırımcılara garanti ücreti keserek ihraç etmektedirler.⁸⁷

⁸⁶ Akçay, Belgin, "Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Uygulamanın Değerlendirilmesi", Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Aralık 1993, S:12, s. 49

⁸⁷ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.112

İpotek bankaları, mevduat kabul etmeden konut satın alanlar ile ipotekli krediye ve bunlara dayalı menkul kıymetlere yatırım yapanlar arasında finansal aracılık yapan kurumlardır. İpotek bankaları uzmanlaşmış finansal kurumlar olup kredi sağlayan ve gerekli olan fonlamayı kendi kaynaklarına dayanarak, gerekli fonu üreten bir yöntemdir.⁸⁸ İpotekli konut finansman sisteminin tüketicilerle birlikte kredi verenlere, kamuya, genel ekonomiye ve sermaye piyasalarının derinleşmesine önemli katkıları bulunmaktadır. İpotekli konut kredileri (mortgages) genel karakteri itibariyle uzun vadeyi, düşük faizi ve nihayetinde kira seviyesinde geri ödemeleri bünyesinde barındıran bir uzun vadeli konut finansman sistemidir.⁸⁹

İpotek bankası, ipotek sürecini her açıdan kendisi yürütmektedir. Kredi başvurusunun yapıldığı andan, kredi geri ödemesinin tamamlandığı ana kadar tam bir hizmet ilişkisi sürdürülmektedir.⁹⁰ İpotek bankaları yaptıkları bu uzun vadeli fonlamaları karşılamak üzere ellerinde bulunan gayrimenkullerin ipotek bedelleri ile nakit para, hazine bonosu ve banka bonosunu teminat göstererek bunların miktarı kadar tahvil ihraç ederler. Bu ihraçtan elde ettikleri gelirlerle de ipotek kredilerini finanse ederek kullanıcılara sunarlar.⁹¹ Özellikle Emeklilik Fonları ve Sigorta Şirketleri bu kıymetlerin önemli alıcılarındandır.⁹²

Kredi veren kurumların kredileri, vade sonuna kadar aktiflerinde taşımak yerine, kredilerden doğan alacaklarına dayanarak sermaye piyasalarına menkul kıymet ihraç etmeleri ipotek bankacılığını klasik bankacılıktan ayıran başlıca özelliklerdendir. Bu tür bankacılığın en önemli özelliği gerekli finansmanın ipotek bankası kurumlarınca toplanarak, bu krediler teminat olarak gösterilmekte ve tahvil ihraç edilmektedir. Örneğin kredi veren ipotek bankası yıllık %15'ten kullandığı 100 adet konut kredisini, bir ikincil konut piyasası kurumu olan "ipotek finansman kuruluşu"na %13 faiz oranıyla satmaktadır. İpotek finansman kuruluşu, satın aldığı

⁸⁸ Uludağ, a.g.e., s.233

⁸⁹ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.107

⁹⁰ Akçay, a.g.m., s.50

⁹¹ Uludağ, a.g.e., s.135

⁹² Yetgin, a.g.e., s.13

bu tahvilleri örneğin %12 faiz oranından yatırımcılara satarak menkul kıymet satışından kar elde ederek mali yapısını güçlendirmekte, yeni konut kredileri için kaynak oluşturmakta ve sistemin döngüsel devamı için gerekli vazgeçilmez kaynakları yaratmaktadır.⁹³

İpotek bankacılığının işlerliği ülkede gelişmiş bir finansal yapının olup olmamasına bağlıdır. İhraç edilen menkul kıymetlere yatırım yapacak bireysel ve kurumsal müşterilerin var olmasının yanı sıra, menkul kıymetlerin likiditesini arttıracak ikincil piyasa işlemlerinin de gelişmiş olması gerekmektedir. Ayrıca ipotek bankacılığı finansman modelini hayata geçirmek isteyen hükümetlerin menkul kıymet arz ve talep edenlere önemli vergi avantajları sağladıkları da görülmektedir. Bu avantajların bir kısmı menkul kıymeti ihraç eden kuruluşa aittir. Kuruluşun borçlanma maliyetlerini düşürecek ve sektöre daha ucuza kaynak aktarımını sağlayacak vergi avantajları verilirken, munzam karşılık ve disponibilite hesaplarında da ayrıcalıklı davranılabilmektedir.⁹⁴

⁹³ Yalçiner, a.g.e., s.21

⁹⁴ Berbercuma, Hakan, “Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı”, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s.13

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ (MORTGAGE)

KAVRAM VE KAPSAMI

4.1. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ TANIMI VE GELİŞİMİ

İngilizcede “mortgage”, olarak bilinen ipotek konut finansman sistemi, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden biridir. Türkiye’de “mortgage” için Türk Dil Kurumu (TDK) “tutulu satış” karşılığını önermiştir. Tutulu satış isminin sözlükteki karşılığı; bir taşınmazın ipotek edilmek suretiyle uzun vadeli kredi ile satın alınması, tut-sat olarak ifade edilmiştir.

İpotekli konut finansmanı sistemi, ipoteye dayalı uzun vadeli, konut edinme kredisi sağlama yönünden borçlanmanın sistemidir.⁹⁵ Geniş anlamı ile bankalar ve benzeri finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talep eden bireylere bu verilen kredi neticesinde gayrimenkulün ipotegi ile güvence altına alınan bir kredi türüdür.⁹⁶

İpotekli konut finansmanı sisteminin temeli gayrimenkulün ipotek altına alınmasına dayanmaktadır. Burada kullanılan ipotek kavramı, hak sahibine, alacağını, bir taşınmaz malın değerinden elde etme yetkisini veren sınırlı bir aynı haktır.⁹⁷

Genel bir ifadeyle, ipotek, borç ödemelerini güvence altına almak için alınan, gayrimenkul teminatıdır. Genellikle, mülk deyince gayrimenkuller ifade edilmektedir. İpotek işleminde söz konusu borç, her hangi bir mülkü almak isteyen

⁹⁵ Öztüfekçi, M.Ali, “Mortgage Sisteminin, Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşım”, Vergi Sorunları Dergisi, S:212, Mayıs 2006, s.8.

⁹⁶ Berberoğlu, Murat, “Mortgage, İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”, Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi, C:1, S:2, 2009, ss.119-146, s.120

⁹⁷ Adalet Bakanlığı, Hukuk Sözlüğü, <http://www.adalet.gov.tr/hukuksoz/hukuksozlugu.htm#i1>, Erişim: 13.01.2010.

kişiyeye verilmiş olan kredidir. Burada ipotek yaptıran kişi yani mülkün sahibi, ödeme güçlüğü içine düşerse, kredi veren taraf krediyi kapama ve ipotek yapılmış olan mülkü sattırarak alacağını geri alma hakkına sahiptir. Bu işlem risk içermekle beraber söz konusu riskin sadece kredi verene ait olmasıdır. Ayrıca ipoteği veren kurumlar ipotek düzenleyen taraf olmaktadır⁹⁸

Dünyadaki ilk uygulamaları, 1190'lı yılların başlarında Avrupa'da görülmüştür. O dönemde, İngiltere'de kreditorler, gayrimenkul satın almak isteyenlere kredi verirken, bu gayrimenkulün mülkiyetini üzerlerinde tutar ve borcun ödenmemesi halinde gayrimenkulü satarak alacaklarını tahsil etmekteydiler. Mortgage sistemi Avrupa'dan yapılan göçlerinde etkisiyle 1900'lü yıllardan itibaren ABD'de de yaygınlaşmaya başlamıştır. ABD'de ilk düzenli mortgage uygulamaları 1930'larda, düşünülenin aksine bankaların değil sigorta şirketlerinin öncülüğünde başlamıştır. O yıllar ABD'de 2 milyon inşaat işçisinin işsiz kaldığı, mortgage'ın konut değerlerinin %50'si oranında ve 3-5 yıl vade ile verildiği ve bu kredilerin çoğunun geri ödenmediği yıllardır. ABD Kongresi inşaat ve mortgage piyasalarındaki bu olumsuz durumu düzeltmek üzere 1934 yılında FHA'yı (Federal Housing Administration) kurmuştur. ABD'de FHA'nın kurulmasını takiben 1940'lı yıllardan sonra inşaat sektörü iyileşmeye ve mortgage hacmi artmaya başlamıştır⁹⁹

Sistemin bu günkü işleyişininse 1970'lerden sonra geliştirildiği görülmektedir. İpoteğe dayalı konut finansman sistemi, 1970'lerde ve özellikle 1980'lerde ABD'de kendini gösteren ikinci piyasaların doğuşuyla birlikte ipotek havuzlarının büyük çoğunlukla üç kuruluş (Ginnie Mae, Freddie Mac ve Fannie Mae) tarafından standardize edilmesiyle olgunlaşmıştır. Sistemin gelişmesinin temel nedenlerinden biri, Amerika'da hükümetin ev sahipliğini özendirmesidir. Bu amacı gerçekleştirmek üzere ipotek piyasaları için ikincil piyasalar oluşturulmuştur.¹⁰⁰

⁹⁸ Alp, a.g.e., s.55

⁹⁹ Oksay, Suna, Ceylantepe, Tolga, "Mortgage ve Mortgage Sigortaları" Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları 7, İstanbul, 2006, s.9

¹⁰⁰ Erdönmez, P. Ataman. (2006), "Aktif Menkul Kıymetleştirilmesi", Bankacılar Dergisi, S:57, ss.75-84, s.79

İpoteğe dayalı konut kredilerini diğer ticari konut kredilerinden ayıran en temel unsur, kredi verenler açısından ek fon imkânı ve likidite avantajı sağlayan ikincil piyasalardır. Bu sayede, finansal kurumların kredi arz olanakları genişlemekte ve vadeler de uzamaktadır. Böylelikle, konut finansmanı kuruluşu elindeki konut ipoteğini sermaye piyasaları aracılığıyla (ikinci piyasalarda) fon fazlası olan yatırımcılara satmakta, yeni fonlar elde etmekte ve bu fonları yeni konut kredilerinde kullanma şansına sahip olmaktadır. Ticari konut kredilerine oranla daha az finansmanla daha çok kredi tahsis etmeye olanak sağlayan sistem sayesinde kredi talep edenlerin katlandıkları faiz oranları ticari bankaların faiz oranlarının altında kalmaktadır.¹⁰¹

4.2. KONUT FİNANSMANINDA İPOTEK KREDİLERİNİN İŞLEYİŞİ

Mortgage sisteminde teminat olarak iki öge temel alınmıştır; alınacak konutun değeri ve tüketicinin ödeme gücü.¹⁰²

Konut finansmanı için gerekli olan kaynakların ortaya çıkarılmasında en geleneksel model finansal sistem aracılığı üzerine kuruludur. Finansal sistem içerisinde bu aracılık bankalar yada buna benzer diğer finansal kurumlar tarafından gerçekleştirilmektedir.

Genel olarak özetlenirse ipotek düzenlenme süreci; önce gayrimenkul alacak kişi kendi ödeme gücüne göre bir gayrimenkul belirlemelidir. Burada önemli olan husus belirlenen gayrimenkulün bedelinin en az %25'lik bir kısmının hazır olması gerektiğidir. Çünkü mortgage finans kuruluşları gayrimenkul bedelinin en fazla %75'ini kredilendirirler. Kalan kısmın alıcı tarafından ödenmesi gerekmektedir. Alıcı, gayrimenkulün bedelinin %75'lik kısmına kredi almak için bankaya başvurmakta,¹⁰³ başvurunun değerlendirilip uygun görülmesi ve yasal çerçeve içinde

¹⁰¹ Ayriçay, Yücel, Yıldırım, Uğur, "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi", Selçuk Üniversitesi Karaman İİBF Dergisi, Y:9, S:12, Haziran 2007, ss.51-71, s.553

¹⁰² Kılıç, a.g.m., s.1

¹⁰³ Berberoğlu, a.g.m., s.121

tarafların gereklilikleri yerine getirmesinden sonra kredi tutarının talep sahibine verilmesi aşamasına kadar yapılan tüm hukuki ve teknik işlemleri kapsamaktadır.

İpotek kredisi alma süreci, başvuranın finansal durumu hakkındaki bilgileri içeren başvuru formunun düzenlenmesi ve başvuru ücretinin ödenmesiyle başlar. Daha sonra, ipotek kredisini verecek olan kurum başvuran tarafla ilgili kredi değerlendirmesi yapar.

Konut finansmanı piyasalarında ipotek kredilerinin işleyişi ile ilgili kaynaklarda çoğunlukla ABD uygulamasından söz edilmektedir. Bunun nedeni ABD’de Mortgage sisteminin çok yaygın kullanılmasıdır. ABD’de “mortgage originator” olarak adlandırılan ipotek kredilerinin işleyişi ile ilgili bu kurumların konut finansmanı piyasalarındaki faaliyetleri aşağıdaki şekilde tanımlamıştır:¹⁰⁴

- İpotek kredilerinin düzenlenmesi,
- Bunların takibi ile ilgili kayıtların tutulması,
- Ödemelerin borçlulardan tahsil edilmesi,
- Düzenlenen ipotek kredilerinin, bunları talep eden kişi ve kurumlara satılması,
- Varlığa dayalı menkul kıymet ihraç etmek,

Tüm bu faaliyetler sonucunda ipotek kredisi düzenleme ücreti, ipotek kredisinin takibi ile ilgili hizmet ücreti, ikinci el piyasa satış kârı ya da düzenlenen kredi ile ilgili faiz geliri elde etmek.

İpotek piyasalarında ev satın almak için kredi talep edenlere kredi vermede kullanılan iki faktör vardır. Bunlar ödemelerin gelire oranı ve kredinin değere oranıdır.

¹⁰⁴ Eda, Yeşil, “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Konut Finansmanı Modelinin Ekonomik Açıdan Değerlendirilmesi”, Hacettepe Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s.44

İpotek ödemelerinin gelire oranı (PTI): Kişilerin başvurdukları kredinin, talep edilen vade ve faiz koşulları çerçevesinde aylık geri ödeme tutarlarının ne olacağını ve kişilerin aylık gelirleri içinde ne kadarlık bir paya sahip olacağını ortaya koymaktadır. PTI oranının düşük olması, kredi geri ödeme tutarının, krediyi almış olan kişinin geliri içindeki payının düşük olmasını ve dolayısıyla kredinin geri ödenmeme riskin az olmasını ifade etmektedir. Örneğin PTI oranının %25 olması, kredi geri ödeme tutarının bu krediyi almış olan kişinin geliri içindeki payının %25 olduğunu gösterir. PTI oranı aylık veya yıllık olarak hesaplanabilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus hesaplamada esas alınan dönemdeki kredi geri ödemeleri ve gelirler toplamının dikkate alınmasıdır.¹⁰⁵

Kredi tutarının konutun değerine oranı (LTV): Konut alıcılarının aldığı toplam kredilerin, konutun satış fiyatına oranıdır. Bu aradaki fark konut alıcısının ödemekle yükümlü olduğu peşin ödeme tutarına eşittir. LTV oranı ne kadar azsa, kredi veren kurum açısından da risk o kadar az olmaktadır.

4.3. İPOTEKLİ KONUT PİYASASI TÜRLERİ

İpotek piyasaları çeşitli amaçlarla talep edilen ve bu kapsam içinde konut finansmanı amacıyla da talep edilen fonların arz edildiği, bu konuda uzmanlaşmış fon kurumlarının içinde yer aldığı, konut kredileriyle ilgili faiz ve diğer hizmetlerin bedellerinin yurt çapında yasalarla düzenlenmiş olduğu örgütlü piyasalardır.¹⁰⁶ Bu piyasalar konut üretimi ve satışından başlayarak para ve sermaye piyasalarından geçerek tasarrufların değerlendirilmesi aşamasına kadar uzanan bir dizi işlemde oluşmaktadır.

İpotek piyasalarını genel olarak birincil ve ikincil piyasalar olarak ikiye ayırabiliriz. Ancak ipotek piyasalarını kesin olarak bu şekilde ayırmak mümkün olmamaktadır. Çünkü birincil ve ikincil ipotek piyasaları birbiriyle iç içedir. Her iki piyasanın fonksiyonları arasında geçişkenlik bulunmaktadır. Birinci el piyasada

¹⁰⁵ Alp, a.g.e., s.61

¹⁰⁶ Uludağ, a.g.e., s.30

İpotek kredileri düzenlenmekte, ikinci el piyasada ise düzenlenmiş olan bu krediler işlem görmekte, diğer bir deyişle alınıp satılmaktadır. İpotek kredisinin bu iki alt bölümü arasında çok güçlü bir ilişki vardır. Birinci el piyasasının gelişimi yani gayrimenkul sektörüne akacak olan fonların sürekli olması için, ikinci el ipotek piyasasının gelişmiş olması şarttır. Öte yandan ikinci el piyasanın sağlıklı bir şekilde gelişimi de istikrarlı ve sağlıklı bir birinci el piyasasının olmasına bağlıdır. Zira birinci el piyasada ipotek kredileri belirli özelliklere sahip olarak düzenlenmedikçe, standart hale getirilmedikçe, ikinci el piyasada bu ipoteklerin işlem görmesi zor olur. Ve bu piyasanın gelişimi olumsuz etkilenir.¹⁰⁷

Türkiye’de birincil piyasada kısıtlı sayıda kreditor kurum vardır. İkincil piyasalar ise aktif değildir. Birincil piyasada konut kredisini ticari bankalar vermektedir. Özel finans kurumları ve diğer bazı finansman şirketleri de konut kredisi vermeye yetkilidir. Konut kredisi konusunda uzmanlaşmış kredi kuruluşlarından ise söz edilemez. Yeni yasa ile Türkiye’de ikincil piyasaları ile ipotek finans kuruluşları etkinleşecektir.

4.3.1. Birincil İpotek Piyasası

Alıcı ve satıcının birbiriyle doğrudan ilişkiye girdikleri piyasalardır. Yani birincil piyasalara gayrimenkul satın almak isteyenler ile satın alınacak gayrimenkuller için kredi sağlayacak kurumlar katılırlar.¹⁰⁸

İpotekli Konut Kredileri, İpotekli Konut Finansman Sisteminin, kredi piyasası boyutunu oluşturur. Bankalar ve bu alanda yetkili finansman-kredi kuruluşları bu piyasasının esas aktörleridir. Konutların, finansal kiralama konusu olabilmesinin, 5582 sayılı yasa hükümleriyle, yasal zemin bulmuş olması nedeniyle; finansal kiralama şirketleri de kreditorlerin yanında birincil piyasa aktörü olarak yer almış bulunmaktadır.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Şahin, a.g.e., s.30

¹⁰⁸ Berberoğlu, a.g.m., s.120

¹⁰⁹ Eriş, a.g.e., s.49

Finansal aracilar organizasyonlari itibari ile çok çeşitlidir ancak aynı fonksiyonu yerine getirirler (finansal piyasalara fon akışını sağlamak). Bu akışı sağlamak için çeşitli ücretler karşılığında bazı riskleri üstlenir ya da borçlanma ile ilgili çeşitli hizmetler sağlarlar. Tasarruf sahiplerine likidite sağlamak, kısa vadeli fonların uzun vadeli yatırımlara çevirerek faiz ve kredi riski üstlenmek, borç ödemelerinin düzenli yapılmasını sağlamak başlıca görevleridir.

Birincil ipotek piyasasında; konut kredisi düzenlenmesi, kredinin yönetilmesi ve yatırım gibi bazı finansal hizmetler ön plana çıktığı halde, ikincil piyasada daha çok kredinin menkul kıymetleştirilmesi işlemi ile sigorta kapsamında finansal hizmetler ön plana çıkmaktadır. Bu açıdan birincil konut kredi piyasası, konut kredisi talep edenler ile bu krediyi arz eden fon kurumlarının karşı karşıya geldiği ortam olmaktadır. Bu piyasada herhangi bir kişiye veya kuruma konut kredisi açıldığında hizmet başlamaktadır. Piyasanın katılımcıları konut satın almak isteyenler ile konut finansmanı amacıyla kredi arz eden uzmanlaşmış kurumlardır. Ancak kredi düzenlendikten sonra bu kredinin ilk alacaklı kurum tarafından, başka bir fon kurumuna örneğin, bir emeklilik fonuna veya hayat sigortası şirketlerine satılması halinde bu işlemler ikincil ipotek piyasasını oluşturmuş olur.¹¹⁰

4.3.2. İkincil İpotek Piyasası

İkincil ipotek piyasaları ipotek belgesine dayalı olarak menkul kıymet ihracatının yapıldığı bu menkul kıymetlerin alınıp satıldığı piyasalar olarak tanımlanmaktadır. Bu piyasalar kredi verenden kredi alana ipotek transferlerinin gerçekleştiği piyasalardır.¹¹¹ İkincil piyasalar, ipoteğin dayandığı sermaye alımını kolaylaştırırken, diğer taraftan ipotek kredilerinin likiditesini ve pazarlama kabiliyetlerini artırıcı etkide bulunurlar. Bu aşamada sermaye piyasasıyla bağlantı kurulmakta, ipoteğe dayalı menkul kıymetler bu piyasaya sunulmakta, böylelikle ipotek piyasasına fon arzı sağlayan, likidite yaratan bir mekanizma oluşturulmakta,

¹¹⁰ Uludağ, a.g.e., s.34

¹¹¹ Yetgin, a.g.e., s.15

yatırımcılar açısından da yeni finansal araçlar söz konusu olmaktadır. Bir başka deyişle, ikincil piyasa sermaye piyasasından birincil piyasaya fon sağlamaktadır.¹¹² Bu piyasanın etkinliği, iyi yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu olan gayrimenkullerin doğrudan likiditesine bağlıdır.¹¹³

Gelişmiş ekonomilerde ipotek teminatlı alacaklara dayalı olan menkul kıymetler, Devlet İç Borçlanma Senetlerinden (DİBS) sonra en az riskli enstrümanlardır. Getirileri de taşıdıkları riskle orantılı olarak, DİBS getirilerinden yüksek, hisse senetlerinden düşüktür.¹¹⁴

İkincil piyasalar, ekonominin geneline fayda sağlamaktadır. Bu piyasalar sayesinde, ipotek kredisi kullanımına ayrılmış öz kaynakların devir hızının artırılması, öz kaynakların verimli değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Aynı şekilde, menkul kıymetleştirmeye konu ipotek kredisi havuzunun çok sayıda kredinin katkısıyla oluşması kredilerin gayrimenkul teminatı ile tahsisi nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin yaratılmasına imkân tanımaktadır. Risk transferi yolu ile ipotek kredilerinin vadeleri ile kaynak vadesinin yakınlaşması sağlandığından verimli bir aktif-pasif yönetimi gözlemlenir. İkincil piyasalar yoluyla oluşturulan ipoteye dayalı menkul kıymetler, uzun vadeli sorumlulukları bulunan yatırımcılar tarafından risk yönetimi amaçlı kullanılabilir.¹¹⁵

Dünya üzerinde yaygın olarak uygulanmakta olan *bilanço dışı* ve *bilanço içi* diye adlandırılan, iki ana ikincil piyasa sistemi bulunmaktadır.

Bilanço dışı ikincil piyasa sistemleri ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında uzman bir ikincil piyasa kuruluşu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkulleştirilmesidir. Bilanço dışı işlemlerde krediyi veren kuruluşlar menkulleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi tüm

¹¹² Ayriçay ve Yıldırım, a.g.m., s.57

¹¹³ Berberoğlu, a.g.m., s.120

¹¹⁴ Küçükkoçaoğlu, Güray, "Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi", Bankacılık ve Finans Dergisi, S:48, Mayıs-Haziran 2006, s.4

¹¹⁵ Ayriçay ve Yıldırım, a.g.m., s.58

riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır. Söz konusu risk aktarımı sebebiyle bilanço dışı menkul kıymetlere ipotekten geçen (mortgage pass-through) menkul kıymetler denilmektedir. Yaygın olarak kullanılan standart bilanço dışı menkul kıymet enstrümanları ipotek havuzları ile teminat altına alınmıştır. Kredi veren kuruluşlar özel bir şirket aracılığı ile ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilecekleri gibi, ipotek teminatlı alacak havuzlarını menkulleştirme işlemini yapacak uzman bir kuruluşa satabilirler. Kreditör kuruluş, bu satıştan nakit girişi sağlayabileceği gibi, nakit yerine riski ayarlanmış menkul kıymetlerden de alabilir. Bu şekilde uzun vadeli düşük riskli bir nakit akışı da sağlamış olur. Bu modelde satılan ipotek teminatlı alacaklar, kreditörün bilançosundan çıkar, yatırımcının bilançosuna geçer.¹¹⁶ Tutsat sistemleri açısından Bilanço dışı menkul kıymetleştirmenin uygulandığı en başarılı sistem Amerikan Tutsat Sistemidir.

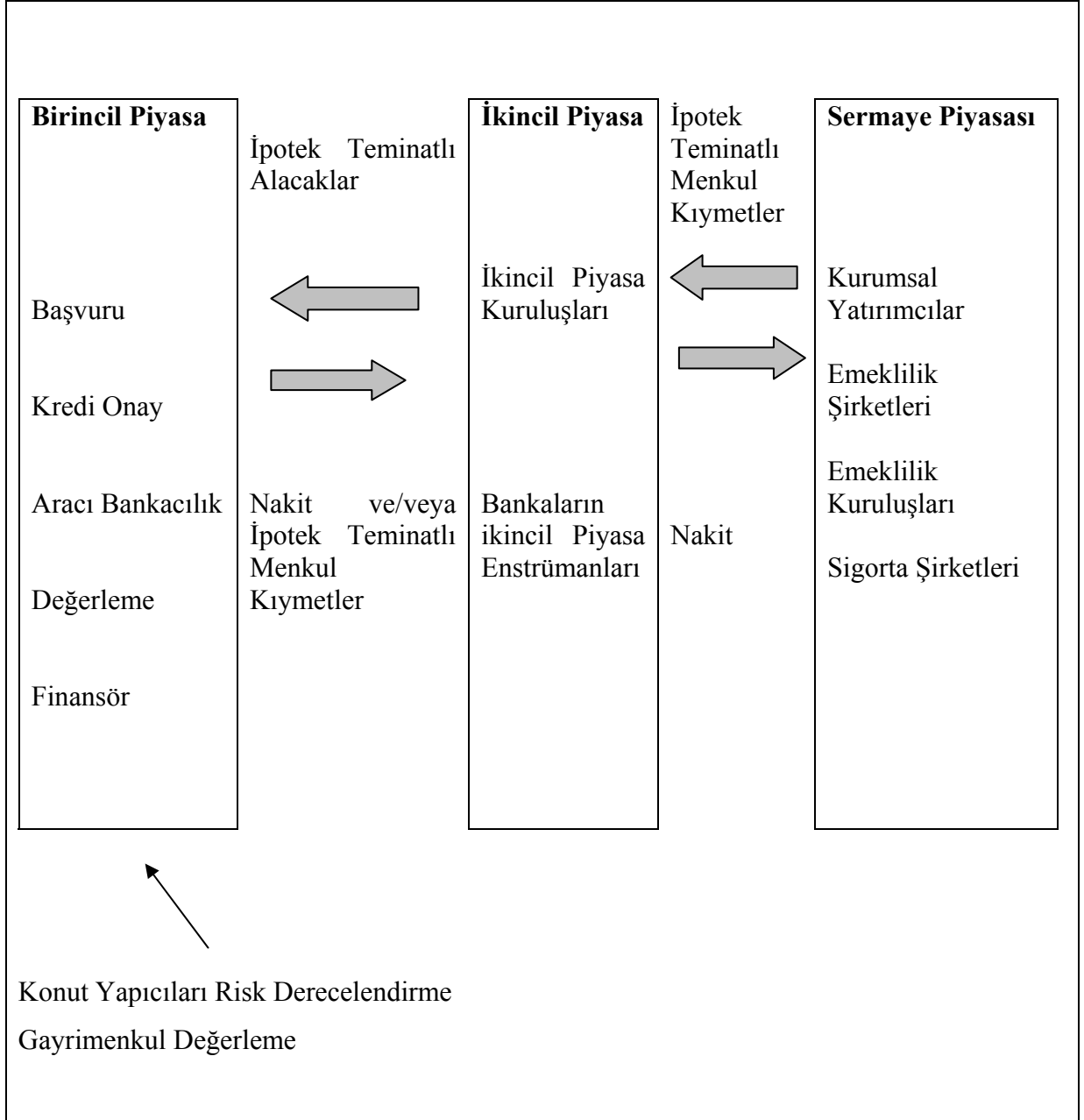
Bilanço içi menkulleştirmede ise sistemde ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısıyla, bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda barındıran ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir.¹¹⁷ Bu tip menkul kıymetleştirme genel olarak Avrupa birliği ülkelerinde uygulanan tutsat sistemlerinde uygulanmaktadır.

Birincil ve ikincil piyasada yapılan işlemleri şekil aracılığı ile gösterirsek;

¹¹⁶ Ayriçay ve Yıldırım, a.g.m., s.57

¹¹⁷ Küçükkocaoğlu, a.g.m., s.5-6

Şekil 1: Mortgage Birincil ve İkincil Piyasa İşlemleri



Kaynak: Berberoğlu, a.g.m., s.121

Konut Finansman sistemi Avrupa Birliğine üye ülkeler açısından incelendiğinde, bu ülkelerdeki mevcut birincil ve ikincil gayrimenkul finansman piyasaları ile ABD’de arasında bir takım temel yapısal farklılıklar mevcuttur. Bu

farklılıklardan dolayı, gerek birincil, gerekse ikincil piyasaların işleyişi ve etkinliği ABD’de nispeten daha ileri seviyededir.¹¹⁸

Avrupa’da verilen kredileri fonlayıcı bir kamu kuruluşu ya da devlet destekli kuruluş bulunmamaktadır. Krediler, kreditor kuruluşların finansal güçleri ve menkul kıymetlerin kalitesi ile fonlanmaktadır. Avrupa Birliği yasaları, garanti şeklindeki kamu desteğini yasaklamıştır. Bu hizmet bazı Avrupa ülkelerinde merkezi özel kuruluşlarca verilmektedir. Dolayısıyla, ABD’de ipoteye dayalı tahvil, hazine bonoları ile aynı faiz oranına sahipken, Avrupa Birliği’nde bu oran devlet tahvillerinin yüzde 0,75–1,5 üzerindedir.¹¹⁹

4.4. İPOTEKLİ KONUT KREDİLERİNDE RİSKLER

İpotekli konut finansman sisteminin çok sayıdaki olumlu özelliğinin yanında, sistemde gerek kredi veren, gerekse kredi alanların karşı karşıya kalabildiği bazı riskler bulunmaktadır. Söz konusu riskler, sistem ve hatta ekonominin geneli için tehlikeli sonuçlara yol açabilecek niteliktedirler.¹²⁰ İpotek kredisi düzenleme süreci, kredi için başvurunun yapılıp, finansman kurumları tarafından gerekli incelemenin yapılması ve kredi vermenin kabul edilmesiyle bitmemektedir. Konut kredisi verildikten sonra, bu kredinin vadesi içinde ve belli koşullarla geri ödemelerinin yapılıp kredinin kapatılması gerekmektedir. Kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde ipotekli konutun hacedilerek satılması ve bu satış gelirinden kalan kredi geri ödemelerinin tahsili, kredi sürecini sona erdirecektir. Konut kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile, verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde kredi düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur.¹²¹ Bu riskler aşağıdaki gibidir;

¹¹⁸ Cem, Karakaş, Özsan, Onur, “Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu” Active Bankacılık ve Finans Dergisi, S: 36, Mayıs-Haziran 2004, s.113

¹¹⁹ Küçükkocaoğlu, a.g.m., s.6

¹²⁰ Oksay ve Ceylantepe, a.g.e., s.28

¹²¹ Alp, a.g.e., s.48

- Erken Ödeme Riski (Prepayment Risk),
- Faiz Oranı Riski (Interest Rate Risk),
- Kredi Riski (Ödememe Riski - Default Risk),
- Likidite Riski (Liquidity Risk).

4.4.1. Erken Ödeme Riski

İpotek kredisini alan taraflar, mevcut borçlarını, herhangi bir erken ödeme cezasına maruz kalmadan, vade tarihinden önce, ödenmesi gereken tutarlardan daha fazla ödeme yaparak veya borcunu tümünden ödeyerek kapatma hakkına sahiptir. Bir diğer ifadeyle ipoteye yatırım yapan taraflar, ipotek kredisi almış olanlara, kredinin bir özelliği olarak, erkenden ödeyebilme hakkını tanımaktadırlar. Bu nedenle ortaya çıkabilecek nakit akımındaki belirsizliğe erken ödeme riski (prepayment risk) denmektedir.¹²²

Kreditörler, gerekli olan fonları ihtiyaca uygun anlaşmalar yapmak kaydı ile temin ederler ve ihtiyacı olanlara kredi olarak verirler. Başka bir ifade ile, talep edilen vade ve geri ödeme koşullarına uygun fonları borçlanan kredi kurumları, karlarını da koymak sureti ile bu fonları konut almak isteyenlere kullanırlar. Kredinin kredi alan tarafından erken ödenmesi durumunda, kredi alanın öngördüğü tüm kar planları ve planlanan ödeme koşulları geçersiz olacak ve bazı durumlarda kredi kurumları zarar edebilecektir.¹²³

Kredilerin yeniden yapılandırılması ya da erken kapatılarak portföy/menkul değer dengesinde sorun yaratılması istenmeyen bir olay sayıldığından olumsuz sonuçlarının tazmin edilmesi ya da küçük faiz değişikliklerinde müşterinin bu yönde adım atmasına karşı önlemler geliştirilmiştir. Ülkemizde, kalan borcun %2'si tutarındaki cezai ücret ödemesi söz konusudur. Kredinin erken ödenmesi eğer bu ceza tutarını aşan ölçüde bir yarar sağlayacaksa girişilecek bir eylemdir.¹²⁴

¹²² Alp, a.g.e., s.55

¹²³ Oksay ve Ceylantepe, a.g.e., s.28

¹²⁴ Eriş, a.g.e., s.105

4.4.2. Faiz Oranı Riski

Ülke ekonomilerinde ortaya çıkabilecek faiz oranlarındaki değişimler, bu piyasalara da önemli bir risk olarak yansiyabilecektir. Bir piyasada mortgage faiz oranları, gerek mevcut faiz oranı gerekse ekonomik istikrar dikkate alınarak belirleneceğinden, ülke ekonomisinde görülecek beklenmedik bir gelişmeye paralel olarak faizlerin birden bire artmasıyla, piyasalar büyük bir krize girebilecektir. Bu kriz sabit faizli krediler için, kredi veren kurumlara yansırken, değişken faizlerde, kredi alan tüketicilere yansiyacak ve her iki durumda da ekonomi olumsuz etkileyecektir.¹²⁵ Aradaki zarar tamamen kredi veren kuruluş tarafından üstlenilir. Bu nedenle değişken faizli seçeneklerin kullanılması ile bu riski nispeten iki taraf birlikte üstlenir. Bugüne kadar ülkemizde sadece sabit faizli seçeneklere izin verilmekte idi. Bu sebeple bankalar üstlendikleri riskleri azaltmak için faiz oranlarını yüksek tutmuşlardır.

4.4.3. Kredi Riski

Sistemdeki risklerin en başında kredinin geri ödenmemesinden doğan kredi riski gelmektedir. Kredi riski kredi alan tarafın borcun vadesi geldiğinde ödeme yapmaması ya da hiç ödeme yapamadığı durumlarda ortaya çıkmaktadır.

Pek çok ülkede bu riski azaltmak için kredi sigortası gündeme gelmekte ve uygulanmaktadır. Kredi geri ödemelerinde aksaklıklar çıkması ya da geri ödemelerin yapılmaması halinde, kredi kurumlarınca üzerine ipotek konulmuş olan konutun satılıp, mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilmektedir. Kredi riskinin değerlendirilmesi aşamasında ülkedeki mevcut haciz prosedürünün göz önünde bulundurulması gerekmektedir.¹²⁶

Bu durumda - ülkemizde iki ay üst üste taksitlerin ödenmemesi durumunda kreditor yasal takibe geçerek konutun satışını isteyebilmektedir. Eğer kredi geri

¹²⁵ Oksay ve Ceylantepe, a.g.e., s.29

¹²⁶ Alp, a.g.e., s.57

ödemeleri konusunda herhangi bir kurumun garantisi ya da bir sigorta şirketinden alınmış poliçe varsa, taksitlerin ödenmeme nedenine göre bundan yararlanabilecektir. Yoksa taşınmazın satılması ve borcun kapatılması süreci söz konusu olacaktır.¹²⁷

ABD ve Avrupa mortgage finansman piyasaları arasındaki tek büyük yapısal farklılık devlet müdahalesidir. ABD’de bankalardan, tasarruf kurumlarından ve mortgage şirketlerinden üç acente mortgage kredisi satın alır. Statülerine bakıldığında, hem faiz hem de anaparanın zamanında ödenmesi hususunda BM Hükümeti tarafından – sarih biçimde veya dolaylı olarak – garanti altına alınmıştır. Avrupa’da bu gibi bir devlet desteği yoktur. Devlet desteği nakit akışlarının oynaklığını ve bu şekilde enstrümanlarının kredi riskini etkiler. Bu nedenle, Basel’e göre alınan risk ağırlığı ülkeye göre değişmektedir.¹²⁸

4.4.4. Likidite Riski

Gayrimenkul yatırımlarının istenildiği an nakde dönüştürülememesi, nakde dönüştürebilmek için belirli bir süre beklenilmesi veya piyasa değerinin altında bir bedelle nakde dönüştürülebilmesi olarak ifade edilmektedir.¹²⁹ Likidite riskinin ne kadar olduğu ise, konutun alım satımı sırasında oluşan farka bakılarak belirlenmektedir.

4.5. İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ TÜRLERİ

Konut finansman piyasası gelişmiş ülkelerde, konut satın almak isteyen ancak, bir konut satın almak için yeterli fona sahip olmayan kişilerin, gerekli şartları taşımaları halinde başvurabilecekleri birçok ipotek kredisi türü vardır. Kişilerin başvuracakları konut ipotek kredisi türlerinden kendileri için en uygun olanını seçmeleri, bu kişilerin ön ödemeyi (downpayment) yapabilme, sahip oldukları gelir

¹²⁷ Eriş, a.g.e., s.105

¹²⁸ Yetgin, a.g.e., s.94

¹²⁹ Berberoğlu, a.g.m., s.124

düzeyi kredinin vadesi ve kredi kurumları tarafından istenilen diğer şartları yerine getirebilme durumlarına bağlıdır.¹³⁰

Ekonominin gereklerine göre, kredi talebinde bulunan kişi ve kurumlar ile bu krediyi sunan finansman kurumlarının tercih ve beklentilerine cevap verebilecek ipotekli konut kredilerinin pek çok çeşiti geliştirilmiştir. Bunlar aşağıdaki gibi gruplandırılabilir.¹³¹

4.5.1. Klasik (Geleneksel) İpotekli Konut Kredisi

Konut kredisinde yaygın olan ve geleneksel sayılan uygulama, aylık taksitlerin vade boyunca değişmeyip sabit kalmasıdır. Kredi sözleşmesi yapılırken belirlenen geri ödeme tablosunda taksitler eşit ve sabit tutulmuştur. Kredilerin vade sonuna kadar hep aynı tutarda aylık ödemesi yapılmaktadır. Bu yapıyı sağlamanın en yaygın yolu baştan üzerinde anlaşılan/saptanan faiz oranının vade sonuna kadar değiştirilmeden uygulanmasıdır.¹³²

Genel olarak, ipotek kredilerinde uygulanan faiz oranı, risksiz faiz oranının üzerindedir. Bu da aynı vadeyi taşıyan hazine menkul kıymetlerinin taşıdığı faiz oranından daha yüksek bir oranı ifade etmektedir. Bunun nedeni, hazine menkul kıymetlerine oranla ipotek kredilerinin likiditesinin daha yüksek olması, nakit akımındaki (erken ödeme riski vb.) belirsizlikler, kredi bulmadaki güçlükler gibi olumsuz faktörlerdir. Eşit ödemeli ipotekler için, her ayın ilk günü yapılacak ipotek, geri ödemesi tutarı aşağıda yer alan unsurlardan oluşmaktadır.¹³³

1. Bir önceki ayın başlangıcındaki mevcut ipoteğin bakiyesi üzerinden hesaplanacak yıllık faiz tutarının 1/12'si ve

2. Mevcut ipotek bakiyesi üzerinden ödenecek geri ödeme kısmı (ana para ödemesi).

¹³⁰ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.143

¹³¹ Demir ve Palabıyık, a.g.m., s.7

¹³² Eriş, a.g.e., s.65

¹³³ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.145

Sabit oranlı ipotek kredisinde, kredi alan, kredi verene her ay aynı miktarda ödeme yapar ve ödeme süresi dolduğunda kredi kapanır. Vade ise 20 yıldan 30 yıla kadar sürelerde değişmektedir. Bununla birlikte son yıllarda 15 yıl vadeyle düzenlenen ipoteklerin hacmi artmaktadır¹³⁴

Bu krediler, tüketicilerin, faiz oranlarının ileriki yıllarda değişebileceğini düşündüğü dönemlerde tercih ettiği kredilerdir. Çünkü bu ürünlerde, kredi süresince yapılacak tüm ödemeler önceden belirlendiğinden, tüketiciler riskle ve sürprizle karşılaşmayacaktır. Faizlerin düşmesi halinde ise tüketiciler, değişken ya da iskontolu oranlardan birini tercih eden tüketicilere oranla daha fazla faiz ödemesi yapacaklardır. Diğer taraftan, kredi verenler faiz oranlarında ani bir yükselme olduğunda, ortaya çıkacak tüm krizlere açık olacaktır.¹³⁵

4.5.2. Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotekli Konut Kredileri

Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotekli konut Kredisi (Graduated Payment Mortgages- GPM), alınmış olan konut ipotek kredilerinin geri ödeme tutarlarının, kredi alanla veren kurum arasında, kredinin vadesi boyunca, belirli sürelerde arttırıldığı konut ipotek kredisi türüdür. Geri ödeme tutarlarının ne zaman ve ne tutarda arttırılacağı GPM sözleşmelerinde açıkça belirlenmektedir. Bu kredi türünde alınmış olan kredinin faiz oranı ve vadesinde bir değişme olmamakla beraber, değişen yalnızca geri ödeme tutarları olmaktadır.¹³⁶

Başlangıçta düşük bir taksit tutarı belirlenmekte ve bu tutar belirli bir dönem, her yıl belirlenen oran kadar arttırılmakta ve artış dönemi sona erdikten sonra taksit tutarı vade bitimine kadar sabit kalmaktadır. Örneğin 20 yıl vadeli bir ipotekli konut kredisinin ilk 5 yıl aylık taksit tutarı bir önceki yıla göre %6 oranında arttırılmakta ve 6. yıl ile 20. yıl arasında aylık taksit tutarı sabit kalmaktadır. GPM'ler kredi faiz

¹³⁴ Alp, a.g.e., s.78

¹³⁵ Oksay ve Ceylantepe, a.g.e., s.19

¹³⁶ Alp, a.g.e., s.82

oranları ve vadede bir değişiklik olmamakta, yalnızca geri ödeme tutarları artış dönemlerinde yıldan yıla değişikliğe uğramaktadır.¹³⁷

Bu kredi türünün ilk uygulamaya konduğu ülke olan ABD’de bile enflasyon oranı düşük olmakla beraber, bazı dönemlerde değişkenlik gösterdiğinden, kredi veren kurumlar açısından zaman içinde cazibesini yitirmiştir. Ancak faiz oranının sabit olması nedeniyle klasik ipotek kredisi gibi, bu kredi türünün de kredi alanlar açısından cazip bir araç olduğu düşünülmektedir. Çünkü faiz oranlarının azalması halinde kredi alanların erken ödeme hakları gündeme gelecek ve kredi erken ödenecektir. Bunu tersine, kredi faizlerini artması halinde daha düşük oranlardan borçlanıldığından durum kredi alanların lehine olacaktır.¹³⁸

4.5.3. Değişken Faiz Oranlı İpotekli Konut Kredisi (VRM)

Faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesinde belirlenen bir değişim endeksi dikkate alınarak vade içinde belirli dönemlerde yeniden ayarlanan ipotek kredisidir. Faiz oranı değişim endeksi seçiminde, hazine menkul kıymetleri faiz oranları veya uzman finansman kurumlarının fon maliyetleri dikkate alınır. Kredinin taşıdığı riskler, kredi verenlerle kredi alanlara arasında dağıtılmaktadır.¹³⁹

Değişken Faiz Oranlı İpotek kredisi (Variable Rate Mortgage, VRM), aynı zamanda Ayarlanabilir Faiz Oranlı İpotek Kredisi (Adjustable Rate Mortgage, ARM) olarak da adlandırılmakta olup, bu ipotek kredisinin faiz oranı dönemsel olarak 6 ay, 1 yıl, 2 yıl ya da 3 yıl gibi sürelerle yeniden belirlenmektedir.¹⁴⁰

Bu tür kredilerde faiz oranlarının yeniden belirlenme dönemleri, ilgili ülkenin ekonomik durumuna bağlıdır. Örneğin ABD, Japonya ve Avrupa’nın sanayileşmiş ülkeleri gibi ekonomilerinde istikrar olan ve dolayısıyla enflasyon rakamlarının düşük ve değişken olmadığı ülkelerde faiz oranlarının yeniden belirlenme dönemleri

¹³⁷ Yalçın, a.g.e., s.119

¹³⁸ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.153

¹³⁹ Demir ve Palabıyık, a.g.m., s.8

¹⁴⁰ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.153-154

2-3 yılda bir yapılabilecekken, ekonomik istikrara sahip olmayan ve çok yüksek düzeyli enflasyon yaşanan Güney Amerika ülkeleri gibi ülkelerde faiz oranlarının yeniden belirlenme dönemi 6 aya hatta 3 aya indirilebilir.¹⁴¹

Bu sistemin seçilmesi durumunda, teknik olarak;

- a. Uygulanacak başlangıç faiz oranı
- b. Başlangıçtan ne kadar sonra değişikliklerin başlayacağını
- c. Faiz oranını değişim dönemlerinin,
- d. Faiz değişikliklerinde esas alınacak göstergenin, Gösterge faize eklenecek ek faiz marjının oranının, baştan saptanması söz konusu olacaktır.¹⁴²

4.5.4. Fiyat Düzeyine Ayarlanabilir İpotekli Konut Kredisi (PLAM)

Kredi veren kurumları, vade uyumsuzluğu sorunu ve bunun sonucunda ortaya çıkan faiz oranı risklerine karşı koruyacak bir diğer ipotek kredisi türü de Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotek Kredisidir. PLAM(price level adjusted mortgages)ler bazı bakımlardan değişken oranlı ipoteklere bazı bakımdan da klasik ipoteklere benzemektedirler. PLAM'lerin değişken oranlı ipoteklere benzemesinin nedeni, verilmiş olan krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerle değişmiş olması ve fonksiyon itibariyle de kredi veren kurumu faiz oranı riskine karşı koruyor olmasıdır. Fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri, kredi geri ödemelerinin reel faiz oranları çerçevesinde yapılmasını sağladığından, enflasyon riskini ortadan kaldırmaktadır. İpotek kredisi türleri içinde yalnızca PLAM satınalma gücü riskini tamamıyla elimine eden kredi türüdür.¹⁴³

Daha basit bir ifade ile bu ipotek türünde faiz oranı yerine anapara değişkendir. Borçlu enflasyondan arındırılmış faiz oranını öder. Örneğin faiz oranı %12 ve enflasyon %8 ise gerçek faiz oranı %4'dür %4'lük bu oran anapara üzerinden ödenir. İlk yılın sonunda ve izleyen yıllarda borçlunun anapara borcu enflasyon oranında

¹⁴¹ Alp, a.g.e., s.90

¹⁴² Eriş, a.g.e., s.73-74

¹⁴³ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.158

artar. Kredi taksitlerinin anapara kısmı ise üzerinde enflasyon etkisi bindirilmiş anapara borcu üzerinden hesaplanır. Örnek olarak yıl sonunda 100.000 YTL kredi borcu kalmış ve enflasyon %8 oranında gerçekleşmiş ise yeni borç bakiyesi 108.000 YTL olur. Faiz oranı ise sabit kalarak yeni yıl içinde %4 olarak uygulanır.¹⁴⁴

4.5.5. Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotekli Konut Kredisi(DRM)

Bu konut kredisi uygulamasında faiz ayarlamalarına esas alınacak endeks (Benh mark Index) uygulamaya devam edilecek faiz oranı için ayrı borç kalancası için ayrı belirlenmektedir. Ya borç kalancası endekse göre arttırılarak yeni aylık ödeme tutarı belirlenecek ya da yeni oranın uygulaması ile ödemelere değişen bir tutardan devam edilecektir.¹⁴⁵ Çift endeksli konut kredisi, birçok bakımdan fiyat düzeyine endeksli konut kredisine benzemekle beraber, bazı yönleri itibariyle ayrılmaktadır. Fiyat seviyesine endeksli konut kredisinde olduğu gibi, çift endeksli kredide kredi bakiyesi enflasyon oranına göre düzeltilmektedir Ayrıldığı nokta ise, kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarlarının gelir düzeyine göre hesaplanmasıdır.¹⁴⁶

Örneğin enflasyon oranının % 30, kredi almış kişilerin gelir artış oranının %20 olması halinde, mevcut kredi bakiyesi %30 yükseltilecek, kişilerin geri ödeme tutarları ise % 20 oranında artırılacak, arada oluşacak fark ise (kişilerin, enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunması nedeni ile) mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar ise zaman içinde birkaç şekilde (toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması gibi) geri ödenecektir.¹⁴⁷

¹⁴⁴ Bozkır, a.g.e., s.31

¹⁴⁵ Eriş, a.g.e., s.78

¹⁴⁶ Bozkır, a.g.e., s.31-32

¹⁴⁷ Yılmaz, M. Ufuk, “Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezlerinin Kurulması”, Sermaye Piyasası Kurulu Yayını, S: 6028, Ankara, 1999, s.8

4.5.6. Diğer İpotek Konut Kredisi Türleri

Yukarıda açıklanan ipotek kredileri yaygın olarak kullanılan kredilerdir. Ancak, birçok ülkede içinde bulunulan konjonktürün getirdiği koşullara göre uygulanan farklı konut kredisi türleri de bulunmaktadır. Bu bağlamda farklılıklar gösteren bazı ipotekli konut kredisi uygulamalarını aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür.

4.5.6.1. Karma İpotek Kredileri

Bu ipotek kredilerinde genellikle klasik(sabit faizli) ipotek kredi ile değişken oranlı ipotek kredisinin sahip olduğu koşulların karması bir ödeme yöntemi uygulanmaktadır. Karma ipotek kredileri, konut ipotek kredisi veren finansman kuruluşlarını faiz oranı riskine karşı korumak için uygulamaya konmuş olan bir kredi türüdür.¹⁴⁸

Kredinin verilisinden itibaren belirli bir süre faiz oranının sabit kalması, bu süre içinde faiz oranlarındaki değişmelerin önceden öngörülebilir olmasına bağlıdır. Ancak öngörünün yapılabileceği zaman sınırından sonra, faiz oranlarının değişken hale gelmesiyle, kredinin faiz oranı belirli aralıklarla yeniden belirlenmekte ve finansal kurumlar faiz oranı riskinden kurtulmaktadır. Bu krediler, başlangıçtaki ödeme tutarları eşit geri ödemeli ipotekli konut kredisine göre daha düşük düzeyde olduğundan kredi alanlara cazip gelmektedir. Ayrıca bu kredi türünde finansman kurumları tarafından istenen ön ödeme tutarları oldukça düşük düzeyde tutulmakta ve böylece kişilerin bu krediyi elde edebilme imkanları artırılmaktadır. Yüksek ödemeli ipotekli konut kredilerinde vadeler genellikle 20 ile 30 yıl arasında değişmekte ve faiz oranları da sabit ya da değişken oranlı olabilmektedir.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.166-167

¹⁴⁹ Alp, a.g.e., s.99

4.5.6.2. İki Aşamalı İpotek Kredileri (Two Step Mortgages)

İki aşamalı ipotek kredileri, klasik ipotek kredileri ile benzerlik göstermektedir. Bu kredide faiz oranının değiştirilmesi kredinin vadesi boyunca yalnızca bir defa yapılmakta ve belirlenen faiz oranı kredinin geri kalan vadesinde devam etmektedir. İki aşamalı ipotek kredilerinde, vade boyunca bir defa olsa bile faiz oranı mevcut koşullara göre yeniden belirlendiğinden kredi veren kurumlar faiz oranı riskini azaltırlar. Buna karşılık kredi alanlara bu kredi türünün cazip gelmesi için başlangıçta piyasa faiz oranlarına göre daha düşük oranlar teklif edilir.¹⁵⁰

4.5.6.3. Yüksek Ödemeli İpotekli Konut Kredileri (Balon Mortgage)

Finans kurumlarının vermiş oldukları kredilerin talebini artırabilmek için geliştirmiş oldukları gayrimenkul ipotek kredilerinden biri de yüksek ödemeli konut kredileridir (Balon Mortgage). Balon krediler; orta dönemli genellikle yatırımcıların kar amacına ya da bireylerin ikamet etme amacına yönelik, gayrimenkul alımını finanse etmek için kullanılan bir konut kredisi türüdür. Yüksek ödemeli konut kredilerinde, başlangıçtaki ödeme tutarları daha düşük düzeyde olduğundan kredi alanlara cazip gelmektedir. Kredi veren, faiz oranını, peşin ödeme miktarını ve vadeyi belirlemektedir. Yüksek ödemeli konut kredilerinde vadeler genellikle 20 ile 30 yıl arasında değişmekte ve faiz oranları sabit ya da değişken oranlı olabilmektedir.¹⁵¹

Kredinin vadesi içinde bazı ara ödemeler yapılır. Genelde bu ara ödemeler 5 ya da 7. yılda gerçekleşir. Ara ödemeler kredinin bakiyesini aynı tutarda azaltır. Böylelikle vade içinde kredinin geri ödenmesi sağlanır. Bazı Yüksek Ödemeli İpotek Kredilerinde ara ödeme uygulanmaz. Kredi borcu, geri ödemelerle kapatıldığından vade sonunda tamamlanır. Kredi talep eden taraf, bu krediyi kapatmak için mevcut kredi bakiyesi tutarında kurumdan yeni bir kredi alır. Ayrıca, aynı meblağdaki

¹⁵⁰ Önal ve Toplaoğlu, a.g.e., s.168

¹⁵¹ Şahin, a.g.e., s.21

krediyi başka bir kredi kurumundan kredi olarak ta mevcut kredi borcunu kapatabilir.¹⁵²

4.6. İPOTEK SİGORTALARI

İpotekli konut kredisi, diğer tüketici kredileriyle karşılaştırıldığında, maddi teminat, vadesinin uzunluğu ve tutarın yüksekliği itibariyle son derece farklı bir konuma sahiptir. Bu özellikleri nedeniyle de, gerek tüketicinin gerekse de kredi veren kuruluşların çeşitli risk unsurlarına karşı sigortalanması son derece önem arz etmektedir.¹⁵³ Bu sigortalar hem borçluları hem de kredi veren tarafı gerçekleşebilecek olumsuz durumlara karşı korumaktadır. Temel olarak bu sigorta çeşitlerini şu şekilde sıralayabiliriz;

- 1- Mortgage Ödemelerini Koruma Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance MPPI)
- 2- Mortgage Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance MPI)
- 3- Mortgage Tapu Sicil Sigortası (Mortgage Title Insurance MTI)
- 4- Mortgage Değer Kaybı Garanti Sigortası (Mortgage Indemnity Guaranty Insurance – MIGI)

4.6.1. Mortgage Ödemelerini Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance MPPI)

Mortgage ödemelerini koruma sigortası, esasen kredi alan tüketicileri korumaya yöneliktir. Bu sigorta türü ile mortgage taksitlerinin ödenmemesinden doğan risk, teminat altına alınmaktadır. İşsiz kalmak, hastalanmak veya kaza geçirmek gibi nedenlerle gelirinde düşme olan kredi borçlusunun mortgage taksitleri poliçede belirtilen limitler doğrultusunda sigortacı tarafından ödenmektedir.¹⁵⁴ Yani bu sigortada kredinin tamamını değil kredi taksitlerinin ödenmemesi riski garanti

¹⁵² Bozkır, a.g.e., s.34

¹⁵³ “Konut Kredileri Uygulamaları Hakkında Yararlı Bilgiler”, TBB Yayınları, Yayın No:259, İstanbul, 2009, s.114

¹⁵⁴ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.126

altına alınmaktadır. Bu poliçe kapsamında hastalık veya kaza sonucu maluliyet teminatı ile işsizlik teminatının ayrı ayrı veya birlikte alınması mümkündür.

Bununla birlikte, her nevi maluliyet teminat kapsamında değildir. Farklı poliçe örnekleri mevcut olmakla birlikte belli başlı haller bu poliçelerin çoğunda teminat dışında bırakılmaktadır. Bu kapsamda; sigorta sözleşmesinin yapılması esnasında mevcut bulunan bir özürden veya kronik veya yinelemeli bir hastalıktan veya teminat için yapılan başvuru tarihinde sigortalı tarafından bilinen veya verilen teminatın başlamasından önce, poliçede belirtilen süre zarfında maruz kalınan herhangi bir nedene bağlı olarak doğan maluliyetler, teminat kapsamında değildir. Ayrıca, teminatın başlamasından önce veya teminat süresinde gerçekleştirilen doğrudan doğruya isteğe bağlı cerrahi müdahaleler sonucunda gerçekleşen maluliyetler, hamilelik veya doğumdan kaynaklanan, hafif ve/veya geçici mahiyette olan semptomlar veya bu semptomların kombinasyonundan kaynaklanan maluliyet halleri de bu tür poliçeler ile verilen teminatın kapsamında yer almamaktadır.¹⁵⁵

4.6.2. Mortgage Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance MPI)

Mortgage koruma sigortasının temel fonksiyonu, krediyi alan konut sahibi kişinin ölümü durumunda kalan borcun ödenmemesi nedeniyle ipotegİN nakite çevirmesi riskini ortadan kaldırmaktır. Ölüm halinde, sigorta kapsamında, evin kalan tüm kredi borcu kredi kuruluşuna bir kerede ödenir. Tapusu ölenin mirasçuları üzerine geçer. Ayrıca konut sahibinin sürekli olarak sakatlanması durumunda da sigorta şirketi kalan kredi bakiyesini kredi kuruluşuna ödeyerek borcu kapatır.

4.6.3. Mortgage Tapu Sicil Sigortası (Mortgage Title Insurance MTI)

Tapu sigortası, tapu sigortası sağlayan sigorta firması tarafından ve tapuda ileride oluşacak problemlerden dolayı evi satın alan kişi ve kredi veren finans kuruluşunu koruyacak şekilde oluşturulmuş bir sigorta poliçesidir. Evin ileride bir

¹⁵⁵ Oksay ve Ceylantepe, a.g.e., s.47

tarihte satışının yapılması sırasında tapu üzerinde çıkabilecek ve evin satışını engelleyecek problemler sonucunda oluşacak zararları karşılamak için oluşturulacak bir poliçedir.¹⁵⁶

Bununla birlikte temelinde, kredi verenler ve yatırımcılara, poliçe kapsamındaki gayrimenkul üzerinde geçerli ve icra edilebilir bir rehne sahip olduklarına ve rehinlerinin diğerlerine nazaran öncelikli olduğuna ilişkin teminat veren bir urundur. Bu çerçevede, kredi kullananın temerrüdü neticesinde gayrimenkule el konulması halinde, rehne konu gayrimenkulün değerinin, bu sigorta yapılmadan önce var olan ancak bilinmeyen tapudaki bir hata ya da takyidat sebebiyle azalması ve bu gayrimenkulün satılabilirliğinin ortadan kalkması riski teminat altına alınır.¹⁵⁷

4.6.4. Mortgage Değer Kaybı Garanti Sigortası (Mortgage Indemnity Guaranty Insurance – MGI)

Mortgage değer kaybı garanti sigortasında, kredi verenin korunması amaçlanmaktadır. Kredi kullanan kişilerin temerrüde düşmesi ve krediye konu gayrimenkulün satılması durumunda oluşabilecek değer kayıplarının karşılanabilmesi hedeflenmektedir. İlgili sigorta türü özellikle konut kredilendirme oranının ekspertiz değerinin yüzde 75'ini aşması durumunda önem taşımaktadır.¹⁵⁸

Mortgage değer kaybı sigortasının devreye girebilmesi için, kredi alan kişinin temerrüde düşmesi ve varsa mortgage ödemelerini koruma sigortası teminatı dışında kalması nedeniyle ödeme yapılamaması ya da bu sigorta ile geçici ödeme desteği yapılmasına rağmen temerrüt halinin devam etmesi gerekir. Bütün bu sigorta ve borçlunun gayretlerine rağmen kredi borcu hala ödenmezse paraya çevirme (foreclosure) süreci başlayacaktır. Kredi alacaklısı sözleşmede satış yetkisi mevcut ise kendisi veya yediemin (trustee) vasıtasıyla mortgage olarak verilen gayrimenkulü

¹⁵⁶ http://www.konut-sigortasi.com/index.php?parent_id=7, Erişim: 20.01.2010

¹⁵⁷ Oksay ve Ceylantep, a.g.e., s.58

¹⁵⁸ TBB, a.g.e., s.116

satışını gerçekleştirir ya da bu yetkisini kullanmayarak mahkemeye satış davası açar. Hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın, gayrimenkulün satışı halinde satış bedeli kredi verenin alacağını karşılamaya yetmezse aradaki fark riski oluşturur ve sigorta şirketi tarafından poliçe kapsamına göre alacaklıya ödenir.¹⁵⁹

¹⁵⁹ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.129-130

BEŞİNCİ BÖLÜM

DÜNYADA VE TÜRKİYE'DEKİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ

5.1. DÜNYADAKİ KONUT FİNANSMAN UYGULAMALARI

Konut finansmanı sistemleri, ülkelerin sosyal ve ekonomik şartlarına bağlı olarak ülkeden ülkeye değişmektedir. Aynı şekilde konut sorunu da ülkelerin gelişmişlik düzeyine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Fon kaynaklarının kullanım oranı ülkeden ülkeye değişmekle birlikte her ülke sosyal ve ekonomik şartlarını göz önünde bulundurarak kendine has finansman modelleri üretmiştir.

Tablo 1. Bazı OECD Ülkelerinde Konut Finansman Sistemlerinin Yapısı

| Ülke | İpotek Bankaları | Ticari Bankalar | Çeşitli Kredi Kurumları | Devlet Banka/Fonları |
|--------------|------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| Avusturalya | 0 | 88 | 12 | 0 |
| Avusturya | 0 | 32 | 27 | 42 |
| Danimarka | 84 | 11 | 5 | 0 |
| Finlandiya | 2 | 80 | 6 | 12 |
| Fransa | 18 | 10 | 72 | 0 |
| Almanya | 12 | 37 | 30 | 21 |
| İrlanda | 0 | 67 | 32 | 1 |
| Güney Kore | 0 | 41 | 7 | 52 |
| Hollanda | 22 | 48 | 30 | 0 |
| Yeni Zelanda | 0 | 90 | 10 | 0 |
| Norveç | 4 | 60 | 13 | 23 |
| İspanya | 3 | 40 | 58 | 0 |
| İsveç | 85 | 10 | 5 | 0 |
| İngiltere | 0 | 37 | 63 | 0 |
| ABD | 54 | 27 | 18 | 1 |

Kaynak: Okullu, a.g.e., s.47

Tablo 1’ de bazı OECD ülkelerinin konut finansman sistemlerinin yapısı gösterilmektedir. Tablo 1 incelenecek olursa, konut finansmanı içinde ipotek bankalarının ağırlığı İsveç (%85), Danimarka (%84) gibi ülkelerde oldukça yüksek düzeydedir. Avustralya, Avusturya, İrlanda, Güney Kore, Yeni Zelanda ve İngiltere’de ise ipotek bankacılığı uygulaması yoktur. Ticari bankaların konut finansmanı içindeki ağırlığına bakıldığında ise, %90’ lık oranı ile ilk sırayı Yeni Zelanda’nın aldığı, diğer ülkelerin, Avustralya (%88), Finlandiya (%80), İrlanda (%67), Norveç (%60) ve Hollanda (%48) şeklinde sıralandığı görülmektedir.

Konut finansman sistemlerinin gelişmiş olduğu ülkelerde ki temel özellik, konut kredilerinin payının ve konut sahiplik oranının yüksek olduğudur. Gelişmiş bir konut finansman sisteminin en temel dayanağı, gelişmiş finansal piyasalar ve olumlu, volatilesi düşük, istikrarlı makro ekonomik göstergelerdir. Bu tür gelişmiş bir konut finansman sistemine sahip ülkelerde monoton bir yapı yoktur, bu gibi ülkelerde konut finansman kurumları özel olarak oluşturulmuştur ve çok kısıtlı bir devlet sübvansiyonu söz konusudur. Devlet daha çok düzenleyici bir konumdadır. Bu ülkelerde bir yandan finansal piyasalar gelişirken bir yandan da varlığa dayalı menkul kıymetleştirme yoluyla hızlı bir ikincil piyasa gelişimi söz konusu olmaktadır.

Gelişmemiş konut finansman sistemlerinin söz konusu olduğu ülkelerin temel özellikleri ise nüfus artışı, düzensiz gelir dağılımı, bilgi eksikliği ve yüksek enflasyona bağlı olarak konut kredilerinin diğer kredilere ve GSYİH ya oranının düşük olmasıdır. Çünkü yüksek enflasyon, riski ve buna bağlı olarak reel faiz oranlarını artırmaktadır. Dolayısıyla, bu da ticari bankaların uyguladıkları faiz oranlarına ve vadelere yansımaktadır. Bu tür ülkelerde temel finansman şekli, insanların kendi tasarrufuyla ya da belli düzeyde ticari banka yoluyla gerçekleşmektedir. Bu bölümde öncelikle gelişmiş ülkelerdeki, daha sonrada gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemleri incelenmeye çalışılacaktır.

5.1.1. Gelişmiş Ülkelerdeki Konut Finansman Sistemi

Gelişmiş ülkelerde konut finansman sistemi başlığı altında bazı Avrupa Birliği ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletleri'nin konut finansman sistemi incelenecektir.

5.1.1.1. ABD'de Konut Finansman Uygulamaları

ABD'de ikinci el ipotek piyasasının kurulması, büyük depresyon ve onu izleyen yasal düzenlemelere kadar geri gitmektedir. Büyük depresyonun mali piyasalar üzerindeki etkisini gidermek ve bir anlamda piyasanın reorganizasyonu için, kongre tarafından birkaç kamuya yararlı kurumun oluşturulmasına karar verilmiştir. Konut finansman piyasasında faaliyet göstermek üzere oluşturulmuş olan kamusal ya da kamu destekli kurumların gerek birinci gerek ikinci el ipotek piyasası üzerinde bu piyasaların etkinliği açısından çok olumlu etkileri olmuştur. Dolayısıyla söz konusu kurumlar konut mülkiyetinin artışını teşvik etmişlerdir.¹⁶⁰

ABD'nin 1929 yılında geçirdiği ekonomik krizden çıkmasında ipotekli konut finansmanı sisteminin büyük etkisi görülmektedir. Bankacılık sektöründe yaşanan krizler sonucunda 1938 yılında devlet destekli mortgage sistemi ortaya çıkmıştır. Bu sistemin dünyada en başarılı uygulaması ABD tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu sistemin uygulanması eski yıllara dayansa da portföyün oturması 1970'li yıllar da gözlemlenmektedir. 2000'li yıllarda ise yeni yöntemler geliştirildiği görülmektedir.¹⁶¹

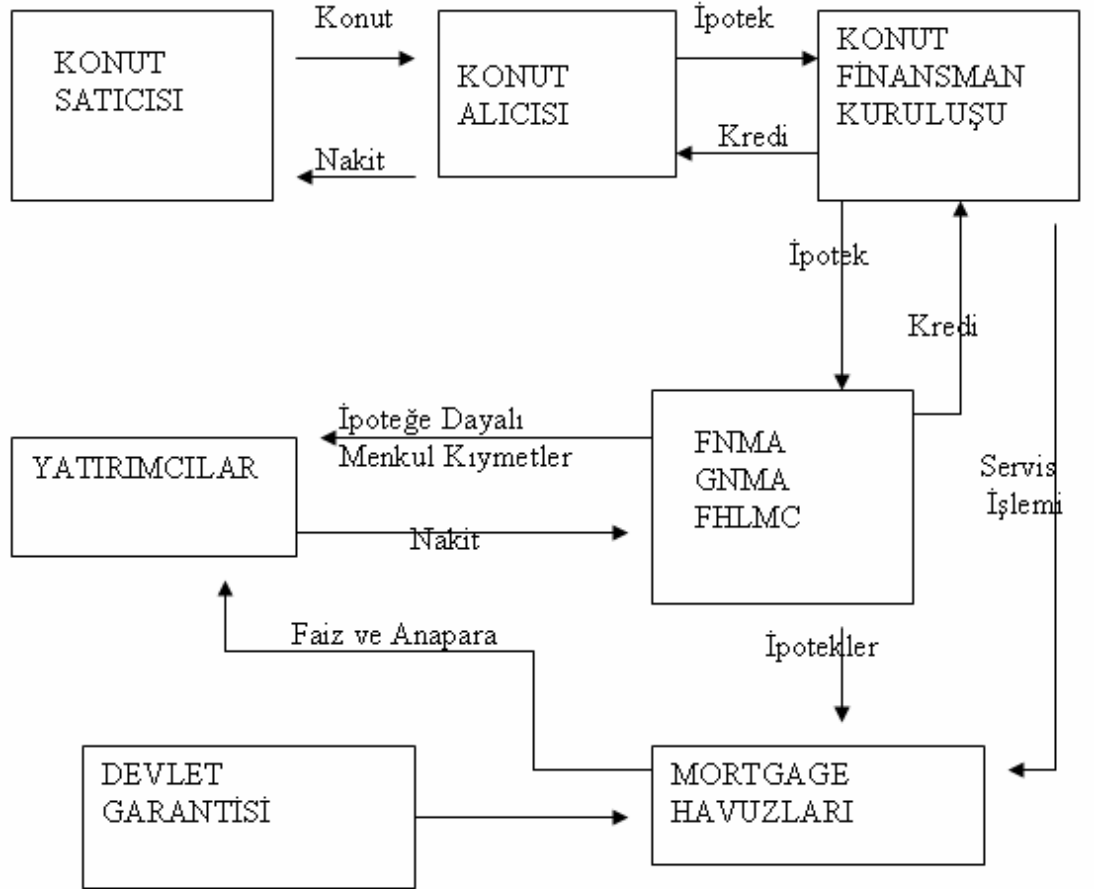
ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönüştürmektedirler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânları olmaktadır. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz

¹⁶⁰ Alp, Yılmaz, "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı", Active Finans Dergisi, Ağustos-Eylül 1999, S:7, s.2

¹⁶¹ Yeşil, a.g.e., s.65

oluşturarak yatırımcılara hisse satmaktadırlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın almaktadırlar, krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınmaktadır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalıların yaklaşık %65'i ev sahibi olmuştur.¹⁶²

Şekil 2. ABD Konut Finansman Sisteminin İşleyişi



Kaynak: Bozkır, a.g.e., s.124

Yukarıdaki şekilde Amerikan Mortgage Sistemi'nin basit işleyişi görülmektedir. Şekilde, sigorta kurumları ve devlet garantisi sağlayan kurumlar, kredi alanlar ve kredi kurumları sistemin birincil piyasasını oluşturur. Sigorta kanallarının görevi kredi kurumlarına kredi alanların aldıkları kredileri geri ödeyeceklerine dair garanti

¹⁶² Barberoğlu, a.g.m., s.123

sağlarlar. Sistemde bu görev özel sigorta şirketleri veya devlet garantisi sağlayan Federal Konut İdaresi (FHA) veya Emekli Askerler İdaresi (VA) tarafından sağlanmaktadır. Sistemde FNMA, FHLMC, GNMA ve benzeri kurumlar ikincil piyasayı oluşturmaktadır. Yukarıda bahsedildiği gibi kredi kurumlarından ipotek kredilerine dayalı havuzları satın alınarak bunları menkul kıymetleştirmekte ve sermaye piyasalarında yatırımcılara satılmaktadırlar. Menkul kıymet satışından doğan gelir ise tekrar kredi kurumuna aktarılmaktadır. Diğer taraftan bu kurumlar yatırımcılara, menkul kıymetlerden doğan anapara ve faiz ödemeleri konusundaki alacak haklarına garanti sağlamaktadırlar. Sistemdeki diğer bir fonksiyon ise hizmet verme sürecidir. Bu süreç kredi kurumunun ipoteklerden doğan anapara ve faiz ödemelerinin kredi alanlardan toplanması ve yatırımcılara dağıtılması sürecidir. Bu kredi kurumunun kendisi tarafından yapılabileceği gibi bu hizmeti veren başka bir kurum tarafından da yapılabilmektedir.

Amerika’da Konut ipotekleri 1969 yılında toplam ipotekler içinde %25’lik ve 280.2 milyar dolarlık büyüklüğe sahipken, 1992’de %70.5’lik bir paya ve 2.7 trilyon dolarlık bir büyüklüğe ulaşmıştır. 2004 yıllık raporunda bu oran %90 paya yükselmiştir.¹⁶³

5.1.1.2. Avrupa’daki Konut Finansman Uygulamaları

Dünya da uygulanan konut finansman yöntemlerine genel olarak baktığımızda bunlardan mevduatla finansman sisteminin, Avrupa ülkelerinin neredeyse tamamında kullanıldığını görmekteyiz, İpotek bankacılığı sistemi ise özellikle İngiltere, Almanya, Danimarka, İsveç gibi ülkelerde çok yaygın şekilde kullanıldığı bilinmektedir. Mukavele ile finansman ise basta Almanya olmak üzere Avusturya, Fransa gibi ülkelerde kullanılmaktadır. Ticari bankalar yoluyla finansman ise özellikle birliğe sonradan katılan Yunanistan ve Hollanda’da kullanılan bir sistem

¹⁶³ http://www.ginniemae.gov/about/ann_rep/annual_report04.pdf , “Annual Report 2004”, Erişim:27.01.2010

olduğu söylenebilir. Son olarak kamusal kredi kurumları ile finansman ise, en yaygın şekilde İsveç, Fransa ve Lüksemburg da kullanılmaktadır.¹⁶⁴

Tablo 2: AB’de Kişi Başı İpotekli Kredi Borcu (2001-Bin EUR/kişibaşı)

| | | | |
|-------------|-----|-----------|------|
| Yunanistan | 1,3 | İrlanda | 10 |
| İtalya | 2 | İsveç | 13 |
| Fransa | 4,8 | Almanya | 13,9 |
| İspanya | 5,1 | İngiltere | 15,7 |
| Portekiz | 5,5 | Hollanda | 17,8 |
| Finlandiya | 6,4 | Norveç | 18,2 |
| Belçika | 6,7 | Danimarka | 23,4 |
| Lüksembourg | 8,1 | | |

Kaynak: EMF, The New Capital Adequacy Rules- Impact on European Mortgage Markets, Budapest, 9th Oct. 2003, s.9

Bugün için Avrupa ülkelerinde, ortak bir mortgage uygulaması mevcut değildir. Bu çerçevede, verilen kredilerin yapı ve türleri yanında, menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak da farklı uygulamalar söz konusudur. Diğer taraftan, verilen kredinin ana teminatı konumundaki aynı hak da (mortgage veya hypothec) ülkeler arasında farklılıklar göstermektedir.¹⁶⁵

Bununla birlikte, Avrupa Birliği içinde görece daha gelişmiş ekonomiler olarak nitelendirilebilecek olan AB15 ülkelerinde, ipotekli konut piyasasının hacim bakımından daha büyük, işleyiş açısından da daha oturmuş olduğu genellemesi yapılabilir. Örneğin, ipotekli konut kredilerinin milli gelire oranı Danimarka, İngiltere ve Hollanda’da %70’in üzerinde; Almanya, İsveç ve Portekiz’de %50 ile 70 arası; İspanya, Finlandiya ve Belçika’da %30 ile 50 arası İtalya, Yunanistan ve Fransa’da %20 ile 30 arası iken Polonya, Hırvatistan, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Bulgaristan ve Romanya’da %10’un altındadır. Konut finansmanı piyasalarındaki bu

¹⁶⁴ Uludağ, a.g.e., s.133

¹⁶⁵ Oksay ve Ceylantepe, a.g.e., s.30

farklılıklar ülkelerin makroekonomik yapılarındaki farklılıkların yanısıra, hukuksal yapılarındaki değişikliklerden de kaynaklanmaktadır.¹⁶⁶

AB konut finansmanı piyasalarında bugüne kadar tahsis edilmiş kredilerin %24'ü en büyük 5 kredi finansman kuruluşu tarafından sağlanmıştır. Uzman kredi finans kuruluşlarının pazar payı düşüken, çok uluslu/ticari bankalar, mevduat bankaları ve mortgage bankaları/kredi kuruluşları toplamda AB ipotekli konut kredisi pazarına hakim bir görüntü çizmektedir. Kredi finansman kuruluşlarının çeşitliliği de ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir. Örneğin, Danimarka'da fonlama kaynaklarının %90'ı mortgage bankaları, kalanı ticari bankalar olurken; İngiltere'de fonlamanın %75'i ticari bankalar tarafından yapılmakta, kalan kısım ise mortgage bankaları ve özel kuruluşlar arasında paylaşılmaktadır. Almanya'da ise kreditorlerin daha çeşitli olduğu dikkat çekmektedir. Fonlamanın yarıya yakını yatırım tarafından yapılırken, bir havuzda toplanan yatırımcı fonlarıyla kredi kullandıran Bausparkassen bankaları, mortgage bankaları, emeklilik fonları, sigorta kuruluşları ve kooperatif bankaları da fonlama piyasasında yer almaktadır.¹⁶⁷

Bilanço içi menkulkiymetleştirme olarak da adlandırılan ipotek bankacılığı sistemi, AB'de en yaygın mortgage sistemidir. Sistemde kredi kurumları, vermiş oldukları ipotek kredilerine dayalı olarak ipotek bonosu ihraç etmektedirler. Özellikle Almanya, Danimarka, İsveç gibi ülkelerde ipotek kredileri genel olarak bu sistem ile ipotek bonoları ihraç edilerek fonlanmaktadır. Bazı AB ülkelerindeki konut finansman sistemleri şöyledir.

5.1.1.2.1. Almanya'da Konut Finansman Sistemi

Almanya'da buhran dönemlerinde konut finansmanına kaynak sağlamak için kira gelirlerine vergiler yüklenmiştir. Bu vergilere ek olarak konut sahibi olmak

¹⁶⁶ European Mortgage Federation, 2005. "What are Mortgage Bonds?", <http://www.hypo.org.>, Erişim:28.01.2010

¹⁶⁷ Karakaş ve Özhan, a.g.m., s.114

isteyenler devlet ve belediyelerin resmi ödeneklerinden, tasarruf sandıklarından, sigortalardan vb. kurumlardan birinci derece ipotekler ile kredi kullanmışlardır.¹⁶⁸

Almanya’da konut alımlarına en fazla finansman ipotek bankalarınca sağlanır. 20-25 yıl vade ile konut değerinin % 60’ına kadar kredi verilir. İpotek bankalarının verdiği krediler sıkça Yapı Tasarruf sandıkları ve diğer finansal kurumların kredileri ile kullanılır. Karmaşıkmiş gibi görünen bu sistem aslında basit bir yapıya sahiptir. Sadece çeşitli kurumlar arasında yakın ve karşılıklı ilişkiler bulunur. Kısaca Almanya’da mukavele, mevduatla finansman ve ipotek bankası sistemi kullanılır. İpotekli kredilerde uzmanlaşmış kurumlar Yapı Tasarruf Sandıkları, İpotek Bankaları, Tasarruf Bankaları, Ticaret ve Kooperatif Bankalarının olduğu görülmektedir. Diğer yandan bu konuda uzmanlaşmış ipotek bankaları bulunmakta olup, bu bankalar “Pfandbriefe” adı verilen menkul kıymetleri ihraç etmekte ve topladıkları fonlar ile gayrimenkul finansmanına yönelik krediler vermektedir.¹⁶⁹

Kredi kurumları tarafından verilen ipotek kredilerinde maksimum vade 25-30 yıl olmaktadır. Bununla birlikte faiz oranları 5-15 yıl arasında sabitlenmektedir. Daha uzun dönemli faiz sabitlemesi yasa açısından mümkün olmamaktadır. Kredi kurumlarının verdikleri krediler de KKDO oranı farklılık göstermektedir ve ortalama %60-80 arasında olmaktadır. Bausparkassen tarafından çıkarılan kredilerde ise vadeler 7-16 yıl arasında değişmekte ve KKDO oranı %80’i geçmemektedir.¹⁷⁰

Alman modelinde mortgage bankasının bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Diğer bir deyişle gayrimenkul kredisi riski mortgage bankasının üzerinde kalmaktadır.¹⁷¹

Alman mortgage sisteminde anlaşılacağı gibi birincil ipotek piyasasında kredi verme açısından genel anlamda Bankalar ve Bausparkassen piyasaya hakimdir. Bu

¹⁶⁸ Cebe, a.g.e., s.45

¹⁶⁹ Uludağ, a.g.e., s.139

¹⁷⁰ Bozkır, a.g.e., s.163

¹⁷¹ Barberoğlu, a.g.m., s.123

kurumların kredi çıkarım prosedürü birbirine oldukça benzerlik göstermektedir. İlk adımda kredi kurumları tarafından kişinin gelir durumunu gösteren belgeler, konuta ilişkin kayıtlara dair belgeler ve kişinin krediyi ödeyebileceğine ilişkin bilgiler istenir. Sistem içinde genel olarak kişinin krediyi ödeyebilme gücü kredi kurumları tarafından Schufa Holding adındaki kredi bürosuna yaptırılmaktadır. Daha sonra bu bilgiler ışığında konut değerine ve kişinin kredibilitesine dayanan kredi miktarı belirlenir ve kredi çıkarılır.

5.1.1.2.2. İngiltere’de Konut Finansman Sistemi

İngiltere’de faaliyette bulunan konut finansman kurumları Yapı Toplulukları (Building Societies), Ticaret Bankaları ve yerel organizasyonlardan oluşmaktadır. Çok gelişmiş emlak komisyonculuğu da yapan bu kurumların en büyükleri Halifax Building Society ile Leeds'tir.¹⁷²

AB'nin en büyük dünyanın ikinci en büyük ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasası İngiltere’de bulunmaktadır. 2001 yılı itibariyle piyasalardaki toplam ipoteğe dayalı menkul kıymet hacmi 32 milyar dolar civarındadır. İngiltere’de ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin büyük bir kısmı değişken oranlı olup, toplam konut kredilerinin ise %3'lük bir kısmı menkul kıymetleştirilmiştir. Konut finansmanı temelde Yapı Toplulukları (Building Societies) ve bankalar aracılığı ile sağlanmaktadır. Ancak bu kuruluşlar ipotek kredilerini, menkul kıymetleştirmekten çok bilançolarında tutmaktadır. Öte yandan 1990’li yıllarda, kaynakların bilanço-dışı menkul kıymetleştirme ile sağlayan uzman konut finansman kuruluşları (Specialist Mortgage Lenders- SMLs) faaliyete geçmiştir. 1990’lardan sonra hareketlenen piyasa, ihracat hacmini önemli oranda artırmıştır. Ayrıca, İngiltere’de verilen ipotek kredilerinin değişken oranlı olması, Yapı Toplulukları ile bankaların uzun vadeli mevduat toplayabilmeleri, bu kurumların menkul kıymetleştirmeye çok fazla ihtiyaç duymamalarına sebep olmaktadır. Nitekim her iki grupta da önemli mali bünye problemleri görülmemektedir. Sonuç itibari ile 2008 sonuna kadar %62,2 oranında

¹⁷² Uludağ, a.g.e., s.140

büyükçe İngiltere ipotek piyasasının 442,2 milyar Sterling'e (796 milyar ABD\$) ulaşması tahmin edilmektedir.¹⁷³

5.1.1.2.3. Danimarka'da Konut Finansman Sistemi

Danimarka konut kredilerinin en çok kullanıldığı ülkelerden biridir. İlk olarak ipotek bankası burada kurulmuştur. Mevcut sekiz adet ipotek bankası vardır. Bunlar sermaye piyasalarından borçlanıp ipotek karşılığı konut kredisi vermektedirler. Bu sistem Danimarka'da 200 yıldan beri başarıyla uygulanmaktadır. Bu sistem Almanya'da uygulanan sistemden farklıdır. Burada Almanya'da olduğu gibi risk bankalarda değil, yatırımcılardan konut alıcılarına yansıtılmaktadır.¹⁷⁴

Bu modelin Almanya Pfandbrief modelinden en önemli farkı, mortgage bankalarının tahvil ihraççısı değil aracıları olmasıdır. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankaları aracılık rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadırlar. Riskler tahvil yatırımcılarına tüketiciler tarafından satılmaktadır.¹⁷⁵

5.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Finansmanı

Gelişmekte olan ülkelerde devletin faiz oranları üzerinde kontrolünün olması da, finansal kurumları riske sokmakta, bu nedenle kurumlar uzun vadeli olan konut finansmanı yerine kısa vadeli olan plasmanları tercih etmektedir. İpotek kredilerini genel olarak sabit faizli ve uzun vadeli olması nedeniyle finansal kurumlara riskli gelmektedir. Finansal kurumların kısa vadeli fonlara yönelmesi aktif/pasif

¹⁷³ Euromonitor, "Mortgage Finance in UK",
[http://www.euromonitor.com/Mortgage_finance_in_UK_\(mmp\)](http://www.euromonitor.com/Mortgage_finance_in_UK_(mmp)), Erişim:28.01.2010

¹⁷⁴ Yeşil, a.g.e., s.68

¹⁷⁵ Berberoğlu, a.g.m., s.123

dengelerini bozmamak açısından bu kurumları kısa vadeli kredilere yönlendirmektedir.¹⁷⁶

Gelişmekte olan ülkelerde bu bahsettiğimiz etkenler dışında finansal kurumları ipotek kredisi vermekten uzaklaştıran diğer bir neden de haciz prosedürünün çok uzun ve karmaşık olması ve uygun finansal araçların olgunlaşmamış olmasıdır.¹⁷⁷

Daha önce belirtildiği gibi her ülkenin uyguladığı konut finansman sistemleri ülkelerin kendi yapılarına göre değişiklikler göstermektedir. Genel olarak ipotekle ilgili konut finansmanı sistemlerini uygulamaya koyan gelişmekte olan ülkelerde , bu çeşit uygulamalar farklı şekillerde gerçekleştirilmektedir. Kıta Avrupa'sında örneğin Polonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan gibi gelişmekte olan ülkelerde ipotek bankacılığı sisteminin uygulamasına geçilmiştir. Bunun yanında dünyanın diğer bölgelerinde yeni gelişmekte olan ülkelerde Amerikan modeli olarak da bilinen Mortgage Sistemi tercih edilmiştir. Amerika'da FNMA benzeri kamu destekli piyasa yapıcı kurumlar kurulmuştur. Malezya'da Cagamas, Kolombiya'da Titularizadora, Güney Kore'de Komoco, Meksika'da Infonavit'i bunlara örnek olarak gösterebiliriz.¹⁷⁸ Bu bölümde gelişmekte olan bazı ülkelerdeki uygulamaların neler olduğunu ve bu uygulamaların nasıl sonuç verdiğini görmeye çalışacağız.

5.1.2.1. Kolombiya'da Konut Finansman Sistemleri

Kolombiya'da uygulanan sistem 1972 yılında kurulan konut kredi ve tasarruf bankalarına dayanmaktadır.¹⁷⁹

Sistemde konut bankaları ile ticaret bankaları ayrıştırılarak iş bölümüne gidilmiştir. Ticaret bankaları konut, konut bankaları da ticaret yapmazlar. Ticaret bankalarının mevduat faizlerine nominal faiz oranı uygulanırken konut bankalarının mevduat faizlerine enflasyon endeksi ve günlük olarak uygulanmaktadır. Konut

¹⁷⁶ Alp, a.g.e., s.29-30

¹⁷⁷ Demir ve Palabıyık, a.g.m., s.7

¹⁷⁸ Kılıç, a.g.m., s.234

¹⁷⁹ Uludağ, a.g.e., s.155

bankalarına %5 mevduat munzam ve disponibilite oranı uygulanırken, ticari bankalara %25 gibi yüksek bir oran uygulanmaktadır. Bu dolaylı teşviklerle mevduatlar daha çok konut bankalarında toplanmakta ve konut finansmanı için büyük kaynak oluşturulmaktadır.

5.1.2.2. Brezilya’da Konut Finansman Sistemleri

Brezilya’da konut finansmanı 1964 yılında Milli Konut Bankası (BNH)’nın kurulmasıyla başlamaktadır. Banka konut üretimi ve konut mülkiyetinin teşvik etmek için kurulmuştur. Kredi ödemesi yapılırken aylık ödemeler enflasyon oranına göre belirlenmektedir. Bu kurum ipotekleri menkul kıymetleştirerek sermaye piyasalarına arz etmiştir. Ancak 1980’li yılların ortalarından itibaren Brezilya ekonomisinde seyreden yüksek enflasyon nedeniyle konut finansmanı sistemi olumsuz olarak etkilenmiş, reel anlamda gelirler çok düşük kalmış ve sistem başarısızlığa uğramıştır. Daha sonra başka kurumlar kurulsun da Maliye Bakanlığı’na devredilmiş ve sistem başarılı olamamıştır.¹⁸⁰

5.1.2.3. Nijerya’da Konut Finansman Sistemleri

Konut probleminin çözülmesi amacı ile 1977 yılında Federal Nijerya İpotek Bankası (Federal Mortgage Bank of Nigeria -FMBN) kurulmuş ve bu kurum 1978 yılında faaliyetlerine başlamıştır. Bu kurumun kurulmasındaki amaç ipotek piyasasının canlandırılması ve devlet vasıtası ile kaynakların arttırılmasını sağlamaktır.

Nijerya’daki konut politikasında önemli gelişmelerden biri de 1992 yılında kurulan Ulusal Konut Fonu’dur. (National Housing Fund, NHF) Bu politika ile ipotek kurumlarının geliştirilmesi konut piyasası ve diğer piyasalar arasındaki kaynakların bölüştürülmesini sağlamak, dar gelirli hane halkının da bu kaynaklardan faydalanmasını sağlamak, diğer taraftan da FMNB’nin ikincil piyasaları geliştirerek

¹⁸⁰ Yeşil, a.g.e., s.69

sistemin likiditesini arttırması, birincil piyasa kurumları için bir garantör görevi görmesi gibi sistemin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Diğer taraftan Nijerya konut finansman sisteminde kurumsal olmayan konut finansman sektörü de önemli bir paya sahiptir. Bu sektör genel olarak bireysel ve hane halkı tasarrufları ve bireysel olarak borç veren kişilerden oluşmaktadır.¹⁸¹

Yukarıdaki açıklamalarımızdan da anlaşılacağı gibi Nijerya modern konut finansman kurumlarına sahiptir. Çok çeşitli finansman kurumları ve finansman enstrümanları bulunmasına rağmen finansal faaliyetlerin düzeyi oldukça düşüktür. İnşaat maliyetlerinin yüksek olması, gelir seviyesinin düşüklüğü, inşaat sektörünün çok gelişmemiş olması, inşaat yapılması için coğrafi olarak yer sıkıntısı gibi sebeplerden dolayı konut problemi hala çözüme ulaştırılmış değildir.¹⁸²

5.1.2.4. Meksika’da Konut Finansman Sistemleri

Meksika’da 1998 yılı itibariyle ipotek kredilerinin GSYİH’ya oranı %5’ler düzeyindedir. Meksika’da enflasyon oranının %170’lere tırmandığı 1980’li yıllarda, çift oranlı ipotek hükümet tarafından uygulamaya konulmuştur. Bu sistemde ticaret bankalarınca verilen kredinin faizleri piyasa faiz oranına göre ayarlanırken, geri ödeme vade ve taksit miktarları da ücret artışlarına göre ayarlanmaktaydı. 1992 yılında sistem çalışmaları, konut edindirme programı yasası ile desteklenmiştir. Zearley’e göre arsa sorunu, ortak toprağa sahip kişilerin arsalarının müteahhitlere satışına izin verilmesi ve devlet tarafından altyapı yatırımlarının hızlandırılması ile çözülmüştür. Konut finansman sorunu ise, yüksek enflasyona rağmen, her yönü ile çözülmeye çalışılmış ve başarılı olunmuştur.¹⁸³

¹⁸¹ Bozkır, a.g.e., s.54

¹⁸² Uludağ, a.g.e., s.162

¹⁸³ Uludağ, a.g.e., s.171

5.2. TÜRKİYE'DEKİ KONUT FİNANSMANI

Türkiye'de Cumhuriyet'in kuruluşundan bu yana konut konusuna yakın bir ilgi gösterilmeye çalışılmış ve neredeyse her dönemde yasal düzenlemeler ve bunların sonuçları olan kurumsal yapıların ortaya çıkarılması ile dünyaya paralel bir yenileme çizgisi izlenmeye çalışılmıştır.¹⁸⁴ Türkiye'de kırsal alanlardan şehirlere göç olayı ile birlikte konut sorunu özellikle büyük şehirlerde hissedilmiş ve sorunun çözümüne yönelik açılımlarda büyük şehirlerle ilgili olmuştur. Kırsal alanlar ile Anadolu'nun orta ve küçük illerinde konut ihtiyacı genellikle geleneksel yöntemlerle ve yerel yönetimlerin çabalarıyla çözümlenmeye çalışılmıştır.¹⁸⁵

Türkiye'de ihtisaslaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri gelişmiş bir konut finansmanı sistemi bulunmamakta, konut finansmanı çoğunlukla hane halklarının kendi birikimleri ve doğrudan finansman olarak adlandırılan şekilde, yakınlarına ve konut satıcısına borçlanmaları yoluyla sağlanmaktadır. Piar Gallup'un yaptığı bir araştırmaya göre Türkiye'de konut finansmanının yalnızca %2,7 sinin finansal piyasalar yolu ile gerçekleştiği tespit edilmiştir.¹⁸⁶

Türkiye'de, kamu borçları ekonomik dengesizliklere yol açmakta, kamu kesiminin mali sektöre oranla daha çok kaynak kullanmasıyla ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli kaynak miktarı sınırlı kalmaktadır. Ülke ekonomisinin sıkça yaşadığı ekonomik krizler ve dengesiz enflasyon, belli dönemlerde kamu açıklarının Devlet İç Borçlanma Senetleri(DİBS) ile kapılmaya çalışılmasına yol açmıştır. Banka mevduat faiz oranlarından yüksek olan DİBS faiz oranları, piyasa faiz oranlarının da yükselmesiyle birlikte birikimlerin konut edinimi ve yatırımı yerine DİBS'lerine yönelmesine neden olmuştur.¹⁸⁷

¹⁸⁴ Berberoğlu, a.g.m., s.124

¹⁸⁵ Yalçınar, a.g.e., s.22

¹⁸⁶ Alp, Ali., Yılmaz, Ufuk; "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı", Active Finans Dergisi, Ağustos-Eylül 1999, S:8, s.4

¹⁸⁷ Demir ve Palabıyık, a.g.m., s.4

Özetle, Türkiye’de konut sorununa, konut üretimi, finansmanı sunumu ve niteliği açısından bakıldığında temelinde; hızlı kentleşme ve nüfus artışı, dengesiz ve yüksek enflasyon, kaynak yetersizliği, konut politikalarıyla süreklilik sağlayan net çözümlerin getirilmemesi, konut finansmanı konusunda yeterli kurumsallaşmanın sağlanamaması ve yasal temellerin tam anlamıyla oluşturulmaması bulunmaktadır.

Ülkemizde, Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle sağlıksız kentleşme sonucunda giderek artmıştır. Dönem içerisinde, konut sektörünün önem ve ağırlık kazanmasına paralel olarak çeşitli konut politikaları denenmiş ve izlenen politikalar çerçevesinde farklı finansman sistemleri uygulanmıştır.¹⁸⁸

5.2.1. Türk Konut Finansman Sisteminin Yapısı

Ülkemizdeki konut finansman sistemini daha sağlıklı değerlendirebilmek için konuta finansman sağlama bakımından mevcut yapının kurumsal olmayan sektör ve kurumsal olan sektör olarak ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir.

5.2.1.1. Kurumsal Olmayan Yapı

Kurumsal olmayan konut finansman kaynaklarının kural ve ilkeleri hukuki bir çerçevede oluşturulmamıştır. Bunların işleyişi ve çalışma düzenleri gelenek ve uygulamalarla sağlanmaktadır. Bu nedenle kurumsal olmayan yapıların kayıtlarda yer alması söz konusu değildir.¹⁸⁹

Türkiye’deki bu kurumlar gelişmiş ülkelerdekinden farklı olarak, çoğunluğu resmi niteliktedir ve kurumsal bir konut finansman sistemini oluşturmaktan çok uzaktır . Bunun en büyük sebebi Türkiye’deki finansal sistemin yetersiz oluşudur.

¹⁸⁸ DPT, “Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyon Raporu”, Ankara, Eylül 1989, s.1

¹⁸⁹ Güler, Bahadır, Yaylı, Ali, “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Orta ve Düşük Gelirli Tüketicilerin Konut Talebine Etkileri:Kırklareli İli Örneği” Sekröe Kooperatifçilik Dergisi, 2008, S:43, s.7

Türkiye’de faaliyet gösteren bu kurumların uygulamaları genellikle kaynak yetersizliğinden dolayı süreklilik arz etmemiştir. Ayrıca yapılan uygulamalarının çoğunun sübvansiyonlu katkı sağlanması, sadece belirli sayıda kişinin bundan faydalanmasına neden olmuştur. Bu nedenlerden dolayı bu kurumlar kısa sürede fon darboğazı yaşamaya başlamış ve etkinliklerini yitirmişlerdir.

Türkiye’de kurumsal olmayan yapıyı oluşturan kesim; konut kooperatifleri, konut müteahhitleri (yap-satçılar) ve bireysel olarak kendi konutunu yapanlardan oluşmaktadır.

Yapı Kooperatifleri: Konut sahibi olmayı planlayan, ancak bir konutu satın almak için gerekli fonlara peşin olarak sahip olmayan kişilerin başvurduğu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Yapı kooperatifleri, konut satın almak için yeterli peşin paraya sahip olmayan ve ihtiyaç duyduğu fonları kurumsal ya da kurumsal olmayan kaynaklardan da sağlayamayan kişilerin sıkça başvurduğu bir yöntemdir.

Türkiye’de yapı kooperatifçiliği ile ilgili olarak ilk girişim, 1934 yılında devlet belediye işbirliği ile gerçekleştirilen, “Bahçelievler Yapı Kooperatifi” uygulamasıdır. 1934 yılından 1945 yılına kadar Türkiye’de 50 konut yapı kooperatifi kurulmuştur. Türkiye’de konut kooperatifçiliği devlet kurumları aracılığı ile düzenlenerek üstten gelen bir örgütlenme şekli olarak günümüze kadar gelişmiştir.¹⁹⁰

Konut Müteahhitleri (Yap-Satçılar): Konut Müteahhitleri, Yap-Satçılar olarak da bilinmekte olup, tüzel kişiler ya da gerçek kişiler olarak faaliyet göstermektedirler. Yap-Satçılar genellikle kendi sermayeleri ile satın aldıkları arsalar üzerinde konut üretmekte ve satış tutarının tamamını ya da büyük bir kısmını peşin olarak satış yapmaktadırlar. Bu yöntemle üretilip satılan konutların alıcı çevreleri ve satış fiyatları genellikle yerleşim bölgelerine göre değişmektedir. Bazı durumlarda müteahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak satın alıcılara kredi imkanları tanımaktadırlar. Ancak, tanınabilecek olan bu kredi imkanları genellikle bir iki yıl

¹⁹⁰ Güney, Selami, “Mortgage Krizi ve Yapı Kooperatifleri” Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, Güz 2009, C:8, S:30, s.171

vadeli olmakta ve konutun satış fiyatının %30'unu geçmemektedir. Dolayısıyla, bu yöntemden yararlanabilecek olan tarafların konut satın alırken satış tutarının yaklaşık %70'ine peşin olarak sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle müteahhitlerden genellikle orta ve üst sınıf gelir grubunda yer alan kişiler yararlanabilmektedirler.¹⁹¹

Kişilerin Kendi Konutlarını Kendilerinin İnşa Etmesi veya Ettirmesi: Kurumsal bir konut finansman yöntemi olmamakla beraber, konut müteahhitleri ya da yapı kooperatifleri yoluyla da konut sahibi olma imkanı bulamayan gelir düzeyi düşük tarafların başvurduğu bir diğer konut edinme yolu, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesidir. Bu yöntemde, birikmiş tasarruflar ve diğer kaynaklardan sağlanan fonlar ile konut sahibi olamayan kişiler, sağladıkları arazi üzerinde yapı malzemelerini satın alarak kendileri ya da bir kaç yakını ile birlikte veya gerektiğinde işgücü de satın alarak kendi konutlarını kendileri inşa etmektedirler.¹⁹²

5.2.1.2. Kurumsal Yapı

Türkiye'de konut üretimi ve konut edinebilmek amacıyla fon fazlası olanlardan fon gereksinimi olanlara kaynak aktarma görevini üstlenecek bir finansman sistemi henüz geliştirilememiştir.

Türkiye'de bankaların kullandıkları konut kredilerin gayri safi milli hasılaya oranı sifıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde %4 -%12, Orta Doğu ülkelerinde %1-%22 ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde %2-%59 arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde %53'tür.

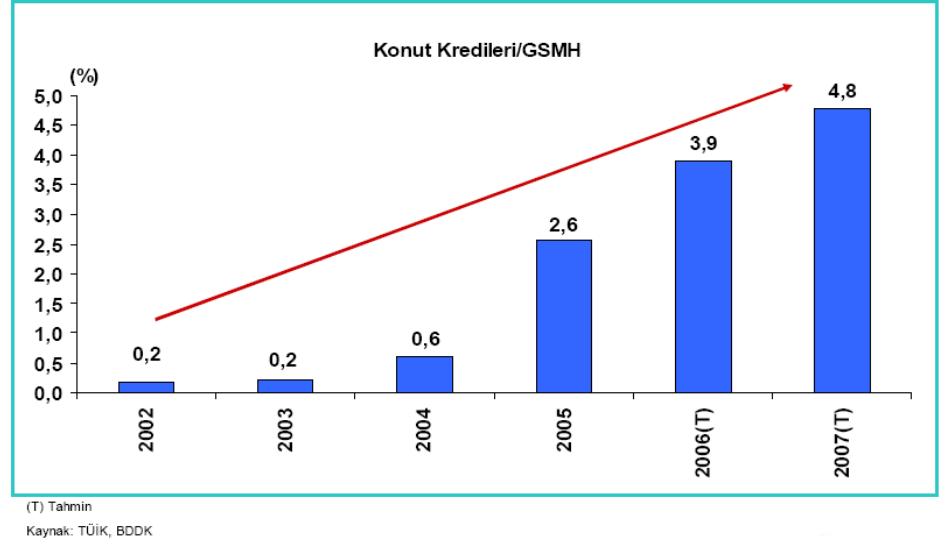
Aşağıdaki grafikte 2002 ve 2007 yılları arasındaki konut kredilerinin GSMH'ya oranı görülmektedir.

¹⁹¹ Alp, a.g.e., s.156

¹⁹² Selioğlu, Tolga, "Türkiye'de Konut Finansmanı "Mortgage" Konusunun İlgili Yasa Tasarısı Çerçevesinde İncelenmesi", İstanbul Teknik Üniversitesi FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006, s.37

Şekil 3: Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi

Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi Mortgages/GDP



Bu grafikte de görüldüğü gibi piyasalarda esen olumlu rüzgarların son üç yıldaki yansıması çok çarpıcı bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. 2007 yılına ait konut kredisi bakiyesi tahmini 27-30 milyar YTL’dir.¹⁹³

Ülkemizde konut finansmanı alanında yapılan tüm uygulamalarda kaynak problemi söz konusu olduğundan devamlılık sağlanamamıştır. Diğer taraftan konut finansmanında fazla sübvansiyonlu finansman katkısı sağlama yolu seçildiği için, bu katkıdan hem sınırlı sayıda kişi yararlanmış hem de uygulanan programların kısa sürmesine neden olmuştur. Çoğunlukla devlet yönetiminde olan bu kurumlar ya kısa sürede fon darboğazı yaşamaya başlamışlar ya da yüksek faizli ve kısa vadeli kredi vermeye başlamışlardır.¹⁹⁴

Konut üretimi ve konut edinmeye yönelik kendi fonlarının doğrudan kullanılması asıl görevleri arasında olmayan ve kurumsal yapı içinde yer alan SSK, BAĞ-KUR, OYAK gibi sosyal güvenlik kuruluşları, daha çok konut kooperatifleri

¹⁹³ Demiray, Aykut, “Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı III, Sunum”
<http://www.gyoder.org.tr/mortgage>, Erişim: 02.02.2010

¹⁹⁴ Bozkır, a.g.e., s.69

aracılığıyla üyelerine konut kredisi kullandırmışlardır.¹⁹⁵ Çalışmamızda bu başlık altında Sosyal Sigortalar Kurumu, TOKİ (T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi) ve Ticari Bankalar incelenecektir.

5.2.1.2.1. Sosyal Sigortalar Kurumu(SSK)

SSK, 16.07.1945 tarihinde 4792 sayılı kanun ile kurulmuştur. Bu kanun bir kısım yedek akçelerin taşınmaz mallara yatırılabilceğini öngörerek SSK'nın konut kredilerinin kaynağı olmuştur.²⁵⁶ 1949 sayılı İhtiyarlık Sigortası Kanunu ile de, bu sigorta koluna ait primlerin en çok %20'sinin ipotek karşılığında işçi konutu yapılmasına ayrılmasına olanak tanımıştır. Bu kanun ile ödünç verilecek para miktarı taşınmaz malın değerinin %50'si'ni geçmeyecek şekilde sınırlandırılmıştır.

SSK, 1961 yılından itibaren tüm sigorta kollarından toplanan fonlar üzerinden, daha fazla miktarda konut kredisi vermeye başlamıştır. Konut kredileri 20 yıl vade ve %4 faiz oranlı kullanılmıştır. Konutu olmayan fakat konut edinmek isteyen ve kooperatif şeklinde örgütlenen bütün sigortalılar konut kredisinden faydalanma hakkına sahip olmuşlardır. Kurum tarafından ferdi konut kredisi uygulaması ise yapılmamıştır.¹⁹⁶

SSK'nın, sigortalıların kurdukları kooperatiflere vermekte olduğu konut kredileri, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın 7 Aralık 1984 tarihli bir buyruğu ile durdurulmuştur. Bu değişikliğin başlıca nedeni, 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun, konut kredileri konusunda tek kuruluş olarak yetkili kılınması kararıdır.

¹⁹⁵ Önal ve Topaloğlu, a.g.e., s.267

¹⁹⁶ Yalçiner, a.g.e., s.24

5.2.1.2.2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) kuruluş amacı, Türkiye'de konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretilmesi ve ülkemizde gereksinim duyulan konut açığının kamu eliyle düzenli ve planlı bir biçimde karşılanmasının ve konut sahibi olamayacak durumdaki kesimlerin konut sahibi olmasının sağlanmasıdır. Bunun yanı sıra, konut yüklenicilerine uygulanacak usul ve esasların düzenlenmesi, uygun inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerinin geliştirilmesi de TOKİ'nin kuruluş amaçları arasında yer almaktadır.¹⁹⁷

1990 yılında 412 sayılı Kanunla TOKİ farklı bir oluşuma dönüştürülmüştür. Toplu Konut Kanunu ile birlikte TOKİ, konut uygulamaları için gereken kaynağı 1993 yılına dek Genel Bütçe dışında Toplu Konut Fonundan sağlamıştır. 1993 yılında Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe'ye bağlanması ile konut üretiminde TOKİ, kredi geri ödemelerini, gayrimenkul satış hasılatlarını ve hazine ödeneğini kaynak olarak kullanmaya başlamış, 2001 yılında Toplu Konut Fonu tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Günümüzde TOKİ gelirleri; gayrimenkul satış ve kiralari, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri, 2005 yılında yapılan yasal düzenleme ile yurtdışına çıkışlardan alınan harç tutarları ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.¹⁹⁸

Kuruluşundan itibaren, toplu konut fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.

2985 sayılı kanunda yapılan değişiklikler ve toplu konut idaresi'nin görevleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir

¹⁹⁷ Yükseler, a.g.e., s.18

¹⁹⁸ Yapı-Endüstri Merkezi, "Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri", TOKİ, Ankara, 2006, s.28

İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır;¹⁹⁹

- a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- b) Yurtiçi ve yurtdışından, toplu konut idaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek,
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
- e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,
- f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmaktır.

Ancak, idarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve idarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Nitekim, Hükümet de Acil Eylem Planında yer verdiği konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve planlı kentleşmeyi birlikte ele almıştır. Bu çerçevede, 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, toplu konut idaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;²⁰⁰

- a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

¹⁹⁹ Yükseler, a.g.e., s.19

²⁰⁰ <http://www.toki.gov.tr>, Erişim:03.02.2010

- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.
- Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

Tablo 3: TOKİ Tarafından Açılan Kooperatif Kredileri

| KOOPERATİF KREDİLERİ | DÖNEMİ | |
|---------------------------------|------------------|---------------------|
| | 1984-2005 | GENEL TOPLAM |
| Kredi Açılan Konut Sayısı | 944.347 | 944.347 |
| Tamamlanan Konut Sayısı | 936.182 | 936.182 |
| İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı | 8.165 | 8.165 |

Tablo 3’de görüldüğü gibi 21 senelik zaman dilimi içinde 944 bin 347 adet kredi açılan konut mevcut olup, bunlarda 936 bin 182 adet konutun inşaatı tamamlanmıştır. 2005 sonu itibariyle toplam (127) adet uygulama ve toplam (40.872) adet konut yapılmıştır.

5.2.1.2.3. Ticari Bankalar

2001 yılında bankacılık yapma yetkisi kaldırılarak aktif ve pasifleri Ziraat Bankasına devredilinceye kadar, Emlak Bankası Türkiye’de konut kredilerinde uzmanlaşmış ve ipotek kredisi uygulaması olan tek banka olmuştur. Banka bireysel ya da kooperatif kredileri olarak kullandırmıştır. Bankanın fon kaynaklarını ticari bankacılık faaliyetleri neticesinde topladığı mevduatlar, bütçe ödenekleri, satışı yapılan inşaatlardan elde edilen gelirler ve tahvil ihracı ile sağladığı fonlar oluşturmaktaydı. Emlak Bankası Kredileri 1989 yılına kadar 15 yıl vadeli ve sabit

oranlı olarak kullanılırken bu yıldan sonra daha kısa vadeli, değişken oranlı veya dövizle endeksli krediler ağırlık kazanmıştır. Likidite sıkıntısı ve kaynaklardaki erime nedeni ile Emlak Kredi Bankası'nın Ticari faaliyetleri konut kredileri ve inşaat faaliyetleri birbirinden ayrılmış, konut kredileri TOKİ'ye bankacılık faaliyetleri ise Ziraat Bankasına devredilmiştir.²⁰¹

Konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması, anapara ve faiz tahsilatının aynı anda yapılabilmesi ve ödemelerde başlangıçtaki faiz payının daha yüksek olmasından dolayı bankalara yeni kaynak sağlanması, bankaların yüksek faizli ve kısa vadeli konut kredisi açmalarını cazip hale getirmiştir 1999 yılından itibaren enflasyonu düşürmeye yönelik uygulanan politikalar küçük tasarrufların tekrar değer kazanmasına yol açmış, özellikle uzun yıllar çözüme kavuşturulamayan dar ve orta gelirli kesimlerin konut talebinin karşılanmasında ticari bankalar önemli imkanlar sağlamıştır. Nitekim 2000 yılı içerisinde uygulanan ekonomik program sonucunda faiz oranları düşmüş ve konut kredilerinin hacmi artmıştır.²⁰²

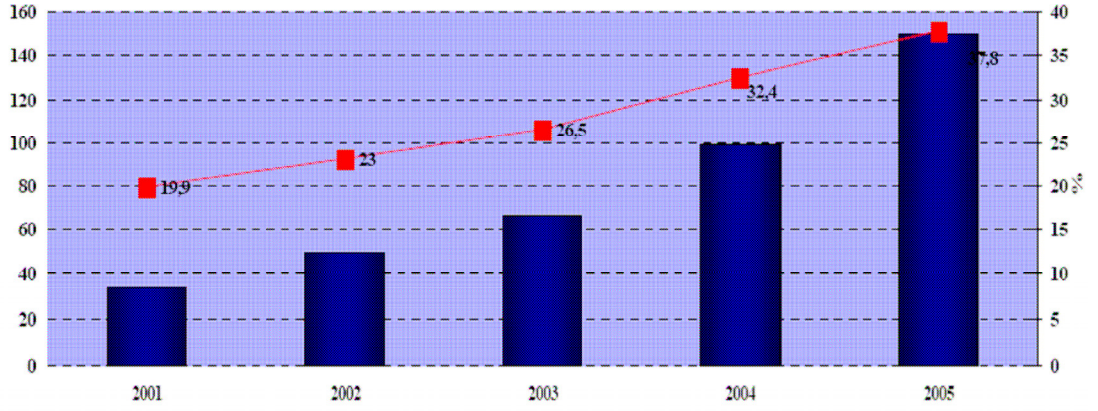
Türk bankacılık sektörü tarafından kullanılan konut kredileri 2003 yılından itibaren artış eğilimine girmiştir. Türk bankacılık sektörünün 2001 yıl sonu itibarıyla kredi hacmi 19,9 milyar YTL tutarı ile toplam aktiflerden %19,9 pay almakta iken 2005 yılı sonu itibarıyla kredi hacmi 149,9 milyar YTL olup toplam aktiflerde %37,8 paya sahiptir (Şekil 4). Öte yandan mevduatın krediye dönüşüm oranı 2001 yıl sonunda %30,5'den 2005 Aralık sonu itibarıyla %61,7'ye çıkmıştır.²⁰³ Toplam kredi hacmi artarken aynı zamanda bireysel kredilerin tutarı da yükselmiş 2001 yıl sonu itibarıyla bireysel krediler 4,9 milyar YTL iken 2005 yıl sonunda 45,9 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır (Şekil 5).

²⁰¹ Bozkır, a.g.e., s.73

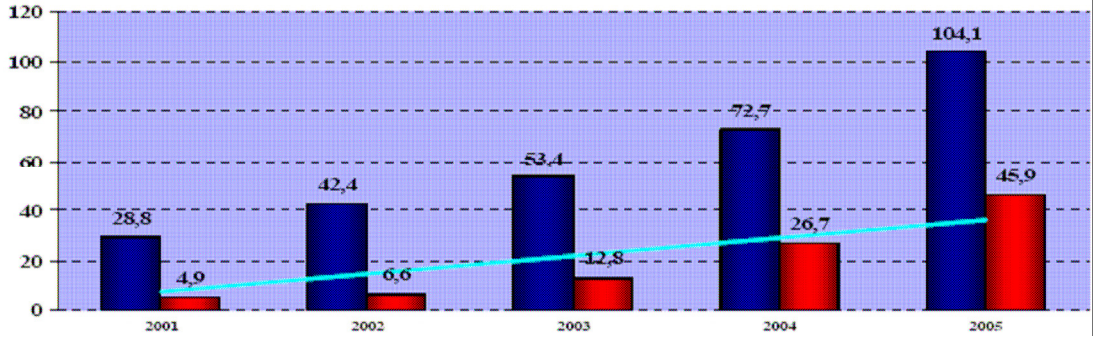
²⁰² Akçay, a.g.m., s. 45

²⁰³ SGD Çalışma Raporları, "Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi", BDDK, Ankara, 2006, s.21

Şekil 4: Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerini Gelişimi



Şekil 5: Türk Bankacılık Sektöründe Krediler



Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılı sonunda 460 milyon YTL bakiye arz ederken 2005 yıl sonu itibarıyla 12,4 milyar YTL düzeyine ulaşmıştır. Diğer bir ifadeyle, konut kredilerinin toplam krediler içerisinde payı 2002 yılı Aralık ayında yaklaşık %1 civarında iken 2005 yılının aynı ayında %8,3 düzeyine, toplam aktif içerisindeki payı ise %0,2'den %3,1'e yükselmiştir. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri artarken, takipteki konut kredisi tutarı 16 milyon YTL seviyesindedir.

Türk bankacılık sektöründe kriz sonrası dönemde kullanılan kredi hacmi artarken, bireysel krediler de artmış, konut kredilerinde de yükselme yaşanmıştır. Konut kredilerinde artış hızının yüksek olduğu bununla birlikte dönemler itibarıyla bir önceki aya göre değişken bir hızla arttığı görülmektedir. Nakdi krediler bir önceki aya göre artış eğiliminde iken, konut kredilerindeki artış oranlarının nakdi

kredilere göre daha yüksek oranlarda artış eğilimine sahip olduğu görülmektedir. Konut kredileri, toplam nakdi krediler ve bireysel kredilerin bir önceki aya göre yüzde değişimi incelendiğinde, özellikle 2004 yılının Mart, Nisan, Mayıs ayı sonları ile 2005 yılının Mart, Nisan, Temmuz aylarda gerçekleşen artışların diğer dönemlerdeki oranların da üzerinde seyrettiği görülmektedir. Söz konusu aylar inşaat faaliyetlerinin canlandığı dönemler olduğu için dikkatle incelenmesi gereken dönemlerdir. Bununla birlikte, konut kredilerinde bir önceki ay sonuna göre yüzde değişiminin arz ve talebi belirleyen faktörlere bağlı olarak önemli ölçüde dalgalandığı da anlaşılmaktadır.

Tablo 4: Konut Kredilerinin Gelişimi (2002-2005)

| Dönem | Konut Kredileri | Önceki Aya | Önceki Yıl Sonuna | Toplam Aktifler | Toplam Krediler | Takipteki Konut | Takibe Dön. | Konut Kred. |
|---------|-----------------|--------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------------------|
| | Milyon YTL | Göre Artış % | Göre Artış % | İçindeki Pay % | İçindeki Pay % | Kredileri Milyon YTL | Oranı * % | Ayrılan Karş. Milyon YTL |
| Ara.02 | 460 | - | - | 0,2 | 0,9 | 11 | 2,3 | 4 |
| Ara.03 | 786 | 15,6 | 70,9 | 0,3 | 1,2 | 10 | 1,2 | 5 |
| Ara.04 | 2.631 | 7,1 | 234,8 | 0,9 | 2,6 | 14 | 0,5 | 11 |
| Oca.05 | 2.795 | 6,2 | 6,2 | 0,9 | 2,8 | 10 | 0,4 | 8 |
| Şub.05 | 3.048 | 9,1 | 15,8 | 1,0 | 3,0 | 10 | 0,3 | 7 |
| Mar.05 | 3.636 | 19,3 | 38,2 | 1,2 | 3,5 | 11 | 0,3 | 8 |
| Nis.05 | 4.503 | 23,8 | 71,1 | 1,4 | 4,0 | 12 | 0,3 | 9 |
| May.05 | 5.151 | 14,4 | 95,8 | 1,6 | 4,6 | 12 | 0,2 | 7 |
| Haz.05 | 5.912 | 14,8 | 124,7 | 1,8 | 5,0 | 12 | 0,2 | 10 |
| Tem.05 | 7.072 | 19,6 | 168,8 | 2,1 | 5,7 | 13 | 0,2 | 10 |
| Ağu.05 | 7.937 | 12,2 | 201,7 | 2,2 | 6,1 | 13 | 0,2 | 10 |
| Eyl.05 | 9.014 | 13,6 | 242,6 | 2,5 | 6,8 | 14 | 0,2 | 11 |
| Ekim.05 | 10.032 | 11,3 | 281,3 | 2,8 | 7,3 | 14 | 0,1 | 12 |
| Kas.05 | 10.830 | 8,0 | 287,5 | 2,9 | 7,7 | 11 | 0,1 | 12 |

Kaynak: TBB

5.2.2 Türkiye’de Mortgage (Tutsat) Yasası

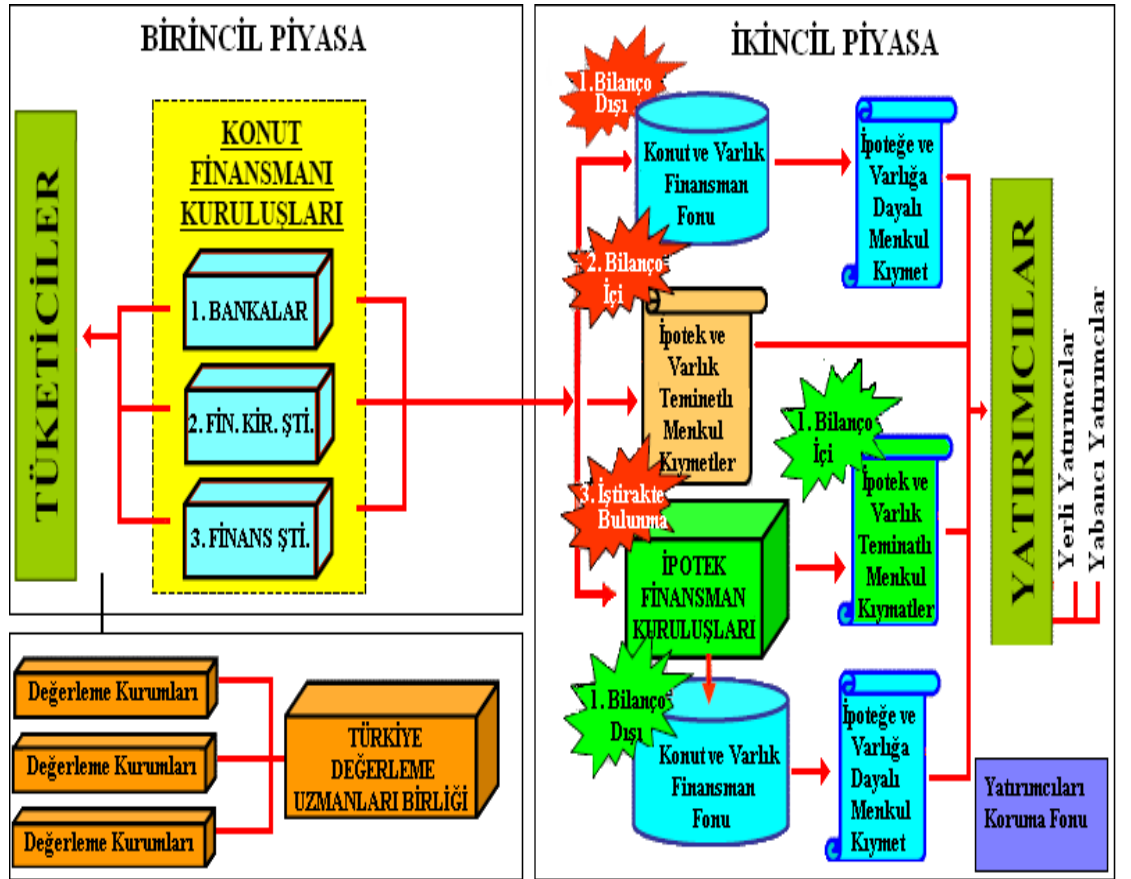
Mortgage konut finansman sistemi Mart 2007 tarihinde 5582 sayılı kanunla kabul edilmiştir. Kabul edilen bu kanunla ülkemizde mortgage finansman sisteminin temelleri atılmıştır. Getirilen yeni sisteme göre finans kuruluşları ipoteklerini, ikincil piyasada *ipotekli sermaye piyasası aracı* vasıtası ile değerlendirebilmektedirler.

İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan

alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır. (Resmi Gazete, 2007: 1, Madde,7).

Mevcut piyasada yukarıdaki düzenlemelerle oluşturulan finans sistemi Şekil 6'de görüldüğü gibi olmaktadır.²⁰⁴

Şekil 6: Mortgage Finans Sistemi



Kaynak: Berberoğlu, a.g.m., s.126

²⁰⁴ Berberoğlu, a.g.m.,s.126

5.2.2.1. Mortgage (Tutsat) Yasasının Konut Kredisine Getirdikleri

5582 sayılı konut finansmanında değişiklik yapılmasına ilişkin kanunla Sermaye Piyasası Kanununda; konut finansmanı, ipotek teminatlı menkul kıymet, ipotekli sermaye piyasası aracı, varlık teminatlı menkul kıymet, konut finansman kuruluşu, konut finansman fonu gibi unsurların tanımı yapılmıştır. İcra İflas Kanununda yapılan değişikliklerle rehlin paraya çevrilmesindeki süreç tanımlanmış ve düzenlenmiştir. Tüketicinin Korunmasına İlişkin Kanunda yapılan değişikliklerle finansman sağlayan kuruluşlara ayıplı mala karşı müteselsil sorumluluk getirilmiş ve tüketici haklarında düzenlemeler yapılmıştır. Finansal Kiralama Kanununda yapılan değişikliklerle de finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan kişilerde bu kanun kapsamına alınarak korunmaya çalışılmıştır. Yeni yasayla vergi kanunlarında ve Toplu Konut İdaresi Kanununda da bazı değişikliklere gidilmiş ve sistemin etkinliği artırılmaya çalışılmıştır.²⁰⁵

5582 sayılı Kanun çerçevesinde; 4077 sayılı “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun” a ek düzenleme getirilerek, tüketicinin temerrüde düşmesi halinde Konut Finansman Kuruluşu tarafından yapılması gerekenler işlemler yeniden düzenlenmiştir.²⁰⁶ Ayrıca Mortgage yasasının var olan konut finansmanına getirdikleri tablo 5’te özetlenmiştir.

Uzun vadeli konut finansman sisteminde en önemli unsur ucuz fon kaynağı temin etmektir. Yapılan düzenlemelerle verilen kredi karşılığında alınan ipoteklerin ikincil piyasalarda değerlendirilerek fon sağlanması ve sağlanan fonların tekrar kullanılmasıyla bir çeşit döngü oluşturulması amaçlanmıştır. Oluşturulmak istenen bu finans döngüsü ile kredi kuruluşlarının daha kolay fon elde edebilmesi sağlanmaya çalışılmaktadır. Kolay fon temin edilmesiyle daha çok konut kredisinin verilmesi bununla birlikte konut kredisi faiz oranların da azalması beklenmektedir.

²⁰⁵ Güler ve Yaylı, a.g.m., s.10

²⁰⁶ TBB, a.g.e., s.73

Ülkemizde bankalar tarafından verilen konut kredileri birincil piyasanın varlığını göstermektedir.²⁰⁷

Tablo 5: Mortgage Yasası'nın Getirdikleri

| | ESKİSİ | YENİ YASA (MORTGAGE YASASI) |
|---|--|--|
| Kredini Tanımı | Konut ve yapı tasarrufu kredileri Gerçek kişilere kendi ihtiyaçları için kullanılan konut inşaat kredileri Daha önce kullanılmış olan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler | Konut edinme amaçlı krediler Tüketicilere sahip oldukları konutların teminatı karşılığında kullanılan krediler Daha önceden kullanılmış kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler bu yasa kapsamında yer almaktadır. Ayrıca konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklıkları, proje bazında konutların almak isteyenler ve kendi arsasına ev yapmak isteyenlerde bu kredi kapsamındadır |
| Faiz Uygulaması | Sabit Faiz | Sabit Faiz Üst limit belirlenmesi şartıyla değişken faiz Hem sabit hem değişken faiz |
| Vergi İstisnaları | Sadece konut kredilerinde KKDF (Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu) Muafiyeti var BSMV alınmıyor Kredi sözleşmeleri damga vergisinden muaf Tapu harçları alınmıyor. | KKDF muafiyeti var BSMV'den istisna söz konusu Örneğin; %1.6 faizle 100000 YTL konut kredisi kullanan kişi aylık ortalama 50-80 YTL BSMV öderken yeni yasayla bu rakamı ödemeyecek. Kredi sözleşmeleri damga vergisinden muaf Tapu harçları alınmıyor. |
| Kredi başvuru ve kullanım süreci | Kredi sözleşmesi banka ile tüketici arasında imzalanıyor. Kredi sözleşmelerinin bir nüshası tüketicinin talep etmesi durumunda tüketiciye teslim | Sözleşme öncesi bilgi formu düzenleniyor ve bu formda kredi tutarı, Konuta ilksin bilgiler, yıllık faiz oranı, toplam borcun anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı değişken faiz ödemeli olan sözleşmelerde baz alınacak endeks gibi bilgiler yer alacak Sözleşme öncesi bilgi formunun |

²⁰⁷ Küçükkocaoğlu, a.g.m., s.4

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| | ediliyor. | imzalanmasında en az 1 is günü sonra Kredi sözleşmesi imzalanıyor.Bu süre dolmadan önce imzalanan sözleşmeler geçersiz olacak. Sözleşmelerin bir kopyası mutlaka tüketiciye verilmek zorunda |
| Ekspertiz | Herhangi bir standart yok. | Ekspertiz değerlemesi SPK tarafından belirlenen kriterlere uygun kuruluşlarca ve Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip kişiler tarafından yapılacak. |
| Finansman Kuruluşlarınca Alınabilecek Komisyonlar | Erken ödeme komisyonu alınmamaktadır | Sabit faizli kredilerde sözleşmede yazılı olması kaydıyla %2'ye kadar erken ödeme cezası alınabiliyor. Değişken faizli kredilerde erken ödeme cezası alınmayacak Yasanın yürürlüğe girmesinden önce kullanılmış kredilerin otomatikman ipotekli konut finansmanı kapsamına alınması durumunda erken ödeme cezası alınmayacak |
| Tapu Harcı | Muafiyetler var | Muafiyetler var |

Kaynak: www.finzoom.com.tr

Birincil piyasaların en önemli kurumu Konut Finansmanı Kuruluşları (KFK)'dır. Bankalar, katılım bankaları, tüketici finansman şirketleri ve finansal kiralama şirketleri olarak sınıflandırılan KFK kanunca belirlenmiş konutlar için kredi talep eden konut alıcısına kredi verecek olan kuruluşlardır. 38/A maddesinin 2. fıkrası bu kuruluşları sıralamaktadır. KFK'nın yeterli ve sağlam ve süreklilik arz eden fonlara sahip olmaları sistemin devamlılığı ve sorunsuz işleyişi bakımından önem taşımaktadır. Getirilen düzenlemeye göre KFK'larının fon kaynakları iki şekilde oluşmaktadır. Bunlardan biri klasik fon kaynakları diyebileceğimiz mevduat, krediler ve sermaye; diğeri ise kredi satışı ve menkul kıymet satışından oluşan yeni fon kaynaklarıdır. Böylece, bireysel ve kurumsal yatırımcılardan elde edilecek yeni fon kaynakları sayesinde KFK'larının fon kaynakları çeşitlendirilmiş ve güçlendirilmiştir.²⁰⁸

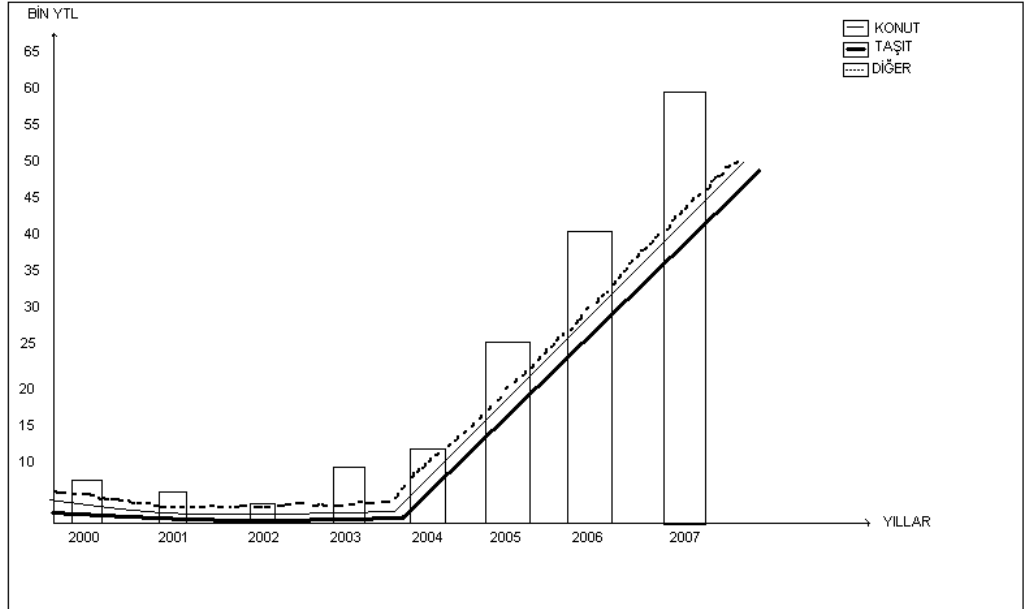
Yapılan yeni düzenlemeler sonucunda, finans kuruluşlarının konut karşılığında almış olduğu ipotekleri ikincil piyasalarda iki şekilde değerlendirebilmesi imkânını

²⁰⁸ Ayriçay ve Yıldırım, a.g.m., s.62

sağlanmıştır. Bunlardan birincisi elde edilen ipotekler karşılığında ikincil piyasada tahvil, bono gibi değerli kâğıtlar çıkartarak bu kâğıtların yatırımcılara satılmasıyla fon elde edilmesidir. İkinci yöntem ise bu eldeki ipoteklerin fon kuruluşuna satılması ile fon temin edilmesi şeklindedir.²⁰⁹

5.2.2.2. Mevcut Durum ve Yapılması Gerekenler

Şekil 7: Türkiye’de Mortgage Konut Kredisi Kullanımı



Grafik.3.1 Tüketici Kredileri

Kaynak TCMB , 17 ARALIK 2008

İpotek kredilerinin GSYİH içindeki oranı diğer ülkelere göre oldukça düşüktür. Ülkemizde ipotek karşılığı kredi uzun yıllardır verilmesine karşılık yaşanan yüksek enflasyon, yüksek faiz ve ekonomik istikrarsızlık gibi sebeplerden dolayı oldukça düşük kalmıştır. Ülkemizde ipotek kredilerinin kullanımı 2005 yılında 12.966.850 Bin YTL, 2006 yılının 3. çeyreğine kadar ise 13.126.342 Bin YTL olarak gerçekleşmiştir. Bu rakam GSYİH'nın %2,5-3'lük bir oranını temsil etmektedir. GSYİH içerisine ipotek kredilerinin payı A.B.D.'de 7,144,201 Milyon € bakiye ile %71,2, Birleşik Krallık'ta 1,414,386 Milyon € bakiye ile %80, Danimarka'da

²⁰⁹ Berberoğlu, a.g.m., s.127

195,762 Milyon € bakiye ile %94 seviyesindedir. Gelişmekte olan ülkelerde bu oran ortalama %10-15 civarındadır. Dolayısı ile tutsat sistemi ne kadar etkin işler ise ipotek kredilerinin oranı artmakta buna bağlı olarak da ev sahipliği oranı da artmaktadır.

Sistem açısından diğer önemli bir konu da kredilere uygulanacak faiz oranlarıdır. İpotek kredisi faiz oranları diğer ülkelerde yıllık bazda %4-6 seviyesindeyken ülkemizde bu oran aylık bazda %1-2 civarındadır. Bu bağlamda Sistemin etkili bir şekilde işleyebilmesi için ekonomik istikrarın devamı gereklidir. Tutsat sistemi ekonomik istikrara sahip olan gelişmiş ülkelerde etkili bir şekilde uygulanmakta fakat gelişmekte olan ülkelerde ise ekonomik istikrar ve düşük faiz oranlarını yakaladıkları ölçüde başarılı olabilmektedir. Sistem genel olarak finansal piyasalardan oluştuğu için düşük faizlerin ve ekonomik istikrarın süreklilik göstermesi gereklidir.

Uygulanan vergi teşviklerine bakıldığında ise gelişmiş ülkelerde bu teşviklerin mevcut olduğu görülmektedir. Konut finansman sistemine sağlanabilecek kamu desteğinin başında vergi teşvikleri gelmektedir. Vergi teşvikleri doğrudan sisteme dahil olmak isteyenlerin konut sahibi olabilmelerine yardımcı olan bir destektir. Çünkü tasarruf sahiplerinden elde edilen fonun konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenmekte ve bu da konut alıcısı tarafından karşılanmakta zorunda olduğundan, sistemin tümü üzerindeki vergi yükünün azaltılması konut edinimi için kredi kullanıcılarına yansıtacaktır.

Vergi teşvikleri konusuna ikincil piyasalar açısından baktığımızda, sistem içerisinde ortaya çıkarılacak ipotek teminatlı menkul kıymetler ve ipoteye dayalı menkul kıymetler gibi sermaye piyasası araçlarının yatırımcılar açısından cazip hale getirmek için çeşitli vergi düzenlemelerinin yapılması gereklidir. Bu noktada belirtilmesi gereken husus İpotek finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirleri Stopaj (kesinti) yolu ile kaynaktan vergilendirilecek olmasıdır. Bu stopaj

oranı %15'e tekabül etmektedir. Bu da ihraçların maliyetini yükselteceğinden uluslar arası yatırımcıların ipotekli sermaye piyasası araçlarına olan ilgisini azaltacaktır. Diğer taraftan ipotekli sermaye piyasası araçlarının uluslar arası yatırımcılar tarafından talep görmesi sistem için hızlı bir şekilde kaynak temini sağlayacaktır. Dolayısı ile bu konuda da düzenlemelerin yapılması gereklidir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bireysel krediler, çağdaş finansal aracılık ürün ve yöntemleri arasında yer alan; bankaların ekonomiye daha ileri derecelerde işlerlik kazandırmak üzere sunduğu hizmetler arasında, belli durumlarda isabetli bir finans mimarisi kurulabilmesi için varlığı zorunlu kredi türleridir.

Bireysel krediler, ülkemizde, 1980’li yılların sonlarında bankacılık sisteminde yasal çerçevenin tamamlanmasıyla yer almış; kredi kartlarının yaygınlaşmasına paralel bir gelişme sürdürmüştür. Bir yandan 1999 Marmara depreminin ortaya çıkardığı ek ve nitelikli konut gereksiniminin önemli etkisiyle bir yandan da düşen enflasyon sonucu reel faiz ve kur kazançlarının eski çekiciliğini yitirmesi nedeniyle bireysel bazda mevduat dışında farklı yatırım alanlarına yöneliş; 2000’li yılların ortalarında ipotekli konut kredileri önderliğinde bireysel kredi kullanımlarında yükselişinin hızlanmasına yol açmıştır.

İpotekli konut kredileri, çok boyutlu ve kamu destekli bir sistem oluşturarak, bireysel kredilerden ayrıştırılmaktadır. Uzun vadeli ve kullanım yaygınlıkları nedeniyle, ekonomik işlevleri toplumsal boyutta önem taşıyan kredilerdir. Toplumsal bir sorun olan konut ve yerleşim alanlarında önemli rolleri bulunmaktadır. Konut Kredisi ayrıca sermaye piyasasına taşmakta, periyodik geri ödemesi olan konut kredileri böylece ikincil piyasada türev ürünler olarak, finansal yatırımlar için seçenekler sunmaktadır.

Yukarıda da bahsettiğimiz gibi 2000’li yılların başından itibaren ülkemizde uzun vadeli finansman modellerinin uygulanmasını engelleyen yüksek enflasyon, yüksek faiz oranları, ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler ortadan kalkmaya başlamıştır. Bu olumlu faktörler, Ülkemizde faaliyet gösteren bankaların uygulamakta olduğu konut kredilerinin faiz ve vade yapısında da değişikliklere neden olmuştur. Bu bağlamda bankaların uyguladıkları konut kredileri faiz oranları düşmüş ve vadeler uzamıştır. Günümüzde 20-30 yıla kadar varan vadelerle düşük

faizli konut kredisi bulmak, konut kredisi almak isteyenler açısından mümkün hale gelmiştir.

Ülkemiz ekonomisindeki olumlu gelişmeler ile birlikte konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutlar artmıştır. Buna bağlı olarak dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmi farklılıklar olsa da uygulanmakta olan uzun vadeli ipoteğe dayalı konut finansman sistemi olarak bilinen Tutsat (Mortgage sistemi) ülkemiz şartlarına adapte edilerek uygulanması için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından çalışmalar başlatılmıştır. Nitekim Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21/02/2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir

5582 Sayılı yasa ile getirilen ipoteğe dayalı konut finansman sistemi, ekonomide değişen şartlara uyum sağlayabilecek, konut arz ve talebini destekleyecek, konut üretimine katkıda bulunabilmek için daha önce oluşturulan dağınık kaynakları bir araya getirerek, zaman içinde kendi kendini finanse eder hale gelen, hem kredi alan hem kredi veren açısından ödeme güçlerine uygun uzun vadeli finansman desteği sağlayabilecek ve devletin garantör olarak yer alacağı bir finansman sistemidir. Türkiye’de konut sahiplik oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi, ruhsatsız konutların önemli oranlara ulaşmış olması, konutların büyük bölümünün yapı kullanma iznine sahip olmaması, 30 yaşın üzerindeki konutları %42’ler seviyesinde seyretmesi ve her yıl yaklaşık 300.000 yeni konuta olan ihtiyaç konut sektöründeki büyüme potansiyelini göstermektedir.

Sistemin işleyişinde en önemli risk enflasyon ve makroekonomik istikrarsızlıktır. Uzun vadeli kredi kullanımını içeren sistem, özellikle değişken faizli kredi kullananlar açısından olumsuz sonuçlar doğurabilecektir. Bu nedenle, enflasyonun makul seviyelerde tutulması sistemin etkinliği bakımında yaşamsal öneme sahiptir. Siyasi istikrarsızlığa paralel olarak doğabilecek ekonomik istikrarsızlık ve enflasyon oranlarında artış olasılığı sistemden beklenen verimin alınmasına engel olabilecek faktörlerdendir. Bir başka deyişle, mali disiplinin

sürdürülmesi kaçınılmaz ön koşullardandır. İkincil piyasalarda ortaya çıkacak olan yeni yatırım araçlarının vadeli işlemlere konu olabilmesi mümkündür. Ancak, burada dikkat edilmesi gereken konulardan biri de bu araçlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin spekülatif amaçlı kullanımının sıkı bir biçimde izlenmesidir. Vadeli işlem sözleşmelerinin spekülatif amaçlı kullanımından kaynaklanan risklerin finansal sistemin bütününe yayılabilecek sistemik risk potansiyelini artırdığı tartışılan konular arasındadır. Sistemin tabana yayılması ve işlerlik kazanması zaman alacağından farklı kurum ve kuruluşları ilgilendiren ikincil yasal mevzuatın bir an önce halledilmesi gerekmektedir.

Mortgage sisteminin işleyebilmesi açısından gerekli unsurlardan biride sigortalardır.Yine gelişmiş ülkelerdeki mortgage sistemi uygulamalarına baktığımızda, sistemin sigorta uygulamalarıyla etkin bir biçimde desteklendiği görülmektedir. ABD'de özellikle sistemin sigortalar vasıtasıyla riskten nasıl arındırıldığı, etkin sigorta uygulamalarının bu ülke Mortgage sisteminde önemli rol üstlendiği görülmektedir.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

Açıkgül, Emine, Açıkgül, H.Ali: **Teori ve Uygulamada Kredi Kartı Sözleşmeleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.

Alp, Ali, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, SPK. Yayını, No:51, Ankara, 1996.

Alptekin, Güney, **Banka İşlemleri**, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2007.

Dünyada ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı, Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler, Nurol Yatırım Bankası Yayını, İstanbul, 2002.

Eriş, M.Hayati, **Bireysel Krediler Kapsamında İpotekli Konut Kredileri ve İşlevsellik Koşulları**, Arıkan Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2008.

Hoffman, Boris, **The determinants of private sector credit in industrilalised countries: do property prices matter?**, BIS Working Paper, New Jersey, 2001

Konut Kredileri Uygulamaları Hakkında Yararlı Bilgiler, TBB Yayınları, Yayın No:259, İstanbul, 2009.

Oksay, Suna, Ceylantepe, Tolga, **Mortgage ve Mortgage Sigortaları**, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları 7, İstanbul, 2006.

Önal, Y.Beyazıt, Topaloğlu, Mustafa, **İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage: Tutsat**, Karahan Kitabevi, Adana, 2007.

Özsunay, Ergun, Hohloch, Gerhard, Baykan, Renan: **Tüketici Kredilerinde Yeni Gelişmeler**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul, 2004.

Parasız, İlker: **Modern Bankacılık Teori Ve Uygulama**, Türk Tarih Kurumu Yayınları, İstanbul, 2000.

Sayın, Serhat: **Türk Hukukunda Kredi Kartı ve Kredi Kartının Hukuka Aykırı Kullanılmasından Doğan Hukuki Sorumluluk**, Kazancı Hukuk Yayınevi, İstanbul, 2005.

Sullivan, Kenneth, **The Mortgage Market**, Probus Publication Company, Chicago 1988

Sungur, İlhan: **Banka Kartları Mevzuatı ve Uygulaması: İlişkiler, Belgeler, Çekişmeli Konular**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2007.

Şakar, Birgül: **Banka Kredileri ve Yönetimi**, Beta Basım Yayım, 2.Basım İstanbul, 2009.

Uludağ, İlhan: **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No:48, İstanbul, 1997.

Yalçiner, Kürşat: **İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006.

Yetgin, Feyzullah: **Mortgage Sistemi: Türkiye Teori Ve Uygulama**, Dünya Gazetesi Kitaplığı, İstanbul, 2007.

Yılmaz, M. Ufuk, **Türkiye’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezlerinin Kurulması**, Sermaye Piyasası Kurulu Yayını, S:6028, Ankara, 1999.

Yükseler, Zafer: **Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar**, TCMB Yayınları, İstanbul, 2009.

Zarakolu, Avni: **Para Kredi Ve İktisadi Faaliyetler**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, No: 41, Ankara, 1971.

SÜRELİ YAYINLAR

Acar, Ali: “Gösteriş Tüketimi”, **Standart**, 39(457), Ocak, ss.38-50, 2006.

Akçay, Belgin: “Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’de Uygulamanın Değerlendirilmesi”, **Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi**, S:12, Aralık 1993.

Alp, Ali., Yılmaz, Ufuk: “Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı”, **Active Finans Dergisi**, S:8, Ağustos-Eylül 1999.

Ayrıçay, Yücel, Yıldırım, Uğur: “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi”, **Selçuk Üniversitesi Karaman İİBF Dergisi**, C:9, S:12, ss.51-71, Haziran 2007.

Berberoğlu, Murat: “Mortgage, İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye’de Uygulanabilirliği”, **Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi**, C:1, S:2, ss.119-146, 2009.

Cem, Karakaş, Özsan, Onur: “Türkiye’de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu” **Active Bankacılık ve Finans Dergisi**, S: 36, Mayıs-Haziran 2004.

Cengiz, Ekrem: “Bireylerin Kredi Kartlarını Değiştirme Tutumları”, **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C:19, S:2, ss.179-196, 2009.

Erdönmez, P. Ataman: “Aktif Menkul Kıymetleştirilmesi”, **Bankacılar Dergisi**, S:57, ss.75-84, 2006.

EMF, “The New Capital Adequacy Rules- Impact on European Mortgage Markets, Budapest”, 9th Oct. 2003.

Güler, Bahadır, Yaylı, Ali: “İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Orta ve Düşük Gelirli Tüketicilerin Konut Talebine Etkileri:Kırklareli İli Örneği” **Sektör Kooperatifçilik Dergisi**, S:43, 2008.

Güney, Selami: “Mortgage Krizi ve Yapı Kooperatifleri” **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, C:8, S:30, Güz 2009.

Karamustafa, Kurtuluş, Biçkes, Mehmet: “Kredi Kartı Sahip ve Kullanıcıların Kredi Kartı Kullanımlarını Değerlendirmeye Yönelik Bir Araştırma:Nevşehir Örneği”, **Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, S:15, C:2, ss.91-113, 2003.

Kılıç, Selim: “Konut Finansman Modeli Olarak Yapı Tasarruf Sandıkları; Almanya ve Türkiye’deki Uygulamaları”, **Yönetim ve Ekonomi Dergisi**, C:14, S:1, ss.231-246, 2007.

Öztüfekçi, M.Ali: “Mortgage Sisteminin, Türkiye Projesine Vergisel Yaklaşım”, **Vergi Sorunları Dergisi**, S:212, Mayıs 2006.

Yapı-Endüstri Merkezi, “Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri”, **TOKİ**, Ankara, 2006.

Uzgören, Nevin, Ceylan, Gülçin, Uzgören, Ergin: “Türkiye’de Kredi Kartı Kullanımını Etkileyen Faktörleri Belirlemeye Yönelik Bir Model Çalışması”, **Yönetim ve Ekonomi Dergisi**, C:14, S:2, ss.247-256, 2007.

TEZLER

Aksoy, Erdal: **Türk Bankacılık Sisteminde Bireysel Krediler ve Bankacılık Altyapısının Kullanımı**, Beykent Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2005.

Berbercuma, Hakan: **Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı**, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.

Boz, Hacer: **Tüketicilerin Bireysel Kredileri Algılama Şekilleri ve Bireysel Kredileri Tüketim Biçimleri**, Gazi Üniversitesi EBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009.

Bozkır, Yasin: **Konut Finansmanında Tutsat (Mortgage) Sistemi ve Türkiye Uygulaması**, Balıkesir Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir, 2007.

Eda, Yeşil: **İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Konut Finansmanı Modelinin Ekonomik Açından Değerlendirilmesi**, Hacettepe Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007.

Eliuz, Erkut: **Tüketici Kredilerinde Risk Yönetimi Ve Bir Skorkart Modeli Önerisi**, MÜ SBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2009.

Görkem, Sinan: **Türk Bankacılık Sektöründe Kredilendirme Süreci Ve Bir Örnek**”, Marmara Üniversitesi Bankacılık Ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2005.

Kaygusuz, İpek: **Kurumsal Ve Bireysel Kredilerin Büyüme İle İlişkisi**”, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008.

Okullu, Şafak: **Türkiye’de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi ve Uygulanabilirliği Üzerine bir Araştırma**, Celal Bayar Üniversitesi SBE, Yüksek Lisans Tezi, Manisa, 2007.

Öker, Ayşegül: **Ticari Bankalarda Kredi Ve Kredi Riski Yönetimi Bir Uygulama**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul 2007.

Selimoğlu, Tolga: **Türkiye’de Konut Finansmanı: “Mortgage” Konusunun İlgili Yasa Tasarısı Çerçevesinde İncelenmesi**, İstanbul Teknik Üniversitesi FBE, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006.

Şahin, Zuhâl: **İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi**”, Gazi Üniversitesi EBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2008.

İNTERNET SAYFASI

www.tbb.org.tr/turkce/arastirmalar, Erişim:03.01.2010

Türkiye Bankalar Birliği (TBB), 2002. Temel Bankacılık Eğitimi, <http://www.tbb-bes.org.tr/> Erişim 06.01.2010.

Bilgin, Tevfik, “BDDK 2010 Yılı Bütçesi Sunumu, http://www.bddk.org.tr/WebSite/turkce/Raporlar/Sunumlar/7220Kasim_2009_PBK_Konusma_%20Metni.pdf. Erişim:09.01.2010, s.2

<http://www.haberx.com/Haberler/Ocak-2008/TURKIYEDE-KREDI-KARTI-SAYISI-7-MILYONU-ASTI-389841.aspx>, Erişim:10.01.2010

Demir, Hülya, Palabıyık, Vildan, “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi” www.hkmo.org.tr, Erişim: 14.01.2010

Adalet Bakanlığı, Hukuk Sözlüğü, <http://www.adalet.gov.tr/hukuksoz/hukuksozlugu.htm#i1>, Erişim: 13.01.2010.

http://www.konut-sigortasi.com/index.php?parent_id=7, Erişim: 20.01.2010

http://www.ginniema.gov/about/ann_rep/annual_report04.pdf, “Annual Report 2004”, Erişim:27.01.2010

Aydın, Elif, “Kredi Kartı” <http://www.turkhukuksitesi.com/makale/> Erişim Tarihi: 10.01.2010

<http://www.hypo.org.>, Erişim:28.01.2010

Euromonitor, “Mortgage Finance in UK”, [http://www.euromonitor.com/Mortgage_finance_in_UK_\(mmp\)](http://www.euromonitor.com/Mortgage_finance_in_UK_(mmp)), Erişim:28.01.2010

Demiray, Aykut, “Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı III, Sunum” <http://www.gyoder.org.tr/mortgage>, Erişim: 02.02.2010

<http://www.toki.gov.tr>, Erişim:03.02.2010

RAPORLAR

DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001-2005), Ankara, 2001.

DPT, “Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyon Raporu”, Ankara, Eylül 1989.

European Mortgage Federation, 2005. “What are Mortgage Bonds?”, SGD Çalışma Raporları, “Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi”, BDDK, Ankara, 2006.