

**T.C.  
GAZİ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
FİNANSMAN BİLİM DALI**

**İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ KULLANMA EĞİLİMİ VE BANKA SEÇİMİNİ  
ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ: ANKARA  
BÖLGESİNDE BİR UYGULAMA**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hazırlayan  
Mustafa YİĞİT**

**Öğretim Üyesi  
Doç. Dr. Mehmet ARSLAN**

**Ankara-2009**

**T.C.  
GAZİ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
FİNANSMAN BİLİM DALI**

**İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ KULLANMA EĞİLİMİ VE BANKA SEÇİMİNİ  
ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ: ANKARA  
BÖLGESİNDE BİR UYGULAMA**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hazırlayan  
Mustafa YİĞİT**

**Öğretim Üyesi  
Doç. Dr. Mehmet ARSLAN**

**Ankara-2009**

## ONAY

Sosyal Bilimler Enstitüsü M¼d¼rl¼g¼'ne

Mustafa YIĞIT tarafından hazırlanan "İpotekli Konut Kredisi Kullanma Eğilimi Ve Banka Seçimini Etkileyen Fakt¼rlerin Karşılaştırmalı Analizi: Ankara Bölgesinde Bir Uygulama" başlıklı bu ęalışma 26/10/2009 tarihinde yapılan sınav sonucunda oy birliğiyle başarılı bulunarak İşletme Anabilim Dalı Finansman Bilim Dalı Y¼KSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Aydın KARAPINAR (Başkan)

Doç. Dr. Mehmet ARSLAN (Danışman)

Yrd. Doç. Dr. Cihan TANRIÖVEN

## ÖNSÖZ

Gelişmekte olan pek çok ülkede olduğu gibi geçmişten günümüze Türkiye'nin de en önemli sorunlarından bir tanesi konut problemi olmuştur. Bu sorun ise, ülkemizde konut problemini çözmeye yönelik bir sistem arayışını gerekli kılmış, Avrupa ve A.B.D.'de başarıyla uygulanarak konut problemini ortadan kaldıran bir sistem olan ipotekli konut finansman sistemini gündeme taşımıştır.

2007 yılı Şubat ayında kanunlaşarak yıllardır süregelen konut problemini çözmeye yönelik uygulamaya konulan ipotekli konut finansman sistemi ya da tutsat sistemi barındırdığı tüm özellikleri ile henüz işlerlik kazanmasa da sistematik bir yapının ortaya konulmasına yönelik atılmış önemli adımlardan bir tanesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Sistemin tüm ayrıntılarıyla işler hale gelmesi ülkemiz konut sektörünün kurumsal bir yapıya kavuşmasını, konutların daha standart hale gelmesini ve inşaat sektörüne bağlı diğer sektörlerin de canlanmasını kısacası ekonomiye hayat vermesini sağlayacaktır.

Çalışmamızda konut sektörünün finansmanı ve genel çerçevesine, ipotekli konut finansman sistemi ve altyapısına, ülkemizdeki konut finansmanının yapısı ve kanunlaşarak uygulamaya konulan ipotekli konut finansman sisteminin genel yapısına ve literatürde rastlanılmayan ve bu özelliği ile konuyla ilgilenenler açısından yararlı bir kaynak olacağı kanısında olduğum ipotekli konut kredisi kullanma eğilimi ve bu kapsamda banka seçimini etkileyen faktörlerin analizini ortaya koyan uygulama çalışmasına yer verilmiştir.

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
KISALTMALAR CETVELİ.....	vii
TABLolar ve ŞEKİLLER CETVELİ.....	viii
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KONUT SEKTÖRÜNÜN FİNANSMANI VE GENEL ÇERÇEVESİ

1.1. KONUT KAVRAMI.....	3
1.2. KONUT FİNANSMANI KAVRAMI.....	5
1.3. KONUT FİNANSMANI SORUNU.....	6
1.4. KONUT FİNANSMANININ FONKSİYONLARI.....	8
1.5. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ.....	9
1.5.1. Doğrudan Finansman Sistemi.....	12
1.5.2. Sözleşme Sistemi.....	13
1.5.3. Mevduat Finansman Sistemi.....	14
1.5.4. İpotek Bankası Sistemi.....	15

## İKİNCİ BÖLÜM

### İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GENEL ÇERÇEVESİ

2.1. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI KAVRAMI.....	16
2.2. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİ.....	18
2.3. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE TARAFLAR.....	23
2.3.1. Kredi Talebinde Bulunan Gerçek veya Tüzel Kişi.....	24
2.3.2. Konut Finansman Kurumları.....	24
2.3.3. İpotek Finansmanı Kuruluşları.....	25
2.3.4. Sigorta Şirketleri.....	27
2.3.5. Gayrimenkul Değerleme Kurumları.....	28

2.3.6. Derecelendirme Kurumları.....	29
2.3.7. Merkezi İdare.....	29
2.4. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE BİRİNCİL VE İKİNCİL PİYASALAR.....	30
2.4.1. Birincil İpotek Piyasası.....	31
2.4.2. İkincil İpotek Piyasası .....	32
2.5. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇERİSİNDE YER ALAN İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLER .....	35
2.5.1. İpoteğe Dayalı Tahviller .....	36
2.5.2. Ödeme Aktarımlı Menkul Kıymetler.....	38
2.5.3. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri.....	39
2.5.4. Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler .....	41
2.5.4.1. Yapay Getirili Menkul Kıymetler.....	42
2.5.4.2. Yalnız Faiz/Yalnız Anapara Ödemeli Menkul Kıymetler .....	42
2.6. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇERİSİNDE YER ALAN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ TÜRLERİ .....	43
2.6.1 Sabit Oranlı (Geleneksel) İpotekli Konut Kredisi.....	44
2.6.1.1. Sabit Geri Ödemeli İpotekli Konut Kredisi.....	45
2.6.1.2. Sabit Ödemeli İpotekli Konut Kredisi .....	45
2.6.1.3. Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotekli konut Kredisi .....	46
2.6.2. Değişken Oranlı İpotekli Konut Kredisi .....	47
2.6.3. Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotekli Konut Kredisi .....	49
2.6.4. İki Oranlı İpotekli Konut Kredisi .....	51
2.6.5. Karma İpotekli Konut Kredisi .....	52
2.6.6. İki Aşamalı İpotekli Konut Kredisi .....	53
2.6.7. Yüksek Ödemeli İpotekli Konut Kredisi.....	53
2.7. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE KARŞILAŞILAN RİSKLER.....	53
2.7.1. Erken Ödeme Riski.....	54
2.7.2. Faiz Oranı Riski .....	55
2.7.3. Geri Ödememe Riski .....	56
2.7.4. Likidite Riski.....	57

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI VE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

3.1. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT SEKTÖRÜNÜN MEVCUT YAPISI .....	58
3.2. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN UYGULANAN POLİTİKALAR .....	63
3.2.1. 1923-1960 Arası Uygulanan Politikalar .....	64
3.2.2. 1960-1980 Planlı Dönemde Uygulanan Politikalar .....	68
3.2.3. 1980 Sonrası Uygulanan Politikalar.....	72
3.3. TÜRKİYE'DEKİ MEVCUT KONUT FİNANSMAN YAPISININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	77
3.3.1. Kurumsal Olmayan Sektör.....	78
3.3.1.1. Konut Müteahhitleri (Yap-Satçılar).....	79
3.3.1.2. Yapı Kooperatifleri .....	80
3.3.1.3. Kendi Evini Kendin Yap .....	81
3.3.2. Kurumsal Sektör .....	81
3.3.2.1. Toplu Konut İdaresi (TOKİ).....	82
3.3.2.2. Ticari Bankalar .....	87
3.3.2.3. Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları .....	94
3.4. TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GENEL YAPISI .97	
3.4.1. İpotekli Konut Finansman Sistemi ile Sisteme Dahil Olan Taraflar.....	99
3.4.2. Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sisteminde Piyasalar .....	104
3.4.3. Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sisteminin Kanuni Altyapısı ve Sistemin İşleyişi .....	105
3.4.4. İpotekli Konut Finansman Sisteminde Sermaye Piyasası Araçları .....	112

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ KULLANMA EĞİLİMİ VE BANKA SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ: ANKARA BÖLGESİNDE BİR UYGULAMA

4.1.	ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ .....	117
4.1.1.	Araştırmanın Modeli.....	117
4.1.2.	Evren ve Örneklem .....	118
4.1.3.	Verilerin Analizi .....	118
4.2.	ARAŞTIRMANIN AMACI .....	119
4.3.	ARAŞTIRMANIN KAPSAMI .....	119
4.4.	ARAŞTIRMANIN KISITLARI .....	119
4.5.	ANKETE KATILAN TÜKETİCİLERİN DEMOGRAFİK VE EKONOMİK ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN ANALİZİ.....	120
4.5.1.	Tüketicilerin Demografik Özellikleri İle İlgili Dağılımları .....	120
4.5.2.	Tüketicilerin Ekonomik Özellikleri İle İlgili Dağılımları.....	121
4.6.	ANKETE KATILAN TÜKETİCİLERİN KONUT SAHİPLİĞİ VE KONUT KREDİSİ KULLANIM ŞARTLARININ ANALİZİ.....	121
4.6.1.	Tüketicilerin İkamet Yerleri ve Gayrimenkul Sahiplikleri İle İlgili Dağılımları .....	121
4.6.2.	Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanım Şartları İle İlgili Dağılımları....	123
4.7.	TÜKETİCİLERİN KONUT KREDİSİ İLE İLGİLİ TERCİHLERİNİN ANALİZİ ..	126
4.7.1.	Tüketicilerin Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenlerini Ölçmeye Yönelik Analizi .....	126
4.7.2.	Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Aldığı Faktörleri Ölçmeye Yönelik Analizi.....	127
4.7.3.	Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Aldığı Faktörleri Ölçmeye Yönelik Analizi.....	128
4.8.	BANKA ŞUBELERİNİN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ YAPILARI VE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE BAKIŞ AÇILARI İLE İLGİLİ ANALİZİ .....	129
4.8.1.	Banka Şubelerinin Personel Yapılarının Dağılımı.....	129
4.8.2.	İpotekli Konut Finansman Sisteminin Banka Müşteri Sayısı Üzerindeki Etkisinin Dağılımı .....	129



4.8.3. Bankaların Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olabileceğine İnanırları Faktörlerin Dağılımı .....	130
4.8.4. Bankaların Konut Kredisi Taleplerini Değerlendirirken Dikkate Aldıkları Bilgi Kaynaklarının Analizi .....	131
4.8.5. Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörlerin Analizi.....	132
4.8.6. Bankaların İpotekli Konut Finansmanına Bakış Açılarının Dağılımı .....	133
4.8.7. Ankete Katılan Şubelerin Konut Kredisi Yapıları İle İlgili Dağılımları .....	135
4.8.8. Bankaların Konut Kredisinde Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörlerin Banka-Tüketici Karşılaştırmalı Analizi .....	139
4.8.9. Tüketiciler İle İlgili Karşılaştırmalı Analizler.....	140
4.8.10. Banka Şubeleri İle İlgili Karşılaştırmalı Analizler.....	158
<b>SONUÇLAR</b> .....	<b>164</b>
<b>ÖNERİLER</b> .....	<b>167</b>
<b>KAYNAKÇA</b> .....	<b>168</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>176</b>
<b>ÖZET</b> .....	<b>183</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>183</b>

## KISALTMALAR CETVELİ

- **AB:** Avrupa Birliği
- **ABD:** Amerika Birleşik Devletleri
- **BDDK:** Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
- **DPT:** Devlet Planlama Teşkilatı
- **FHLMC** (Freddie Mac-Federal Home Loan Mortgage Corparation): Federal Konut İpotek Kredisi Kurumu
- **FNMA** (Fannie Mae-Federal National Housing Administration): Federal Konut Edindirme İdaresi
- **GNMA** (Ginnie Mae-The Goverment National Mortgage Assosication): Devlet Ulusal İpotek Birliği
- **GSMH:** GayriSafi Milli Hasıla
- **İDMK:** İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler
- **İTMK:** İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler
- **OYAK:** Ordu Yardımlaşma Kurumu
- **SPK:** Sermaye Piyasası Kurulu
- **SSK:** Sosyal Sigortalar Kurumu
- **TCMB:** Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
- **TOKİ:** Toplu Konut İdaresi
- **VDMK:** Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler
- **VTMK:** Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

## TABLOLAR ve ŞEKİLLER CETVELİ

Tablo 3.1: Türkiye’de Toplam Nüfus ve Kentsel Nüfus.....	59
Tablo 3.2: Konut Açığı ve Konut İhtiyacı.....	60
Tablo 3.3: 2015 Yılı İtibariyle Türkiye’de Konut İhtiyacı.....	61
Tablo 3.4: TOKİ’nin 1984-2008 Yılları Arası Konut Üretimi.....	86
Tablo 3.5: TOKİ’nin Tarafından Verilen Kooperatif Kredileri.....	87
Tablo 3.6: 2002-2008 Yılı Konut Kredilerinin Nominal Değerleri.....	91
Tablo 3.7: Konut Kredilerinin Yüzdesele Gelişimi.....	91
Tablo 3.8: Bankalarca Verilen Konut Kredilerinin GSMH’ye Oranı.....	92
Tablo 3.9: 2007-2008 Konut Kredilerinin Vade Yapısı.....	93
Tablo 3.10: Bankalarca Verilen Konut Kredilerinin Faiz Oranı-Vade Yapısı.....	94
Tablo 4.1: Tüketicilerin Yaş Durumları.....	120
Tablo 4.2: Tüketicilerin Medeni Durumları.....	121
Tablo 4.3: Tüketici Eşlerinin Çalışma Durumları.....	121
Tablo 4.4: Tüketicilerin Aylık Aile Gelirleri.....	122
Tablo 4.5: Tüketicilerin İşveren Durumları.....	123
Tablo 4.6: Tüketicilerin İkamet Yerleri.....	123

Tablo 4.7: Tüketicilerin Aldıkları Konutun Kredilendirme Durumları.....	124
Tablo 4.8: Tüketicilerin Aldıkları Konut Kredisinin Vade Yapısı.....	124
Tablo 4.9: Tüketicilerin Önceki Dönemlerde Konut Kredisini Kullanım Durumu.....	125
Tablo 4.10: Tüketicilerin Konut Kredisini İle Konut Alma Nedenleri.....	126
Tablo 4.11: Tüketicilerin Konut Kredisini Kullanırken Dikkat Ettiği Faktörler.....	127
Tablo 4.12: Tüketicilerin Konut Kredisini Kullanırken Banka Tercihinde Dikkat Ettiği Faktörler.....	128
Tablo 4.13: Şubelerin Personel Sayıları.....	129
Tablo 4.14: İpotekli Konut Finansman Sisteminin Şube Müşteri Sayısına Etkisi.....	129
Tablo 4.15: Bankaların Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olabileceğine İnanırları Faktörler.....	130
Tablo 4.16: Bankaların Konut Kredisini Taleplerini Değerlendirirken Dikkate Aldıkları Faktörler.....	131
Tablo 4.17: Bankalara Göre Bankaların Konut Kredisini Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörler.....	132
Tablo 4.18: Bankaların Kapsamlı Bir İpotekli Konut Finansman Sisteminin Sürdürülebilirliğine İnanma Durumları.....	133

Tablo 4.19: İpotekli Konut Finansman Sisteminin Şubelerce Verilen İpotekli Konut Kredisi Miktarına Etki Durumları.....	134
Tablo 4.20: Banka Şubelerinden Talep Edilen Konut Kredisi Tutar Aralıkları.....	135
Tablo 4.21: Banka Şubelerinden Konut Fiyatına Göre Talep Edilen Kredilendirme Oranları.....	136
Tablo 4.22: Banka Şubelerinin Konut Kredilerine Uyguladıkları Vadeler.....	136
Tablo 4.23: Banka Şubelerince Konut Kredilerinde Tercih Edilen Faiz Türü.....	137
Tablo 4.24: Banka Şubelerince Konut Kredilerinde Tercih Edilen Kur Yapısı.....	138
Tablo 4.25: Bankaların Konut Kredilerinde Tercih Edilme Nedenlerinin Banka-Tüketici Karşılaştırması.....	139
Tablo 4.26: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri-İşveren Türü Karşılaştırması.....	140
Tablo 4.27: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler -İşveren Türü Karşılaştırması.....	141
Tablo 4.28: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler -İşveren Türü Karşılaştırması.....	142
Tablo 4.29: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri-Gayrimenkul Sahipliği Karşılaştırması.....	143
Tablo 4.30: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler-Gayrimenkul Sahipliği Karşılaştırması.....	144

Tablo 4.31: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Gayrimenkul Sahipliği Karşılaştırması.....	145
Tablo 4.32: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Vade Yapısı Karşılaştırması.....	146
Tablo 4.33: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Vade Yapısı Karşılaştırması.....	147
Tablo 4.34: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Vade Yapısı Karşılaştırması.....	148
Tablo 4.35: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Gelir Durumu Karşılaştırması.....	149
Tablo 4.36: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Gelir Durumu Karşılaştırması.....	150
Tablo 4.37: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Gelir Durumu Karşılaştırması.....	151
Tablo 4.38: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Konut Fiyat Aralığı Karşılaştırması.....	152
Tablo 4.39: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Konut Fiyat Aralığı Karşılaştırması.....	153
Tablo 4.40: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Konut Fiyat Aralığı Karşılaştırması.....	154
Tablo 4.41: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Konut Kredilendirme Oranı Karşılaştırması.....	155
Tablo 4.42: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Konut Kredilendirme Oranı Karşılaştırması.....	156

Tablo 4.43: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Konut Kredilendirme Oranı Karşılaştırması.....	157
Tablo 4.44: Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olan Faktörler- Konut Kredisi İle İlgili Çalışan Personel Karşılaştırması.....	158
Tablo 4.45: Konut Kredisi Talepleri Değerlendirilirken Dikkate Alınan Faktörler- Konut Kredisi İle İlgili Çalışan Personel Karşılaştırması.....	159
Tablo 4.46: Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörler- Konut Kredisi İle İlgili Çalışan Personel Karşılaştırması.....	160
Tablo 4.47: Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olan Faktörler- Konut Kredisi Müşteri Hacmi Karşılaştırması.....	161
Tablo 4.48: Bankaların Konut Kredisi Taleplerini Değerlendirirken Dikkate Aldıkları Faktörler- Konut Kredisi Müşteri Hacmi Karşılaştırması.....	162
Tablo 4.49: Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörler- Konut Kredisi Müşteri Hacmi Karşılaştırması.....	163
Şekil 1.1: Konut Finansman Sistemi Türleri.....	11
Şekil 2.1: İpotekli Konut Finansman Sistemi Genel İşleyiş Modeli.....	19
Şekil 2.2: İpotekli Konut Finansman Sisteminde Yer Alan Piyasalar.....	31
Şekil 3.1: Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sistemi.....	110

## GİRİŞ

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizin de en önemli sorunlarından birisi konut sorunudur. Cumhuriyetten itibaren başlayan konut sorununu çözüm çalışmaları günümüze kadar devam etmektedir. Ekonomik ve sosyal gelişim sürecinde Türkiye'de yaşanan göç olgusu kentleşme olgusundan daha hızlı olmuş, bu da gecekondulaşma, çarpık kentleşme gibi sorunları beraberinde getirmiştir. Konut sektöründe yaşanan bu sorunun temelindeki sorunlardan biri de, etkili bir konut finansman sistemi oluşturulamamış olmasıdır.

Türkiye'de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, finansal yapının kurumsallaşamaması gibi nedenlerden dolayı Türkiye'de etkin bir konut finansman modeli uygulanamamıştır. Gerek devlet yardımları, gerekse kamu bankalarıyla finanse edilmek istenen konutlar çoğu zaman uygulanan yöntemlerden dolayı devlete ağır bir yük yüklemiş, konut sahipliği arttırılamamış, tüm gelir düzeyleri için uygun politikalar üretilenmemiştir.

Türkiye'de 2001 yılında yaşanan bankacılık krizinin ardından finansal piyasalar kurumsallaşma yolunda önemli adımlar atmıştır. Bununla birlikte; ekonomik, siyasi ve sosyal alanda yapılan düzenlemeler konut finansman sorununa yeni çözümler getirilmesi görüşünün ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Özellikle son dönemlerde Türkiye'nin ekonomik göstergelerinde olumlu gelişmeler olması ile birlikte enflasyon ve faiz oranındaki gerilemeler daha sistematik bir yapının uygulanmasını gündeme getirmiş ve hem konut sektörünün canlandırılması hem de finans sektörüne bir derinlik getirmesi hedefleriyle Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 21.02.2007 tarihinde kabul edilmiş ve 06.03.2007 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmasıyla yürürlüğe girmiştir.



Genel yapısı itibari ile bu kanunu ve pratikte uygulanışını bünyesinde barındıran bu çalışmanın birinci bölümünde; konut kavramı, konut finansmanı, konut finansman sistemleri genel hatları ile ele alınmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde; konut finansmanında ipotekli konut finansman sistemi, ipotekli konut finansman sisteminin işleyişi, sistemin tarafları, sistemin işlerliğini sağlayan piyasalar, ipotekli konut finansman sisteminin içerisinde yer alan finansal araçlar, sistemin karşı karşıya olduğu riskler yer almaktadır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; ülkemizdeki konut sorunu, konut sorununun çözümüne yönelik uygulanan hükümet politikaları, ülkemizde uygulanan konut finansmanının genel yapısı, uygulamaya giren ipotekli konut finansman sistemi ve yasal altyapısı, sistemin işleyişi ve ortaya çıkardığı finansal ürünler yer almaktadır.

Çalışmanın dördüncü ve son bölümünde; Ankara bölgesinde gerçekleştirilen anket çalışması ile ipotekli konut kredisi kullanma eğilimi ve banka seçimini etkileyen faktörlerin analizi istatistikî bir çalışma ile ortaya konulmaya çalışılmıştır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KONUT SEKTÖRÜNÜN FİNANSMANI VE GENEL ÇERÇEVESİ

#### 1.1. KONUT KAVRAMI

Beslenme ve giyinme yanında, insanın en temel ihtiyaçlardan birini oluşturan barınma ihtiyacı, konut adı verilen fiziksel çevrede giderilmektedir. Bu önemli ihtiyacı karşılayan konut, toplum hayatının ekonomik ve sosyal bakımdan en önemli unsurlarından bir tanesidir. Günümüzdeki hızlı kentleşme hareketlerine bağlı olarak, kentlerin şekillenmesinde konut yapımının önemi çok büyüktür. Bunun yanında konut, toplumların gelişmişlik düzeyleri ile bilgi birikimlerini de yansıtmaktadır. Konutun birey ve ailenin temel gereksinimini karşılayan, barınma niteliği bulunan, toplum ve ekonomi açısından birçok kişi ve örgütü bir araya getiren sosyal bir niteliği bulunmaktadır.

Bu gibi önemli özellikleri bünyesinde barındıran konut kavramı, çok sayıda ekonomik ve toplumsal aktörün etkileşimini sağlayan, ekonominin hemen hemen bütün alt sektörleriyle iletişim halinde bulunan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle, kavramsallaştırılması son derece güç bir üründür(Güvenç-Işık, 1999:1).

Bütün bu özellikleri göz önünde tutulduğu takdirde, konut kavramının çok farklı şekillerde tanımlanması mümkündür. Bir tanıma göre konut; insanların beslenme, giyinme ve barınma gibi temel ihtiyaçlarını, öncelikle de barınmayı güvenli ve sağlıklı bir biçimde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ortam ve fiziksel büyüklüğü olan bir üründür(Ertan, 1981:8).

Başka bir tanıma göre konut; hep birlikte bir birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinmelerini doğrudan karşılayan, ancak

işlevsel açıdan birbirinden farklı mekanlardan oluşmuş bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanabilen, toprağa bağlı bir fiziksel çerçevedir.

Konutun kullanıcı açısından anlamını tamamlamak üzere arz gruplarının motivasyonunu ve yatırım sürecini vurgulayan bir tanıma göre ise konut; faiz getiren bir sermaye malıdır. İşlev açısından ise konut; insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinmesini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malıdır(Kömürlü, 2006:19)

Hanehalkı tarafından bazen bir tüketim malı, bazen de bir yatırım aracı olarak görülen konut; doğa şartları, kalkınma düzeyi, kaynak kullanımı, gelir dağılımı, nüfus artışı ve yoğunluğu, kentleşme ve göç hareketleri, hanehalkı nitelikleri gibi çeşitli etkenlere bağlı olarak zamanla değişme ve gelişme göstermektedir(Durkaya-Yamak, 2004:76).

Bu gibi önemli etkenlerde meydana gelen değişim ve gelişimlerde belli bir süreç sonrası konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Konut ihtiyacı, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile gündeme getirilmiş ve konutun 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. Çünkü Dünya kurulduğundan beri tüm toplumların vazgeçilmez ihtiyaçlarından biri olan konut kavramının; barınak olma, yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya katkı sağlama, bireylerin geleceği açısından bir güvence olma gibi birçok işleve sahip olması bu gerekliliği ortaya çıkarmıştır.

## 1.2. KONUT FİNANSMANI KAVRAMI

Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olup, kalkınma sürecinde cazip ve vazgeçilmez bir sektör olan inşaat sektöründe konut üretimini belirleyen faktörlerin başında konut sektörünün finansmanı gelmektedir. Konutun, ileri ve geri bağlantı etkileri göz önüne alındığında ekonominin genelini etkileyen bir ürün olması, bu ürüne ihtiyaç duyanların sayısının gün geçtikçe artması ve konut edinmenin özellikle yüksek fiyatlardan dolayı zorlaşması, konut finansmanının önemini ve gerekliliğini artırmaktadır.

Sosyal ve ekonomik açıdan önemli bir kavram olan konut finansmanının farklı şekillerde tanımlanması mümkün olmaktadır. Bir ifade ile konut finansmanı; konut satın almak isteyen kişilere ya da kurumlara gereksinim duydukları fonların sağlanmasıdır veya başka bir ifade ile konut finansmanı; konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması işlemine denilmektedir.

Konut sektörünün finansmanında iki husus büyük önem arz etmektedir. Birincisi; kişilerin kurumsal yöntemlerle uzun vadeli konut finansmanı sağlayabilmeleri. İkincisi ise; işletmelerin bilançolarında ölü yatırım olarak duran gayrimenkullere hareket yeteneği kazandırılmasıdır. Her iki konuda başarı kazanılması gerek makroekonomik dengelerin sağlıklı bir şekilde kurulmasına, gerekse finansal piyasaların gelişmişliğine ve gayrimenkul finansmanı ile sermaye piyasaları arasındaki bağlantının güçlü olmasına bağlı olmaktadır.

Etkin bir konut finansman sistemi, fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hanehalkı, şirketler, kamu kesimi gibi) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyona sahip

olmalıdır. Sistem bu fonksiyonu yerine getirirken elindeki tasarrufu borç olarak verebilecek kişilere bir getiri sağlamalı, diğer yandan bu fonları alarak borçlanan kişilere, geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını temin edebilmelidir. Bu sistem ne kadar etkin çalışırsa, kişiler konut sahibi olabilmek için para biriktirmeye mecbur kalmayacak ve uygun geri ödeme koşulları çerçevesinde, birikimlerini aldıkları kredinin geri ödenmesinde kullanarak konut sahibi olabileceklerdir(Uludağ, 1997:27).

### **1.3. KONUT FİNANSMANI SORUNU**

Bazı ülkelerde barınma amaçlı birincil taleplerden biri olarak ortaya çıkan konut talebi, bazı ülkelerde endüstrileşme ve şehirleşme nedeniyle nüfusun yer değiştirmesi ve kentleşme olgusunun bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak toplumsal anlamda gelişim, kültürel değişimler ve modernleşme sürecinde insanların şehirlerde toplanması ve şehirlerin mevcut kapasitesinden daha fazla insanı barındırması şehirlerde birtakım sorunların ortaya çıkmasına, konut talebinin artmasına neden olmaktadır. Ayrıca daha yüksek gelir düzeyi ve yaşam standartlarının her geçen gün daha iyi seviyelere ulaşması insanların istek ve beğenilerinin değişmeler göstermesine ve mevcut konutların ihtiyaçlara cevap verememesine neden olmaktadır.

Konut talebine bazı tasarruf sahipleri açısından bakıldığında konut talebi, ihtiyaçların karşılanmasından çok tasarrufların değerlendirilmesi amacıyla oluşmaktadır(Aksoy, 1993:291). Konutun ekonomik bir meta olması, insanların konuta olan bakış açılarını farklı bir boyut kazandırmakta ve konutun yatırım olarak seçilmesine neden olmaktadır. İnsanların konutu yatırım aracı olarak görmeleri konuta olan ilgi ve talebi arttırmaktadır.

Konut kavramı ile ilgili olarak geliştirilen bu farklı bakış açıları sonucunda, konuttaki arz-talep dengesizliği ve konut talep edenlerin gelir düzeyinin konut fiyatlarını karşılayamayacak düzeyde olması konut

finansmanı sorunu kavramının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu sorunun gün geçtikçe önemli boyutlar kazanması ise, çoğu politik sistemlerce konutun piyasa güçlerine bırakılması mümkün olmayan bir sosyal mal olarak kabul edilmesine neden olmakta ve bu durumda konut finansmanını politik açıdan duyarlı bir alan haline getirmektedir.

İyi bir konut finansman sisteminden, konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi; devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hanehalkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasını gerektirir. Bu ilişkinin dengeli kurulmaması finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar ortaya çıkarır(DPT, 1989:3).

Gelişmekte olan ülkelerde, konut sektörüne ilişkin yapılan araştırmaların çoğu, hanehalkı sayısında yıllık artış ve üretilen konut sayısı arasındaki dengesizlik üzerine yapılmaktadır. Konut finansmanına ilişkin tartışmalar ise, hanehalkının ev sahibi olurken karşılaştıkları zorluklar ve ödeme güçleri konusunda yoğunlaşmaktadır. Bu araştırmalar, ulusal sermaye piyasalarının gelişme düzeyine, geliştirilen kurumsal finansman türünü etkileme sınırlarına ve finansal hizmetlerin karşılanmasındaki kurumsal görüşlere önem vermemektedirler.

Ancak, konut piyasasının analizi, onun yapısı ve mekanizması, üretim, dağıtım ve konut fiyatının belirlenmesinde arz ve talepteki etkilerin detaylı incelenmesini gerektirmektedir. Gelir, uyum, hanehalkı ve finansal şartlar konutun talebini belirlerken; mevcut konut stoğu ve konut standardı toplumun refah ve kalkınmasına önemli katkılarda bulunmaktadır. Bu nedenle, konutun politik yönden her zaman önemli konu olması sürpriz değildir ve sosyal imkan sağlamanın odak noktası olarak, eğitim ve sağlık hizmetlerini takip etmektedir.

#### 1.4. KONUT FİNANSMANININ FONKSİYONLARI

Tasarrufları harekete geçirmesi, tasarruflardan konuta ayrılan payın artırılması, konut finansmanında uzmanlaşan kurumların tesisi, konut finansmanında uzmanlaşan kurumların etkin çalışması, konuta ayrılan tasarrufların konut finansmanında uzmanlaşan kurumlarda toplanmasının sağlanması, konuta ilişkin hedeflerin gerçekleştirilmesinde düşük gelirli gruplara öncelik verilmesi gibi beklentilerin söz konusu olduğu konut finansmanının sahip olduğu birtakım fonksiyonlar bulunmaktadır(DPT, 1989:16):

Bu fonksiyonların şu şekilde ortaya konulması mümkündür(DPT, 1989:15):

- Hanehalkı tasarruflarını ipotek ve kredi piyasalarına yönlendirmek,
- Ekonomide, finansal tasarrufların hacmini artıracak azami teşvikleri sağlamak,
- Hanehalkları arasında, ödünç verilebilir fonların arzını teşvik etmek,
- Konut ve sosyal tesislerle ilgili talebi, hiç kullanılmayan veya etkin kullanılmayan kaynaklara yönlendirmek,
- Büyük toplu konut yatırımlarını gerektirecek iskan alanlarının planlaması ve inşaatında etkin kullanılmayan kaynaklara yönlendirmek ve bu faaliyetlerde etkin metodları teşvik etmek,

- Kaynakların konut sektörü ve ekonominin diğer sektörleri arasında tahsis edilmesinde politik kontroller sağlamak,
- Projelerin finansal ve ticari değerlendirmesini geliştirmek,
- Fon fazlası olan iktisadi birimlerden, fon ihtiyacı olan iktisadi birimlere fon transferini sağlamak,
- Yurtiçi ve yurtdışı kaynakların öncelikli alanlara tahsisini kolaylaştırmaktır.

### **1.5. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ**

Konut finansman sistemleri ülkelerin ekonomik ve sosyal yapılarına göre farklılaşmaktadır. Tüm ülkeler tarafından tercih edilmiş evrensel bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır(Yalçınar, 2006:10). Her ülke bir veya birden fazla konut finansman sistemine sahip olmakla birlikte sistemler; ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasalarının yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim v.b. faktörlerin etkisi ile ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Bunun yanında benzer başlık altında toplanabilecek bir sistem, işleyiş olarak, kullandığı araçlar yönünden ülkeden ülkeye farklı adlandırılmış olabilmektedir.

Enflasyonun etkileri ve artan faiz oranları birçok ülkede finansman sistemlerinin yeniden değerlendirilmesini ve yeni şartlara adaptasyonu kolay olabilecek esnek sistemlerinin seçilmesini zorunlu kılmıştır.

Genel olarak ülkeler bazında sistemlerin etkinliğine baktığımızda; gelişmiş olan ülkelerin düşük enflasyon oranına sahip olması, belirsizliği azaltmaktadır. Bu ülkeler yüksek tasarruf düzeyine ve istikrarlı ekonomik göstergelere sahip olduklarından konut finansman piyasaları etkin ve verimli

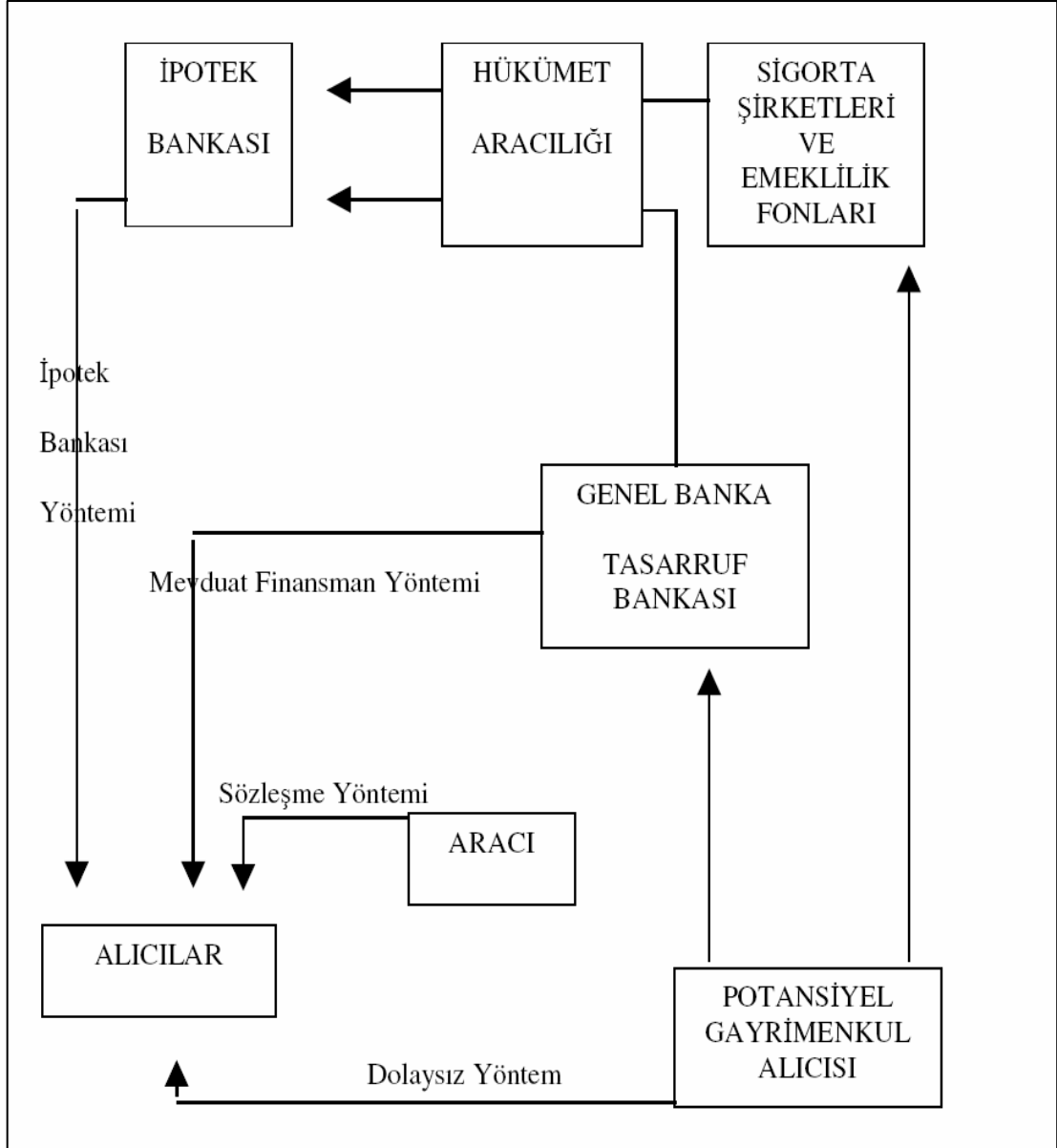


bir şekilde çalışmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise, kurumsallaşmamış piyasalar söz konusudur. Bu piyasalarda konut talep edenler ya kendi imkanlarıyla ya da eş, dost, akraba gibi aracılar vasıtasıyla konut satıcılarıyla temasa geçmekte ve alacağı konutun finansmanını kendi imkanlarıyla temin etmektedirler. Çünkü gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul finansmanını etkileyen en önemli olumsuzluk, kredilerin genellikle kısa vadeli olmasıdır. Ekonomide tasarrufların düşük düzeyde olması sebebiyle kredi veren kurumlar kısa vadeli kredilere öncelik vermektedirler. Bu durum ise, bu tip ülkelerde kullanılan sistemin etkinliğini önemli derecede engellemektedir. Az gelişmiş ülkelerde ise; genel olarak istikrarsızlığın hakim olması, özellikle enflasyon oranlarının yüksek seviyelerde olması ve tasarruf düzeyinin düşük olması nedeniyle mali sektörleri iyi çalışmamakta bu durumda direk olarak konut finansmanına yansımaktadır.

Bu bilgiler sonrasında konut finansman sistemleri, çok farklı ve karmaşık finans sistemleri olmasına karşın genel olarak 4'e ayrılmaktadır. Bu sistemler:

- 1) Doğrudan Finansman Sistemi
- 2) Sözleşme Karşılığında Birikim / Kredi Sistemi
- 3) Mevduat Finansmanı Sistemi
- 4) İpotek Kredi Bankaları Sistemi

Şekil1.1.'de konut finansman sistemi türleri yer almaktadır.



**Şekil 1.1: Konut Finansman Sistemi Türleri**

(Kaynak: Alp-Yılmaz, 2004:21)

### 1.5.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Konut sahibi olmak için kişisel tasarrufları yetersiz olan ve ek kaynağa ihtiyaç duyan bireylerin, bu ihtiyaçlarını kişisel ilişkilerle, kaynak fazlasına sahip birey veya kurumlardan temin etmeleri doğrudan finansman sistemi olarak adlandırılır(Yalçiner, 2006:11).

Bu sistemde insanlar konut almak için ihtiyaç duydukları fonları, kendi birikimlerinden veya yakın çevresinden sağlamaktadır. Bunun dışında özellikle konut arz edenlerin, konut talep edenlere sağladıkları vadelerde, bu sınıf finansman içinde ele alınabilir(Alp, 1996:23). Sistemin en önemli özelliği, ihtiyaç duyulan kaynağın aracısız olarak temin edilmesidir.

Doğrudan finansman yönteminin işlevselliği, meydana getirdiği fon kapasitesiyle paralellik göstermektedir. Yöntemin ortaya çıkardığı fon kapasitesinin sınırlı olması nedeniyle, insanların kaynak ihtiyaçlarının tamamının bu yöntemle karşılanması mümkün değildir. Bu yönüyle doğrudan finansman sistemi sınırlı bir uygulama alanına sahiptir.

Bu yöntem; borçlanıcının fon gereksinimi ile borç verenin sağladığı finansmanın birbirine uymaması sebebiyle, finansal arabuluculuk yönteminin son derece etkisiz bir formudur(Güvenç-Işık, 1999:5). Çünkü borç talep eden kişinin konut alımı için gerekli fonun tamamını doğrudan finansman yöntemiyle karşılaması mümkün olmadığı gibi, fon arz ediciler ve talep edicilerinin aynı anda gereksinimlerini karşılamak da oldukça zordur.

Doğrudan finansman yöntemi genellikle gelişmekte olan ülkelerde yani finansman kurumlarının gelişmediği ve var olan kurumların de verimli çalışmadığı ortamlarda kullanılmaktadır. Ancak piyasaların daraldığı ve krizlerin söz konusu olduğu dönemlerde, gelişmiş ülkelerde de başvurulan bir yöntemdir.

### 1.5.2. Sözleşme Sistemi

Sözleşme sistemi, konut almak isteyen ancak yeteri kadar nakde sahip olmayan bireylerin, tasarruflarının ve kullandıkları kredilerin piyasa şartlarındaki faiz oranının altında bir oranla işleme tabi tutulduğu konut finansman sistemidir.

Bu sistemde bireyler, tasarruflarını, piyasa faiz oranından daha düşük bir oranla uzman kuruma yatırmakta ve daha sonra konut edinimi için fon talep ettiklerinde, uzman kurumdan piyasa faiz oranının altında bir oranla borçlanmaktadırlar. Konut alıcıları açısından bakıldığında, sözleşme sistemi, konut finansmanı için sermayenin birikimini kolaylaştırmakta ve konut alıcılarına düşük faizli kredi sağlamaktadır.

Bu sistem karşılıklı fedakarlığa dayanmaktadır. Sisteme en son giren bireyler, sisteme daha önce giren bireyleri finanse etmektedir. Sisteme en son girenlerin tasarruflarının belirli bir büyüklüğe ulaşana kadar bekletildiği süre, eski katılımcıların finanse edildiği süreye eşit olmaktadır. Bu döngünün sürekliliği sisteme yeni giren katılımcıların sayısına bağlıdır. Yeni katılımcı sayısının fazla olması ve mevduat hesabında kalış sürelerinin uzamaması daha uzun süreler kredi verilmesi imkanını sağlamaktadır(Yalçiner, 2006:12-13).

Sözleşme sisteminin en önemli avantajı devlet sübvansiyonlarıyla desteklenmesi iken; sistemin dezavantajı esneksizliğidir. Çünkü her tasarruf sahibinin yeterli miktarda tasarrufu bulunmamaktadır. Kredinin geri ödenmesi sırasında ise, krediye piyasa faiz oranlarının altında faiz ödenmektedir. Bu yöntemle sağlanan kredi miktarı, gayrimenkul bedelinin tamamını karşılayamadığı için sözleşme yöntemi diğer yöntemlerle birlikte kullanılmaktadır(Hepşen, 2005:63-64).

Sözleşme yöntemi yaygın olmamakla birlikte Brezilya, Fransa, Almanya, Meksika ve Filipinler gibi birkaç ülkede uygulanmaktadır. Bu sistem ülkemizde de sınırlı derecede uygulanmıştır. Bu yöntem ile ilgili olarak, Türkiye Emlak Bankası konut edinmek isteyenlere 1988 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belirli bir süre beklenmesi sonucu 15 yıl gibi uzun vadeli, düşük faizli kredi kullandırmıştır. Yine Toplu Konut İdaresi (TOKİ), metrekare büyüklüğüne göre tasarrufların bir yıl süreyle açılan hesapta tutulması karşılığında ferdi konut kredisi kullandırmıştır(Akçay, 1993:49).

### **1.5.3. Mevduat Finansman Sistemi**

Konut kredisine en çok kaynak aktaran ve bünyesinde çok sayıda farklı kurumu bulunduran sistem olan mevduat finansmanı sistemi en sık kullanılan konut finansman sistemlerinden birisidir.

Finansman kurumları, piyasa faiziyle topladıkları mevduatların bir kısmını ya da tamamını, bazen piyasa kredi faiz oranıyla bazen de devletçe sağlanan vergi ve disponibilitate indirimli destekli sübvansiyonlarla konut satın alanlara ipotekli konut kredisi şeklinde arz ederler(Alp-Yılmaz, 2004:23).

Finans sektörünün geliştiği ve konut finansmanı için gerekli yapının oluştuğu ülkelerde finansal aracılık hizmetinde bulunan kurumlar, tasarrufların yatırıma yönlendirilmesi ve borçlanmanın borç alan ve veren birimler tarafından yapılması yerine finansal araçlar vasıtasıyla yapılması konusunda önemli inisiyatife sahiptir. Çeşitli ülke uygulamalarında ticari bankaların yanı sıra; tasarruf bankaları, tasarruf ve kredi birlikleri ile emeklilik fonları tasarruf sahiplerinden piyasa faiz oranıyla topladıkları fonları ihtiyaç sahiplerine kredi olarak kullandırmaktadırlar(Yalçiner, 2006:14).

Mevduat finansmanı sisteminde finansal kurumlardan konut satın almak için kredi talebinde bulunan taraflara, bu kurumlarca değişken faiz oranı ile kredi kullandırılmaktadır. Bunun temel nedeni, mevduat toplayan

kurumların genellikle uzun vadeli, sabit faiz oranlı fonlara sahip olmaması ve bu özelliklere sahip kredileri karşılayamıyor olmasıdır.

Çünkü konut finansmanı açısından çok önemli olmalarına karşın, bu kaynakların toplanabilmesi için bazı şartların olgunlaşmış olması gerekmektedir. Mevduata reel faiz ödenmesi bunların en önemlilerindedir(Önal-Topaloğlu, 2007:16). Bu durum ise; faiz oranları üzerinde kontrollerin bulunmamasına ve mali sistemde rekabete açık bir kurumsal yapı oluşturulmuş olmasına bağlıdır(Alp-Yılmaz, 2004:23)

#### **1.5.4. İpotek Bankası Sistemi**

İpotek bankaları ve ipotek bankacılığı görevini yerine getiren kurumlar gayrimenkul piyasasının uzmanlaşmış kurumlarıdır. İpotek bankacılığı sisteminde, krediye konu gayrimenkuller ipotek edilmekte ve ipoteğe dayalı olarak bankalar tarafından ihraç edilen tahviller vasıtasıyla uzun vadeli finansman imkanı yaratılmaktadır(Yalçiner, 2006:17).

Bu sistemde yer alan ipotek bankaları gibi konut finansman kurumları, alıcılara genelde sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedirler. Bu kurumlar, verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar. Doğal olarak bu sistem, özel kesim kurumlarının da yer aldığı, etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olması halinde mümkün olabilir. İpotek bankalarının tahvil satabileceği sermaye piyasasının olmaması halinde sistem işlemeyebilmektedir. Sermaye piyasalarının etkinliğinin ve işlem hacminin artış düzeyi bu kurumların fon toplayabilme kabiliyetini de olumlu etkileyecektir. Örneğin; İngiltere'de ipotek bankası sisteminin etkin bir şekilde işleyebileceği bir ortam yoktur; çünkü tahvil piyasasında kamu menkul kıymetleri hakimdir. Kamu menkul kıymetleri vergi avantajlarına sahiptirler. Bu nedenle, İngiltere'de özel kesim tahvil piyasası gelişmemiştir. Ancak ipotek bankası sistemi, tahvil piyasaları gelişmiş olan Almanya ve benzer diğer ülkelerde etkindir(Alp-Yılmaz,

2004:24). Genel olarak bakıldığında ipotek bankası sisteminde, ipotek bankaları tarafından basılan tahviller; sigorta şirketleri, bankalar, emekli sandıkları gibi finansal araçlar tarafından satın alınmaktadır.

İpotek bankacılığı bir uzmanlık işi olup, belli bir sektörün finansman ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, fon temini ve tahsisi işlemlerini kapsamaktadır. Genel olarak üç tür işlemde yoğunlaşmaktadır. Bunlar(Uludağ, 1997: 37-38):

- **Kredilendirme:** Kredilendirme, kredi başvurusunu değerlendirmek ve gerekli fonu bularak kredi vermektir. Kredilendirme işlemi, konut kredisi vermeye yetkili tüm banka ve diğer mali kurumlarca yapılmaktadır. Kredi talebi direkt olarak hanehalkından gelebileceği gibi konut üretimi ya da pazarlaması yapan kişi veya kurumlar aracılığıyla da gelebilmektedir. Krediler için fon kaynakları; mevduat toplamak, bono ve tahvil ihraç etmek ya da hisse senedi çıkarımı yoluyla sermayeyi genişletmek gibi yasal yollardan sağlanmaktadır.
- **Menkulleştirme:** Menkulleştirme, kredi havuzu oluşturarak, mevcut varlıklara dayanarak konut kredilerine dayalı menkul değerleri pazarlamaktır. Menkulleştirme, işlem görmüş fonların tekrar tedavül ve kullanıma sokulması anlamında bir kaynak yenilenmesi işlemidir. İhraç edilecek kredilere dayalı menkul kıymetler için banka, kendi kredilerinden bir havuz yapabileceği gibi, başka kurumların kredilerini de temliken devralma yoluna gidebilmektedir. Konut kredilerine dayalı menkul değerlerin pazarlamasını banka yapabileceği gibi aracı kurumlarda kullanılabilir.
- **Kredi Hizmetleri:** Kredi hizmetleri, konut kredilerinin geri ödenmesinde aylık ödemeleri tahsil etmek, ayrıca tahsil edilen

bu fonların konut kredilerine dayalı menkul kıymetler katılım sertifikası ya da katılım bonusu yatırımcılarına aydan aya ödenmesini sağlamak, dağıtımını yapmaktır.

İpotek bankacılığı sisteminin farklı bir uygulama şekli de A.B.D'de uygulanan ipotek karşılığı menkulleştirilmiş krediler sistemi veya tezimizin konusunu oluşturan ipotekli konut finansman sistemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sistem, ipotek bankacılığı sistemine benzer şekilde işlemekle birlikte en önemli ayrıntı, ipotekli kredilerde Avrupa Birliği ülkelerinde uygulanan ipotekli kredilerin ve risklerinin banka ve kredi kuruluşlarının bilançosunda tutulduğu bilanço-içi menkulleştirme yönteminin aksine bütün ipotekli kredilerin ve risklerinin bilanço dışı tutulduğu bilanço-dışı menkulleştirmenin söz konusu olması ve ikincil piyasa fonksiyonlarının daha etkin olması olarak karşımıza çıkmaktadır.

Burada verilen kısa bilgilerden sonra bu sistem diğer bölümlerde çok daha ayrıntılı olarak ortaya konulacaktır.



## İKİNCİ BÖLÜM

### İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GENEL ÇERÇEVESİ

#### 2.1. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI KAVRAMI

Konut olgusunun tüm ülkeler açısından önemli ve mutlak çözüme kavuşturulması gereken bir unsur olması nedeniyle, birçok ülkede büyük ölçüde hükümetlerin çabalarının sonucunda, çok karmaşık konut finansman sistemleri geliştirilmiştir.

Ortaya konan bu konut finansman sistemlerinin tam anlamıyla işlerlik kazanması için iki ana amacın dikkate alınması gerekmektedir. Bunlardan birincisi; kurulacak olan sistem katılımcılar için fayda sağlayabilir nitelikte olmalıdır. Aksi takdirde bu seçenekler, özellikle konut sektöründeki özel yatırımlarda uygulanabilir ve cezbedici yatırımlar haline gelmeyecektir. İkincisi ise; konut finansman sistemi, potansiyel borç alanların almış oldukları bu borcu geri ödeyebilmeleri için uygun bir şekilde piyasaya uyumlu hale getirilmelidir.

Bu iki amacı tam anlamıyla özümsemiş finansal piyasalar, kişilerin uzun vadeli krediler yolu ile konut edinimini olanaklı hale getirmekte ve böyle bir finansal durumun sonucu olarak literatürdeki adıyla mortgage veya ipotekli konut finansman sistemini ya da ülkemizdeki adıyla tutsat sistemini karşımıza çıkarmaktadırlar.

Dünyada ilk olarak, ipotekli konut finansman sistemine yakın uygulamalar 1190'lı yılların başlarında Avrupa'da görülmüş ve bu kapsamda İngiltere'de kreditorler; gayrimenkul satın almak isteyenlere kredi vermişler, bu gayrimenkulün mülkiyetini üzerlerinde tutmuş ve borcun ödenmemesi halinde gayrimenkulü satarak alacaklarını tahsil etmişlerdir. Sistem

Avrupa'dan yapılan göçlerin de etkisiyle 1900'lü yıllardan itibaren A.B.D'de yaygınlaşmaya başlamıştır. A.B.D'de ilk düzenli ipotekli konut finansman sistemi uygulamaları 1930'larda sigorta şirketlerinin öncülüğünde başlamıştır(Oksay-Ceylantepe, 2006:9). Ancak 1930'larda yaşanan derin ekonomik kriz halkın ev sahibi olabilmesi için ihtiyaç duyduğu uzun vadeli kaynağı sağlamakta yetersiz kalmış ve bu süreci takiben 1938 yılında A.B.D finansal piyasalarında atılan önemli adımlar sonrasında, devlet kontrolünde ipotekli konut finansman sistemi uygulamaları başlatılmıştır. Oluşturulan bu yapı 2006 yılı sonlarına kadar başarıyla yürütülmüştür.

Bu tarihsel gelişimin ortaya çıkardığı ipotekli konut finansman sistemi; uzun vadede, sabit veya değişken faiz oranıyla, aylık taksitler halinde ödenmek üzere, bir taşınmazın satın alınmasını ve borç sona erene kadar taşınmazın mülkiyetinin konut finansman kurumunda, kullanımının ise satın alan kişide kalmasını sağlayan ve alacak haklarına dayanarak menkulleştirme işleminin yapıldığı bir kredi sistemini(Yalçiner, 2006:9) veya genel karakteri nedeniyle uzun vadeyi, düşük faizi ve kira seviyesinde geri ödemeleri bünyesinde barındıran bir uzun vadeli konut finansmanı sistemini ifade etmektedir.

İşleyişi ülkelere göre farklılık gösteren, kuralları da uygulandığı ülkenin ekonomik yapısına göre şekillenen bu sistem, konut sahibi olmak isteyen kişi ve kurumlara finans kuruluşlarınca konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 5 ile 30 yıl aralığında uzun vadeli konut kredilerinin kullandırılmasına dayanmakta, taşınmazın değerinin belli bir oranında (genellikle %75-80'e kadar) kredi açarak konut alımını finanse etmektedir(Önal-Topaloğlu, 2007:107).

Bu konut finansman sistemi içerisinde, vadelerin mümkün olduğunca uzun tutulması gerekmektedir. Bunun nedeni, konut fiyatlarının yüksek olması ve aylık geri ödeme tutarlarının ancak uzun vadelerle mümkün olabilmesidir. Ancak bu sistemde, fon sağlayan kurumlar fon fazlası olan

birim ya da bireylerden genellikle kısa vadeli olarak topladıkları fonları uzun vadeli olarak kullandırdıklarından birçok risk yüklenmektedirler(Alp, 2000:20).

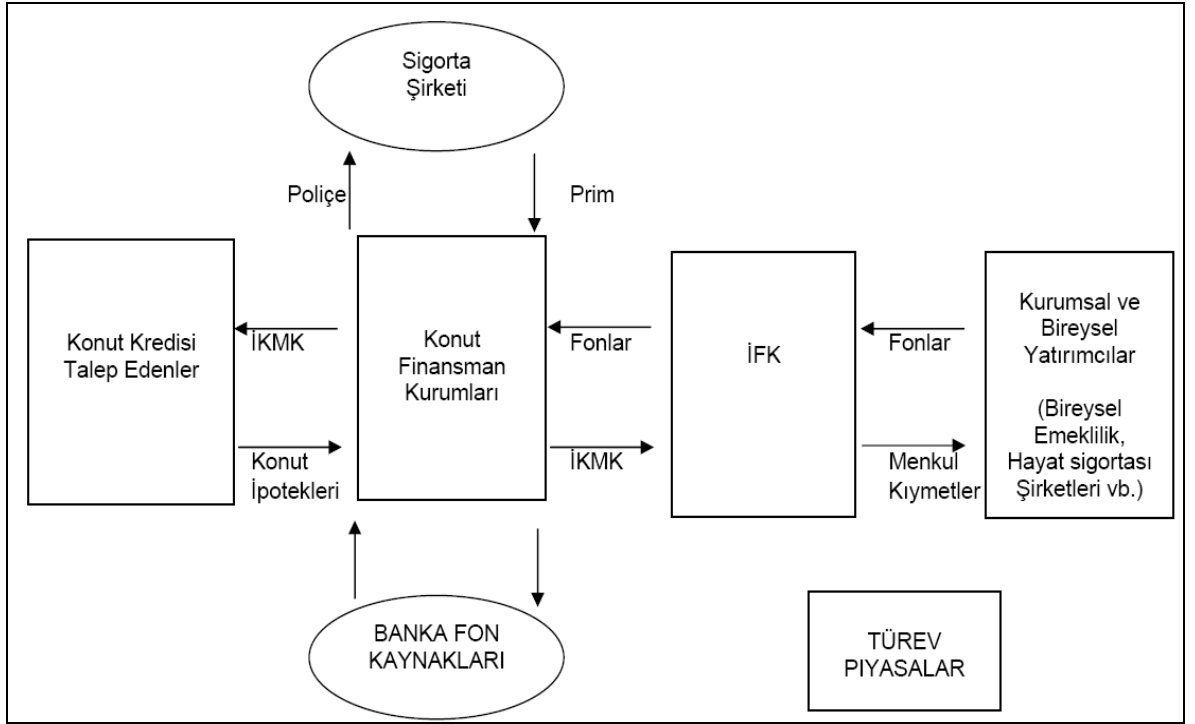
İpotekli konut finansman sistemine genel olarak baktığımızda, sistemin temelini ipotek kavramı değil menkul kıymetleştirme faaliyeti oluşturmaktadır. Bu sistemin klasik kredilendirmeden farkı, fon sağlayıcılar tarafından aktarılan kaynakların, kurumların bilançolarında sıkışıp kalmaması ve menkul kıymetleştirme yoluyla ikincil piyasalarda satılarak kuruma likit olarak tekrar dönmesidir(www.emlaksis.com, Erişim Tarihi:25.07.2008). Sistemde kredilerden doğan alacaklar, ipotek finansmanı kuruluşlarına devredilmekte ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipoteğe dayalı menkul kıymetler gibi çeşitli yatırım araçlarını ihraç ederek satmaktadırlar. Böylece kendi kendini besleyen bir sistem ortaya çıkmaktadır(Özhan, 2004:3).

Sistemin tüketicilerle birlikte kredi veren kurumlara, kamuya, ülke ekonomisine ve sermaye piyasalarının gelişmesi ve derinleşmesine önemli katkıları bulunmaktadır.

## **2.2. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN İŞLEYİŞİ**

İpotekli konut finansman sistemi genel olarak, uzun vadeli ve düşük faizli fon talebinde bulunan potansiyel konut alıcılarıyla; mevcut fonlarını uzun vadeli ve sürekli getirilere dönüştürmeyi amaçlayan yatırımcıları buluşturma şeklinde bir işleyiş üzerine kurulmuştur.

Bu model çeşitli ülkelerde birbirinden oldukça farklı şekillerde uygulanmakla beraber, sistemin genel işleyişi aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir:



**Şekil 2.1:İpotekli Konut Finansman Sistemi Genel İşleyiş Modeli**

(Kaynak: İnam, 2008:9)

Burada sistem konut alıcılarının kredi talep etmek için konut finansman kuruluşlarına başvurmaları ile işlemeye başlamaktadır. Konut alıcıları ihtiyaç duydukları finansmanı çeşitli konut finansman kuruluşlarından sağlamaktadırlar. Bu kuruluşlar vermekte oldukları krediler için gerekli fonları; konut kredilerini ipotek finansmanı kuruluşlarına satarak ipotek kredilerini menkul kıymetleştirerek elde etmekte, diğer banka fon kaynaklarını kullanabilmekte ve A.B.D gibi bazı ülkelerde hazine fonlarından yararlanabilmektedirler. İpotek finansmanı kuruluşları ise, bu kredileri menkul kıymetleştirerek kurumsal ve bireysel yatırımcılara satmaktadır.

Borçlanma gerçekleşikten sonra ödeme planı dahilinde kredi geri ödemelerine başlanmakta, ödemeler krediyi veren kuruma yapılmaktadır. Kurumun krediyi başka bir yere devretmesi halinde ise, ödemelerin kredinin transfer edildiği kuruma yapılması gerekebilmektedir. Kredinin ödenememesi

durumunda öncelikle sigorta sistemi devreye girmekte, bu durumun devamı halinde ise, ipotek paraya çevrilebilmektedir.

İpotekli konut finansman sisteminin işleyişini fonksiyonel bir açıdan ele aldığımızda genel olarak 5 tip fonksiyon karşımıza çıkmaktadır. Bu fonksiyonlar(Akçay, 2000:9):

- İpotekli kredinin fonlanması,
- Hizmet sunulması,
- Yatırımın gerçekleştirilmesi,
- Kredinin dönüşümü,
- Kredinin sigortalanmasıdır.

Bu fonksiyonları açıklayacak olursak;

- **Fonlama:** Bir finansal kurumun, ödünç almak isteyen birime bir gayrimenkul ipoteği karşılığında kredi açması durumudur.
- **Hizmet:** Bu fonksiyon aylık anapara ve faiz ödemelerinin; toplanması, ilgili kayıtların tutulması, ödenmesi, gerekli vergiler ve risk sigortası için taahhüt edilen hesapların tutulması fonksiyonlarını içermektedir.
- **Yatırım:** İpoteği nihai olarak portföyünde bulunduran kişi veya kuruluşun üstlendiği bir fonksiyondur. Eğer ilk krediyi veren birim ipoteği portföyünde tutarsa, yatırımcı da kendisidir. Eğer krediyi açan ipoteği satarsa yatırım fonksiyonu ikinci kredi türüne geçmiş

olur.

- **Dönüştürme:** Bu fonksiyon ipotek kredisinin yatırımcılara daha kolay şekilde satabileceği bir biçime dönüştürülmesidir.
- **Sigortalama:** Kredinin ödenmemesi veya programa uygun bir şekilde ödenmemesi riskinin paylaşılması işlemleridir.

Burada ipotekli konut finansman sisteminin genel işleyişini ve fonksiyonlarını ele aldıktan sonra, sistemin işleyişini tüketiciler açısından da ele almamız, yerinde olacaktır. Sistemi tüketiciler açısından incelediğimizde karşımıza şu şekilde aşamalar çıkmaktadır. Bunlar(Yalın, 2007:87):

- Müşteri tarafından yatırım veya oturmak için satın alınacak evin belirlenmesi.
- Konut kredisi talebi için konut finansman kuruluşlarına başvuru yapılması.
- Talepte bulunulacak kuruluşa satın alınacak evin ayrıntılı özelliklerinin sunulup, hangi koşullarda kredi alınabileceğinin öğrenilmesi.
- Kredi verecek kuruluşun evin ve müşterinin özelliklerini inceleyerek özelliklere göre alternatif ürün seçenekleri oluşturulması.

Bu noktada borçlu ile ilgili yapılan analizde kredinin geri ödenmesinde temel olarak iki kriter göz önünde bulundurulmaktadır.

❖ **Kredi Ödemelerinin Gelire Oranı:** Bu kriter kredi almak isteyenlerin başvurdukları kredinin talep edilen vade ve faiz koşulları çerçevesinde aylık geri ödeme tutarlarının ne olacağını ve kişilerin aylık gelirleri içinde ne oranda bir paya sahip olacağını ortaya koymaktadır. Bu oranının düşük olması kredi ödeme tutarının krediyi almış olan kişilerin gelirleri içindeki payının düşük olmasını ve dolayısı ile kredinin geri ödenmeme riskinin düşük olmasını ifade etmektedir(Alp, 2000:60-61).

❖ **Kredi Alınan Tutarın Konut Değerine Oranı:** Analizde kullanılan diğer bir kriterde kredi alınan tutarın konut değerine oranıdır. Kredi almak isteyen kişilerin alacakları kredi ile alacakları konutun fiyatı arasındaki fark peşin ödeme anlamına gelir(Dalaman, 1998:9). Genel olarak krediyi verecek olan kurumlar kredi başvurusu yapmış olan kişiden, almak istediği konut için belirli bir oranda peşin ödeme yapmalarını beklemektedirler. Bunun anlamı kredi alan kişi konut değerinin belli bir bölümünü alacağı krediden ayrı olarak karşılamak durumundadır. Çünkü genel olarak kredi veren kurumlar, konut değerinin tamamını değil belli bir oranını kredi olarak vermektedirler. Eğer bu oran %75 ise bu kredi veren kurumun konut değerinin %75'ini kredi şeklinde vereceği ve kredi alacak kişinin konut değerinin en az %25'ini karşılayacak bir nakde sahip olması gerektiği anlamına gelmektedir.

- Kuruluşun, müşterinin finansal araştırmalarını yaparak ödeme tabloları sunması (kredi kullanmak isteyen tüketicinin genellikle evin bedelinin %25 oranında bir kısmını nakit olarak bulundurması gerekmektedir. Ayrıca aynı ürün farklı müşterilere farklı faiz oranları ile sunulabilir.)

- İpotekli konut finansman sistemi kredi başvuru formunu alan müşterinin (2-3 gün) verilen süre içerisinde kararını netleştirmesi.
- Karar olumlu ise, satın alınacak konutun uzmanlar tarafından değerlemesinin yapılması şeklindedir.

Tüketiciler açısından gerçekleşen bu aşamalar sonrası yukarıda bahsedilen diğer aşamalar (kredi talep eden tarafa asıl mal sahibi tarafından konutun satılması aşaması, ardından konut finansman kuruluşunun tüketicinin mülkiyetinde olan bu konutu ipotek altına alması aşaması ve bu noktadan sonra ipotekli konut finansman sisteminde önemli bir aşama olan menkul kıymetleştirme aşaması) hayata geçirilmektedir.

### **2.3. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE TARAFLAR**

İpotekli konut finansman sisteminin işleyişi, bu sisteme katılmak isteyen kişiler tarafından ilgilenilen bir konudur. Sistem içerisinde oluşturulan her bir ipotek ve hizmet beraberinde birçok aktörü sisteme dahil etmektedir. Bu aktörlerin bazıları direkt olarak konut sahibi olmak isteyenler ile ilişki içerisinde olurken, bazıları ise arka planda sistemde faaliyet göstermektedirler.

İpotekli konut finansman sistemi içerisinde yer alan taraflar, sistemin uygulandığı ülkenin konut finansmanı açısından kurumsal bir yapıya sahip olup olmamasına göre değişiklik arz etmektedir.

Konut finansmanında kurumsal yapılanmanın olmadığı ülkelerde sisteme; akraba ve arkadaş çevresi, küçük ölçekli yap-satçılar, emlakçılar ve küçük ölçekli ticari bankalar dahil olabilirken, ipotekli konut finansman sisteminin gerçek anlamda geliştiği, organize ve konusunda



profosyonelleşmiş piyasalarda aşağıda bahsedilen taraflar faaliyet göstermektedirler. Sistemde rol alan taraflar şu şekildedir:

### **2.3.1. Kredi Talebinde Bulunan Gerçek veya Tüzel Kişi**

Genellikle konut sahibi olmak isteyen ancak, bunun için yeterli birikime sahip olmayan bireyler veya tüzel kişiler, borç veren tarafından öne sürülen kriterlere sahip oldukları takdirde ipotekli konut finansman sistemine dahil olabilmektedirler.

Bu grup yukarıda da ifade edildiği gibi, genel olarak barınma ihtiyacını karşılamak isteyen kişilerden oluşmakla birlikte, piyasada az da olsa konut edinimini yatırım aracı olarak gören ve tasarruflarını bu yönde değerlendirmek için kredi talep edenler de bulunmaktadır.

### **2.3.2. Konut Finansman Kurumları**

Kredi almak isteyen kişilerin alacakları kredileri ortaya çıkaran ve kişilere kredi veren kurumlardan oluşmaktadır. Bu kurumlar; yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis ederek kredi kullandıran, her ülkede çeşitli isimlerle anılan birincil konut piyasası finansman şirketleridir.

Bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, konut birlikleri, tüketici finansman şirketleri, sigorta kurumları ve gayrimenkul ortaklıkları konut finansman kuruluşu niteliğinde olan kuruluşlardır.

Konut finansman kurumu yani ipoteği düzenleyen taraf, ipotek kredisini verdikten sonra ipotek ile ne yapacağıyla ilgili üç alternatifle karşı karşıyadır(Yalçınar, 2006:54-55):

- Birincisinde; düzenlenen ipotek, finansman kurumunun yatırım portföyünde tutulabilir. Eğer kurum ipoteği aktifinde tutmaya karar

verirse, ipoteğin ortaya çıkaracağı tüm nakit akımlarının sahibi olacak, krediyle ilgili tüm riskleri üzerine alacak, vergi ve sigorta gibi yükümlülükleri de yerine getirecektir. İpoteklerden gelecek nakit akımlarının geri dönmeme riski düşükse ve/veya aktifinin likiditesini arttırma ihtiyacı yoksa, ipotekleri aktifinde tutarak vade tarihlerini beklemeyi tercih edecektir. Fakat nakit akımlarının geri dönmesinde risk varsa ve yeni kredi talepleri için fon gerekiyorsa ipotekleri ikincil piyasalarda satabilecektir.

- İkinci alternatif; ipoteğin ikincil piyasalarda satılmasıdır. İpoteğin ikincil pazarda satılması ilgili alacak haklarının bir başka kurumsal yapıya veya bireye devredilmesi işlemidir. Devir karşılığında elde edilen nakit, finansman kurumu için kaynak oluşturacaktır. Bu kaynağın ikincil el ipotek piyasasının gelişmişliğine ve etkinliğine bağlıdır.
- Son alternatif ise; ipotek kredilerinin bir araya getirilmesi ve paket halinde satılması esasına dayanmaktadır. Paket halinde satış, tek tek satışa göre çok daha avantajlı olmaktadır.

### **2.3.3. İpotek Finansmanı Kuruluşları**

İpotek finansmanı kuruluşları, konut finansman kuruluşlarının etkin işleyebilmesi için varolan kuruluşlardır. Faaliyetleri daha kapsamlı ve karmaşıktır. Faaliyet konuları şu şekildedir(SPK, 2005:17):

- Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin etmek,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakları devralmak ve devretmek,

- Devralınan alacaklardan oluşan portföyü yönetmek,
- Konut finansmanı fonu kurulması ve konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirmesini sağlamak,
- Varlığa dayalı menkul kıymetler de dahil olmak üzere her türlü sermaye piyasası aracı ihraç etmek,
- Diğer ihraççıların konut finansmanından kaynaklanan alacaklarına dayalı sermaye piyasası araçlarına garanti vermek,
- Konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerini kısmen veya tamamen garanti etmek ya da garanti edilmesine aracılık etmek,
- Faaliyetlerin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütmek.

Bu faaliyet konuları dışında ipotek finansman kuruluşları veya diğer adıyla uzman konut finansman kuruluşları, piyasalar arasında ilişki kurulmasında ve piyasaların birbirlerine entegre olmasında da önemli rol üstlenmekte, ipotek ve sermaye piyasaları arasında bağlantı oluşturmaktadırlar.

Özellikle 1932 yılından sonra A.B.D'de yapılan düzenlemeler ile oluşturulan bu kuruluşlar, A.B.D'de oldukça etkin bir ikincil piyasa oluşmasını sağlamıştır. Bu oluşumla birlikte 2008 yılının Eylül ayında devletin el koyduğu; Fannie Mae olarak isimlendirilen Federal İpotek Birliği (FNMA) ve Freddie Mac olarak adlandırılan Federal Konut İpotek Kredisini Kurumu (FHMLC) ile birlikte; Ginnie Mae olarak adlandırılan Devlet Ulusal İpotek Birliği (GNMA) ortaya çıkmıştır.

### 2.3.4. Sigorta Şirketleri

İpotek kredisi sigortaları hükümet tarafından desteklenen kurumlarca ya da özel ipotek kredisi sigorta şirketlerince yapılabilmektedir.

İpotekli konut finansman sisteminin önemli taraflarından biri olan sigorta şirketlerinin etkinliği iki farklı açıdan ele alınabilir(Yalçınar, 2006:60):

- Birincisi, sigorta sektörünün geliştirmiş olduğu çeşitli sigorta ürünlerinin ipotek piyasalarında kullanılmasıyla, piyasada varolan çeşitli risk unsurlarının ortadan kaldırılmasıdır. Sigorta şirketi, kredi alan kişiyi sigorta ederek kredilerin geri ödemelerinin devamlılığını sağlamaktadır. Kredi kullanan kişinin ölümü durumunda sigorta şirketi devreye girerek geri ödemelerine devam etmektedir. Böylece krediye ait nakit akışının sürekliliği sağlanmakta ve krediyi kullandıran finansal kuruluşun karşılaştığı ödenmeme riski ortadan kaldırılmaktadır.
- Kredi geri ödemelerindeki sürekliliği sağlamaya yönelik uygulamalardan birisi de kredi veren kurumun sigorta ettirilmesidir. Sigorta primleri kredi kullananlar tarafından ödenmek üzere, kredi borcunun ödenmeme riski sigorta ettirilmektedir. Risk ortaya çıktığında bakiye borcun ödenme sorumluluğu sigorta şirketine ait olmaktadır.

Bu iki uygulamanın da etkin olarak ipotekli konut finansman sistemi içerisinde yer bulması ipotek piyasasının gelişmesini ve piyasasının büyümesini olanaklı kılmakla birlikte, sigorta şirketlerinin ipotek kredilerine ve ipoteye dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmaları ipotek piyasalarına kaynak aktarımını sağlamaktadır.

### 2.3.5. Gayrimenkul Değerleme Kurumları

Bir gayrimenkulün sahip olduğu bütün özelliklerin (niteliği, çevresi ve faydası gibi) tarafsız bir şekilde incelemeye tabi tutularak, gayrimenkulün değerinin belirlenmesi işlemine gayrimenkul değerlemesi, bu işlemi kurumsal olarak yapan ekonomik birimlere de değerlendirme kurumları adı verilmektedir. Teknik detayların çok önemli olduğu bir alanda gayrimenkul değerlemenin güvenilirliğini ve şeffaflığını perçinleyecek tarzda uluslararası değerlendirme standartlarına göre değerlendirme yapan kuruluşlar, konut finansman sisteminin önemli bir parçasını oluşturmaktadır(Yalçiner, 2006:62).

Piyasa, gelir ve maliyet yaklaşımları kullanılarak belirlenmeye çalışılan gayrimenkulün gerçek değeri, birçok ticari işleme konu olduğu için bilinmek zorundadır. Mesela; gayrimenkulün alımı, satımı, sigortalanması, vergisinin belirlenmesi gibi konularda gerçek değer üzerinden işlem yapılması bir zorunluluktur. İpotekli konut finansman sistemi açısından durum ele alındığında; değer tespiti, kredi veren kurum açısından oldukça önemlidir. Çünkü konut finansman kurumu, verdiği krediye karşılık satın alınan taşınmazı ipotek etmekte ve vade tarihine kadar kredinin ödenmeme riskine karşı gayrimenkulün mülkiyetini elinde tutmaktadır(Yalçiner, 2006:62). Bir ödenmeme riskinin söz konusu olması durumunda; eğer değerlendirme gerçek değeri ortaya koymuyorsa yani hatalı bir değerlendirme varsa, ipotek edilen konutun satılıp nakde çevrilmesi ile birlikte kredi borcunun kapanması mümkün olmayabilir.

Bu gibi nedenlerden dolayı, bu kurumların aşırı titiz ve sorumluluk bilinciyle hareket etmesi gerekmektedir.

### **2.3.6. Derecelendirme Kurumları**

Derecelendirme kurumu, ipotekli konut finansman sistemi içerisinde menkulleştirme sürecinin önemli bir ayağı olmakla birlikte, menkul kıymetin risk ve getirisi hakkında yatırımcıyı yönlendiren kurumlardır.

Derecelendirme kurumu, menkulleştirmek amacıyla bir havuzda toplanan alacak haklarını inceleyerek, ihraç edilecek varlığa dayalı menkul kıymetin en kötü durum senaryosunda dahi, anapara ve faiz yükümlülüklerini yerine getirecek kredi zenginleştirme seviyesini belirlemektedir. Kredi zenginleştirme, varlık havuzlarından gelecek nakit akımlarında bir sorunla karşılaşılması durumunda, yatırımcıların korunmasına yönelik önlemleri içermektedir. Örneğin; elde edilen nakit akımlarından varlığa dayalı menkul kıymet için gerekli ödemeler yapılır ve bakiye tutar, nakit akımlarında karşılaşılabilecek sorunlar için bir hesapta tutulabilir. Ayrıca ihraç edilen menkul kıymetler değerinin üzerinde bir tutarda varlık ile teminat altına alınabileceği gibi, tek bir varlık havuzundan farklı vade, faiz ve anapara yapısına sahip birden fazla menkul kıymet türetilmektedir. Bu sayede, varlık havuzunun riski çok daha etkili bir biçimde tahsis edilerek fiyatlandırılabilmektedir(Ceylan, 2002:442).

### **2.3.7. Merkezi İdare**

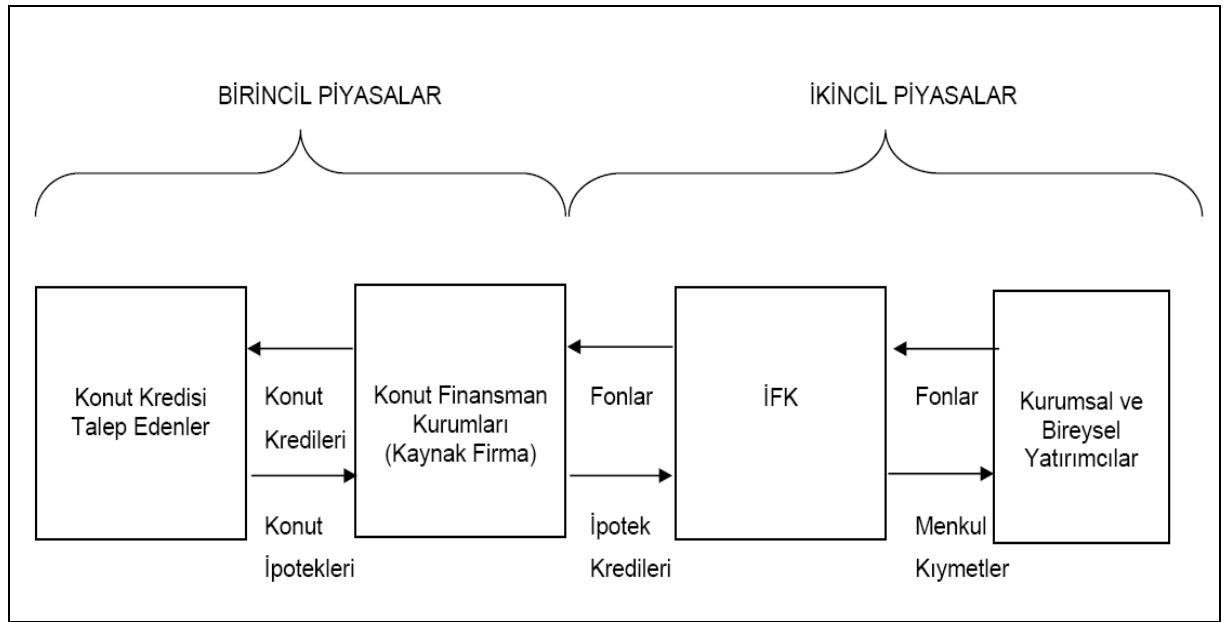
Konut sektörüne yönelik yasal düzenlemelerle ilgili Bakanlıklar ve bağlı kuruluşların yanında, ipoteğe dayalı kredi veren kurumların finansman sağlamak için ihraç edecekleri varlığa dayalı menkul kıymetlerin ihraç koşullarını denetleyen, genel olarak gerekli yasal düzenlemelerden ve denetimden sorumlu sermaye piyasası ile ilgili kuruluşlar da merkezi idare adı altında ipotekli konut finansman sistemi içerisinde taraf olarak yer almaktadırlar.

Merkezi idare yalnızca kredi veren kurumlar ve özkaynak yatırımcıları arasındaki ilişkilerde etkili değil, aynı zamanda gayrimenkul yatırımlarının kullanımında da, sınırlılıkların konulmasında da etkilidir. İpotek piyasalarıyla ilgili yasal düzenlemeler işlemlerin hukuki çerçevesini belirlemektedir. Bu hukuki düzenlemelerle işleme taraf olanların bazılarının hakları koruma altına alınmakta, bazılarına ise sorumluluklar yüklenmektedir. Yapılan düzenlemeler tamamen sağlıklı bir pazar yapısının oluşmasına yönelik olmaktadır(Yalçınar, 2006:64).

#### **2.4. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE BİRİNCİL VE İKİNCİL PİYASALAR**

İpotek piyasaları incelendiğinde birbirinden kesin çizgilerle ayrılmış olmamakla birlikte birincil ipotek piyasaları ve ikincil ipotek piyasaları karşımıza çıkmaktadır. Birincil ipotek piyasaları; konut finansman kredisi talep eden ünitelerle, bu krediyi arz eden fon kurumlarının karşı karşıya geldiği ortamdır. Bu piyasada bir ekonomik birime ipotek kredisi açıldığında bu hizmet başlamaktadır. Piyasanın katılımcıları konut satın almak isteyenler ile konut finansmanı amacıyla kredi arz eden uzman kurumlardır. Ancak ipotek tesis edildikten ve kredi açıldıktan sonra, bu ipotek kredisinin ilk alacaklı kurum tarafından başka bir fon kurumuna (emeklilik fonu, sigorta şirketi v.b.) satılması durumunda bu işlemler ikincil ipotek piyasasını oluşturur. Fonksiyonlar açısından incelendiğinde; birincil ipotek piyasası fonlama, hizmet ve yatırım işlevlerinin ağırlıklı olarak yapıldığı piyasa iken, ikincil piyasalarda daha çok dönüştürme ve sigorta işlevleri yerine getirilir(Uludağ-Arıcın, 1999:399).

Şekil 2.2.'de ipotekli konut finansman sisteminde yer alan piyasalar ortaya yer almaktadır.



**Şekil 2.2: İpotekli Konut Finansman Sisteminde Yer Alan Piyasalar**  
(Kaynak: İnam, 2008:15)

Bu açıklamalardan sonra, şekilde verilen ipotekli konut finansman sistemi içerisinde yer alan piyasaları daha kapsamlı inceleyelim.

#### 2.4.1. Birincil İpotek Piyasası

Temel olarak birincil piyasa; konutların el değiştirdiği, konut satın almak isteyenlerin kurumsal konut finansman kaynaklarından faydalandıkları piyasayı oluşturmaktadır(Küçükkocaoğlu, 2004:2).

Birincil ipotek piyasası, fonların arz ve talebinin karşılaştığı piyasalardır. Birincil ipotek piyasasında; konut kredisi düzenlenmesi, kredinin yönetilmesi ve yatırım gibi bazı finansal hizmetler ön plana çıkmaktadır(Eren, 1996:816).

Bu piyasada herhangi bir kişiye veya kuruma konut kredisi açıldığında hizmet başlamaktadır. 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(Uludağ, 1997:34).

Birincil piyasalardaki fon sağlayıcı kurumlar çok çeşitli olmakla birlikte, yaptıkları işlemler ve görevler benzerdir. Bu piyasadaki kurumlar gerekli olan fonları bulur, gerektiği kadar riski üstlenir ve menkul kıymetleştirmeyi gerçekleştirirler. Birincil piyasaların işlevselliği ve genişliği şüphesiz ikincil piyasaların gelişmişliğine bağlıdır. İkincil piyasalar ne kadar geniş ve işlevsel bir yapıya sahipse, birincil piyasadaki risk ve borçlanma maliyetleri o kadar düşük olacak ve çok daha düşük maliyetle fon kullanılabilecektir.

#### **2.4.2. İkincil İpotek Piyasası**

İkincil piyasalar, kredi veren kurumların verdikleri krediye ilişkin sermayelerinin erimemesini sağlayan ve ellerindeki alacakları kolaylıkla devretmelerini sağlayan yapılardır.

İkincil piyasalar, kredi verenler tarafından yaratılmış olan ipoteklerin yatırımcılar olarak tanımladığımız alıcılara yığın olarak satıldığı piyasayı ifade etmektedir. Başka bir ifade ile ikincil piyasalar, sermaye piyasalarından birincil ipotekli konut finansman piyasasına fon sağlayan piyasadır(Küçükkocaoğlu, 2004:2).

Geleneksel konut finansman modelinden farklı olarak ipotekli konut finansman sistemi, varolan ipoteklerin menkul kıymetleştirilerek satıldığı ikincil ipotek piyasasının geliştirilmesi üzerine kuruludur. Bu nedenle ikincil piyasanın en önemli fonksiyonunu menkul kıymetleştirme oluşturmaktadır. Ve menkul kıymetleştirme ikincil piyasada yer alan aracılar tarafından yapılmaktadır.

Şekilde de görüldüğü üzere, birincil piyasada faaliyet gösteren finansal kurumlar (kredi verenler) ipotek kredilerini yaratırlar ve yaratılmış olan bu kredilerden doğan alacaklar ikincil piyasada faaliyet gösteren ipotek finansmanı kuruluşu olarak bilinen aracılar satılır ve böylelikle kredi verenler fon elde etmiş olur. İpotek finansmanı kuruluşları satın almış oldukları alacakları spesifik menkul kıymetler haline getirerek yatırımcılara satarlar ve böylece fon elde ederler. Bu menkul kıymetleri satın almış olan yatırımcılar, kredi veren kurum ve ipotek finansmanı kuruluşu maliyetleri düşüldükten sonra ipoteği almış olan borçlulardan gelecekte gelecek olan anapara ve faiz ödemelerine sahip olmaktadır(Haffner, 2005:4).

Bu anlamda ikincil piyasaların varlığı ve işlevselliği sistemin kendini beslemesi için son derece önemlidir(Alp, 1996:105). Ancak özellikle vadelerdeki uyumsuzluklar, kredilerin menkul kıymetleştirme ve başkalarına satımı için ikincil piyasadaki kurumlara devrini ve bu şekilde fon sağlamayı cazip kılmaktadır.

İkincil ipotek piyasasında menkul kıymetleştirme iki şekilde yapılmaktadır. Bunlar:

- Bilanço Dışı Menkul kıymetleştirme
- Bilanço İçi Menkul kıymetleştirme olarak 2'ye ayrılmaktadır.
- Bilanço Dışı Menkul kıymetleştirme: İkincil piyasada yapılan bu tip menkul kıymetleştirme, kredi veren kurumlar tarafından verilen ipoteklerin bu kurumun bilançosunun dışında, uzman bir ikincil piyasa kuruluşu tarafından menkul kıymetleştirilmesidir(Karakaş-Özsan,2004:3).

Diğer bir ifade ile ipotek kredisi açan kurumlar bu kredileri tüm hakları ile birlikte iflas riskinden uzak bir şekilde yapılandırılan özel amaçlı kuruma satarlar veya devrederler. Özel amaçlı kurum ise, bir araya topladığı bu ipotek kredilerine dayalı olarak ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç eder. Menkul kıymetlere sahip olanlara yapılan ödemeler, ipotek kredilerinin faiz ve anapara geri ödemelerinden yapılır(Yılmaz, 2000:13). İpotekli konut finansman sistemi açısından bilanço dışı menkul kıymetleştirmenin uygulandığı en başarılı sistem Amerika'daki ipotekli konut finansman sistemi olduğu kabul edilmekteydi. Düşük dereceli ipotekli konut kredisi (sub-prime) piyasasındaki kriz ve meydana gelen iflaslar sistemin işlerliği konusunda ciddi endişeler ortaya çıkarmıştır.

- Bilanço İçi Menkul kıymetleştirme: İpoteklerin menkul kıymetleştirilmesinde bilanço içi menkul kıymetleştirme kullanılan diğer bir yöntemdir. Bu yöntemde ipotek tarafından temsil edilen konut kredisinin riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi veren ihraççı kuruluşun bilançosunda kalmaktadır. Dolayısı ile bu tip menkul kıymetlerin kredi risk derecesi bir ölçüde menkul kıymeti bilançosunda tutan ihraççı kuruluşun kredi riski ile ilişkilidir. Daha düşük riskli bilanço içi ipoteye dayalı menkul kıymetler, bilanço dışı ipoteye dayalı menkul kıymetlere oranla daha düşük iskonto oranları ile alınıp satılmaktadır(Karakaş-Özsan, 2004:4) Bu tip menkul kıymetleştirme genel olarak Avrupa Birliği ülkelerinde uygulanan ipotekli konut finansman sistemlerinde uygulanmaktadır.

Özetle; birincil piyasada konut ipotek kredileri düzenlenmekte, ikinci el piyasada ise düzenlenmiş olan bu krediler işlem görmektedir. İpotek piyasasının gelişimi için, ikinci el ipotek piyasasının gelişmiş olması şarttır. Diğer yandan ikinci el piyasanın sağlıklı bir biçimde gelişimi de istikrarlı ve sağlıklı bir birinci el piyasanın olmasına bağlıdır. Çünkü, birinci el piyasada ipotek kredileri belirli özelliklere sahip olarak düzenlenmedikçe ikinci el

piyasada bu ipoteklerin işlem görmesi zorlaşır, likidite sağlanamaz ve bu piyasanın gelişimi olumsuz etkilenir(Alp-Yılmaz, 2004:82).

## **2.5. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇERİSİNDE YER ALAN İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLER**

Tanım olarak ipoteğe dayalı menkul kıymetler; oluşturulmuş konut kredilerinin bir grup haline getirilerek, bu ipotek grubuna dayalı olarak ortaya çıkarılmış menkul kıymetlerdir. Ve nakit akımları, dayalı oldukları ipotek grubunun nakit akımlarına bağlıdır. İkincil ipotekli konut finansman piyasasındaki en önemli gelişme, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin geliştirilmesi ile bu piyasanın sermaye piyasaları ile bütünleşmiş olmasıdır. İpoteğe dayalı menkul kıymetler, esas itibari ile ipoteğe dayalı araçların daha rahat işlem görmesi ve bu piyasaya olan katılımların artırılması için geliştirilmiştir(Alp, 2000:109).

Tarihsel olarak bakıldığında ilk ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek piyasasına, 1970 yılında A.B.D'deki ipotekli konut finansman sistemi içinde faaliyet gösteren Ginnie Mae olarak adlandırılan Devlet Ulusal İpotek Birliği (GNMA) aracılığıyla girmiştir ve bu yıllarda temel ipoteğe dayalı menkul kıymet çeşidi ödeme aktarımlı menkul kıymetler olmuştur. Bunun dışında ipoteğe dayalı menkul kıymetler piyasasında önemli bir yenilik, 1983 yılında yine A.B.D ipotekli konut finansman sistemi içerisinde faaliyet gösteren bir kurum olan Fannie Mae olarak isimlendirilen Federal İpotek Birliği (FNMA) tarafından teminatlı ipotek yükümlülüklerini ihraç etmesi ile gerçekleşmiştir. Bunu 1986 yılındaki vergi reform yasasının çıkması ile birlikte getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ortaya çıkışı takip etmiştir.

Tüm bu tarihsel süreç sonucu ortaya çıkan ve günümüzde ipotekli konut finansman sistemi içinde etkin bir menkul kıymetleştirme aracı olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin temel özelliklerini şu şekilde sıralayabiliriz(Ateş, 2004:5):

- Anapara ve faiz ödemeleri garanti edilmektedir.
- Piyasa koşullarında getiri sağlamaktadır.
- Sermaye yeterliliği açısından avantajlıdır.
- Likiditesi mevcuttur istenildiği an alınıp satılabilirler.
- Esnektir, çeşitli özelliklerde alınıp satılabilirler.
- İşlem maliyetleri düşüktür.

Sayılan bu özellikler yanında, uygulamaların niteliğine göre değişmekle beraber dört tür ipoteğe dayalı menkul kıymet çeşidi bulunmaktadır.

Bunlar(Yalçiner, 2006:65):

- İpoteğe Dayalı Tahviller
- Ödeme Aktarımlı Menkul Kıymetler
- Teminatlı İpotek Yükümlülükleri
- Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler şeklindedir.

### **2.5.1. İpoteğe Dayalı Tahviller**

İpoteğe dayalı tahviller; bina gibi varlıkların ipotek altına alınmasına dayanan, ipotek piyasasının diğer menkul kıymetlerine göre daha basit bir yapıya sahip olan kıymetli evraklardır.

İpoteğe dayalı tahviller işleyiş açısından normal tahvillerle büyük benzerlik göstermekte olup, bu tip tahviller ihraççının borç yükümlülüğünü ortaya koymaktadır. Klasik tahvillerden tek farkları ise, bunların ipotek kredilerinden oluşan bir havuzla teminat altına alınmalarıdır. Teminat olarak kullanılan ipoteklerin nakit akışı, ipoteğe dayalı tahvillerin nakit akışından farklıdır. Borçlu; ipoteklerin nakit akışını, anapara ve faiz ödemelerine ayırmamaktadır. Teminat olarak tutulan ipoteklerin fonksiyonu ise, borçlunun borcunu ödeyememesi durumunda ortaya çıkmakta ve teminat olarak tutulan ipotekler satılıp borç ödenmesinde kullanılmaktadır. Bundan dolayı, ipotek kredilerindeki ödenmeme ya da erken ödeme şeklinde nakit akışının düzenini bozan durumlar ipoteğe dayalı tahvil sahiplerinin getirilerine yansıtılmamaktadır.

İpoteğe dayalı tahvillerin ipotek kredilerinden oluşan teminat tutarı, ihraç edilen tahvillerin tutarından daha fazla olmaktadır. Teminat tutarları bazı durumlarda yapılan tahvil ihracının %200'ü kadar olurken, ipotek kredilerinin özelliklerine göre bu oran %140 ve hatta %115'e kadar düşebilmektedir. Teminat yüzdesi belirlenirken dikkate alınan nokta dayanılan konut ipotek kredileri grubunda yer alan ipoteklerin nitelikleridir. Örneğin; grupta yer alan ipoteklerin kamusal kurumlar tarafından belirlenen standartları taşıması ve bu kurumlar tarafında sigorta edilmesi halinde teminat yüzdesinin göreceli olarak düşük olması; aksi durumda ise, teminat yüzdesinin %200 gibi rakamlara ulaşması beklenmektedir. Yüksek teminata sahip olmaları nedeni ile ipoteğe dayalı tahviller ihraççı kurumlar açısından çok cazip menkul kıymetlerdir. Bu menkul kıymetlerin teminatları nedeni ile kredi risklerinin düşük olması, yatırımcılar açısından bu menkul kıymetleri cazip kılıp göreceli olarak daha düşük faizleri kabul etmeleri ve ihraççılar açısından da daha düşük maliyetlerle borçlanabilmeleri sonuçlarını ortaya çıkarmaktadır(Alp, 2000:134).

İpoteğe dayalı tahviller vade yapısı bakımından da normal tahvillerle benzerlikler göstermektedir. Vadeler 5 ile 12 yılı arasında değişmekte olup

faiz ödemeleri 6 ayda bir yapılırken; anapara ödemeleri ise, dönem sonunda yapılmaktadır.

İpoteğe dayalı tahviller, Standart&Poor's ve Moody's gibi rating şirketlerinin değerlendirmelerine tabi tutulmaktadır. İpoteğe dayalı tahvil piyasasının popülaritesinin yüksek olmasının en büyük sebeplerinden biri, derecelendirme kuruluşlarının tahvilleri en güvenilir anlamına gelen AAA olarak derecelendirmesidir. Derecelendirmenin ve tahvillerin kalitesinin bu kadar yüksek olması tahvil teminatının borç yükümlülüğünden çok, daha fazla olması anlamına gelen fazla teminatlandırmadan kaynaklanmaktadır. İpoteğe dayalı tahviller, fazla teminatlandırmadan dolayı kredi riski taşımadıkları için, diğer menkul kıymetlerden daha düşük faizli olarak satılmaktadır. Bu durum ise ihraççı açısından, daha düşük maliyetle borçlanma anlamına gelmektedir.

### **2.5.2. Ödeme Aktarımlı Menkul Kıymetler**

Çok sayıda ipotekten oluşan, ipotek grubuna dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetlere ödeme aktarımlı menkul kıymetler denir(Yalçınar, 2006:64).

Bu menkul kıymetler, bir veya ayrı ayrı birden fazla ipoteğe yatırım yapmak yerine sadece bir ipotek grubuna yatırım yapmayı imkanı kıldığı için çeşitlendirme yolu ile riskin azalmasına imkan vermektedir. Diğer taraftan bu menkul kıymetlerin likiditeleri yüksektir(Alp, 2000:112). Önceleri sabit faizli ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi ile başlayan uygulama, daha sonra; değişken faizli, artan tutarlı ve indirimli ipotek kredilerinin de menkul kıymetleştirilmesi ile genişlemiştir.

Ödeme aktarımlı menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar, ipotek havuzunun sağlayacağı nakit akımları üzerinde, satın alacakları menkul kıymet pay oranı kadar mülkiyet hakkına sahiptirler. İpotek kredilerini veren veya daha sonra düzenlenmiş olan ipotek kredilerini satın almış olan

kurumlar tarafından ipotek kredisinin geri ödemeleri tahsil edilip; hizmet, garanti ve diğer ücretleri düşüldükten sonra menkul kıymet sahiplerine transfer edilmektedir(Alp, 2000:113).

Ödeme aktarımlı menkul kıymetler yapısı içerisinde ipotek kredilerine ilişkin ödemelerin borçlu tarafından yapılmaması durumunda, bu durum menkul kıymet sahiplerine aynen yansıtılmaktadır. Çünkü bu menkul kıymet türünde kredi veren kurum, menkul kıymetleştirme işleminde kullanılacak kredilerini bilançosunun dışına çıkartmakta ve dolayısıyla kredilere ilişkin riskler de yatırımcılara transfer etmektedir. Dolayısıyla, taksitlerin ödenmemesi yatırımcılar açısından geri ödenmeme riskini doğurmaktadır. Ayrıca piyasa faiz oranlarının kredi faiz oranının altında kaldığı dönemlerde, kredi borçlusunun aldığı krediyi vadesinden önce kapatma hakkının bulunması ve bu durumda menkul kıymetlerin vadelerinden önce itfa edilmesi ise, yatırımcılar için erken ödeme riskini ortaya çıkarmaktadır.

Belirtilen özellikleriyle ödeme aktarımlı menkul kıymetler, beraberlerinde birtakım riskler taşımakla birlikte yatırımcılar için iyi birer tercih nedeni olmaktadır(Hepşen, 2005:91-92).

### **2.5.3. Teminatlı İpotek Yükümlülükleri**

İpoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymet yapısında gözlemlenen riskleri azaltmak amacıyla geliştirilmiş bir menkul kıymet türüdür. Bu menkul kıymet türünün bu kadar hızlı yaygınlaşmasının temel nedeni ipoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetlerin getirisine sahip olması ama onun taşıdığı nakit akımlarındaki belirsizlikten kaynaklanan riskleri taşımamasıdır.

Teminatlı ipotek yükümlülükleri, geleneksel ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin olumsuzluklarını ortadan kaldıran ve hafifleten bir yapıya sahip olmuştur. Burada bir araya getirilen birden fazla ipotek; vade yapıları, riskleri



ve getirileri açısından sınıflandırmaya tabi tutularak gruplandırılmakta ve her bir grubu temsil eden teminatlı borçlanma senetleri ihraç edilmektedir. Teminatlı ipotek yükümlülüklerinin başlıca yeniliği ipoteklerin kısa vadeli ve uzun vadeli menkul kıymetler şeklinde sınıflandırılmasıyla, nakit akışlarının düzensizliğini ortadan kaldırmasıdır Değişik risk, getiri ve vade özelliklerine göre ihraç edildiklerinden, farklı planları ve beklentileri olan yatırımcı grubuna hitap eden bir yatırım aracı olmaktadır(Yalçiner, 2006:69).

Kısa vadeli olmalarının yanında, erken ödeme riskine karşı korunmalı olmaları da, teminatlı ipotek yükümlülüklerinin avantajlarından. Ancak erken ödeme riskinin tamamen ortadan kaldırma gibi bir fonksiyon söz konusu değildir. Bu yükümlülükler, riskin farklı fonksiyonlarını farklı tahvil sınırları arasında dağıtmaktadır.

Teminatlı ipotek yükümlülüğünün ihraççısı, ipotek kredisine ait ödemeler tahsil edilmeye başlandıkça, öncelikle her bir dilimdeki yatırımcının kupon faizini ödemektedir. Tüm planlanmış ve planlanmamış anapara ödemeleri tahsil edildikçe, öncelikle ilk dilimdeki yatırımcılara ödeme yapılmaktadır. İlk dilimdeki yatırımcılara ödemeler tamamlanmadıkça, daha sonraki dilimlerdeki yatırımcılara anapara ödemesi yapılmamaktadır. En bilinen teminatlı ipotek yükümlülüğü olan sıralı ödemeler "dilim" adı verilen dört kategoriye ayrılmaktadır. Teminatlı ipotek yükümlülüğünün birinci dilimine ait tüm anapara ödemeleri tamamlanınca, sırasıyla diğer dilimlere ait ödemelere geçilmektedir. Buna göre, ikinci dilimdeki yatırımcı, ilk dilime ait anapara ödemesi tamamlanınca kadar sadece faiz almaktadır. Üçüncü dilimdeki yatırımcı da yine birinci ve ikinci dilimdeki anapara ödemeleri tamamlanınca kadar sadece faiz almaktadır. Dördüncü dilim "tahakkuk" ya da "z" bonusu olarak adlandırılmaktadır ki, bu sınıftaki yatırımcılar önceki dilimdeki ödemeler tamamlanınca kadar ne faiz nede anapara ödemesi almaktadırlar. İlk dilimin ortalama ömrü 2-3 yıl, ikinci dilimin 5-7 yıl, üçüncü dilimin 10-12 yıl ve Z diliminin ortalama ömrü 15-20 yıldır(Ateş, 2004:2-3).

Diğer taraftan teminatlı ipotek yükümlülükleri; yüksek kredibiliteye sahip olmalarına rağmen ipoteye dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetlere göre daha karmaşık bir yatırım aracı olmalarından dolayı; genellikle portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları gibi kurumsal yatırım ve finansman kurumları tarafından tercih edilmemektedir(Alp, 2000:125).

#### **2.5.4. Getirisi Ayrılan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler**

Getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetler, ipotek havuzu içerisinde bulunan ipoteklerin faiz ve anapara nakit akımlarının birbirlerinden ayrıldığı ödeme aktarımlı menkul kıymet türüdür

Getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ipotek grubuna dayalı olarak ihraç edilmeleri ve dayanan ipotek grubundan elde edilen faiz ve anaparaların, getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetler sahiplerine eşit olmayan şekilde dağıtılması bu tip menkul kıymetlerin en belirgin özelliğidir (bu yüzden ihraç edilen menkul kıymetlerin getirisi dayanan ipotek grubunun getirisinden farklı olmaktadır.). Getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetlerin potansiyel risk ve getiri oranlarının yüksek olması, piyasa faiz oranlarına karşı çok hassas olmaları ve faiz anaparalarının dayanan ipotek grubundan bağımsız olarak belirlenmesi de bu menkul kıymetlerin diğer özellikleri arasında sayılmaktadır(Yalçınar, 2006:71).

Getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetler(Hepşen, 2005:97):

- Yapay Getirili Menkul Kıymetler
- Yalnız Faiz/Yalnız Anapara Ödemeli Menkul Kıymetler olmak

üzere iki farklı yapıya sahiptirler.

#### **2.5.4.1. Yapay Getirili Menkul Kıymetler**

Yapay getirili menkul kıymetler, farklı gruplar arasında farklı getiri oranlarının tespit edilmesi yoluyla ihraç edilmektedirler. Aynı ipotek havuzuna dayalı farklı menkul kıymet gruplarının oluşturulduğu ve ihraç aşamasında bu grupların havuzdan gelen anapara ödemelerini eşit, ancak faiz ödemelerini eşit olmayan bir biçimde aldıkları ipoteğe dayalı menkul kıymet türüdür. Örneğin, %8 faiz ödemeli bir ipotek havuzuna dayalı ihraç edilen iki farklı menkul kıymet grubuna anapara ödemeleri eşit, faiz ödemeleri ise farklı yapılmaktadır. Menkul kıymetin satışı aşamasında belirlenen ilkeler doğrultusunda bir gruba %10 kupon faizi ile menkul kıymet ihraç edilirken, diğerine %6 kupon faizli menkul kıymet ihraç edilmektedir. Bu durumda, hem anaparalar hem de faiz yapay olarak belirlenmektedir.

#### **2.5.4.2. Yalnız Faiz/Yalnız Anapara Ödemeli Menkul Kıymetler**

Yalnız faiz/yalnız anapara ödemeli menkul kıymetler, getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetler yapısı içerisinde en çok tercih edilen menkul kıymet türüdür. Adından da anlaşılacağı gibi, bunlar aynı ipotek havuzunun teminat ve nakit akımına dayanmakla birlikte havuzdan gelen anapara ödemelerinin bir tahvil grubuna, faiz ödemelerinin ise bir diğer tahvil grubuna tahsis edildiği menkul kıymetlerdir. Bu tür menkul kıymetlerin vadeleri boyunca piyasadaki faiz oranlarının düşmesi ya da yükselmesi, her iki gruptaki menkul kıymeti farklı yönlerde etkilemektedir. Piyasa faiz oranlarının düştüğü bir ortamda ipotek kredilerinin erken ödenmeleri artacağından vadeler kısalmakta, dolayısıyla yalnız anaparaların değerleri de artmaktadır. Piyasa faiz oranlarının yükselmesi durumunda ise, ipotek kredilerine ilişkin erken ödeme riskini azaltmakta ve söz konusu ipoteklerden daha fazla faiz toplanmaktadır. Bu durumda da yalnız ana faizlerin değerleri artmaktadır.

## 2.6. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇERİSİNDE YER ALAN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ TÜRLERİ

Konut finansman piyasasının gelişmiş olduğu ülkelerde finansman kurumları, düzenlemiş oldukları kredilere talep yaratabilmek amacıyla farklı ipotekli konut kredisi türleri geliştirmişlerdir. Kredi talebinde bulunan kişi veya kurumların ve bu krediyi temin edecek olan finansman kurumlarının tercih ve beklentilerinin ipotekli konut kredisi türlerinin geliştirilmesi üzerindeki etkisi oldukça önemli düzeyde olmakla beraber; genellikle, kişi ve kurumların bu tercih ve beklentileri ülkenin genel ekonomik durumuna ve bu ekonomik durumun geleceğine endekslenmektedir. Dolayısıyla ipotekli konut kredisi türlerinin çeşitliliğini; ülkenin mevcut ekonomik durumu ve bunun geleceğiyle ilgili beklentiler oluşturmaktadır(Alp-Yılmaz, 2004:55).

Uygulanan ipotekli konut kredisi türleri ülkeden ülkeye değişmekle birlikte, ekonomik hayatın ve buna bağlı olarak kişi ve kurum tercihlerinin son derece dinamik olması ile birlikte yeni kredi çeşitlerinin ortaya çıkması süreci halen devam etmektedir. Verilen kredilerin türleri değişirken, bununla birlikte kredilerin vadeleri de değişkenlik göstermektedir.

Söz konusu ipotekli konut kredisi türlerinin tarihsel değişim ve gelişimini incelediğimizde; süreci 1970 öncesi ve 1970 sonrası olarak ikiye ayırmamız mümkündür. 1970 öncesinde ekonomik dengelerinde istikrarı sağlamış ve gelecekle ilgili beklentilerin olumlu yönde olduğu ülkelerde sabit oranlı ipotekli konut kredisi (geleneksel ipotekli konut kredisi) olarak adlandırılan uzun vadenin söz konusu olduğu; sabit faizli, anapara ve faizi kapsayan sabit aylık ödemeli bir yöntem kullanılmıştır. Ancak 1970 sonrasında Dünya konjonktüründe ortaya çıkan yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranları, ipotekli konut kredilerinde çeşitlendirmeyi ortaya çıkarmış ve genel olarak değişken faiz orijinli ipotekli konut kredi türlerinin doğuşuna neden olmuştur.

Aşağıda çeşitli finansal piyasalarda yaygın olarak uygulanmış ve uygulanmakta olan ipotekli konut kredi türleri ele alınıp çeşitli açılardan değerlendirilecektir.

### **2.6.1 Sabit Oranlı (Geleneksel) İpotekli Konut Kredisi**

1930'lu yıllardan itibaren finans piyasalarında uygulanmaya başlanılan sabit oranlı ipotekli konut kredisi, kredi veren ve kredi alanın üzerinde anlaşmışları bir vadede (genelde 20-30 yıl), faiz oranlarının sabit olduğu, anapara ve faiz ödemelerinden meydana gelen, eşit taksit ödemelerinin söz konusu olduğu ipotekli konut kredisi türüdür. Sabit oranlı ipotekli konut kredilerinin uygulamaya geçirilmesindeki temel düşünce; kredi kullanan kişinin almış olduğu krediyi, faiz ve anaparası eşit taksitler halinde, kredi vadesi boyunca ödemesidir. Aylık taksit tutarlarının eşit olması ile birlikte taksit tutarını oluşturan faiz ve anapara tutarları eşit değildir ve bu tutarlar aylar itibari ile farklılaşmaktadır. Kredinin vadesi ve faiz oranları ise sabittir. Krediyeye uygulanacak faiz oranı ve işlem masrafları gibi hizmet maliyetleri, geri ödenmeme riski dolayısıyla genellikle risksiz faiz oranının üstünde bir oran olarak belirlenmektedir.

Bu tür ipotekli konut kredilerinde krediyi kullananların sahip oldukları en büyük avantaj, finansal piyasalarda meydana gelebilecek her türlü değişime rağmen, vade bitimine kadar faiz oranında ve aylık ödenen tutarlarda herhangi bir değişimin söz konusu olmamasıdır. Yüksek enflasyon ve değişken faiz oranlarının var olmadığı bir ekonomide sabit oranlı ipotekli konut kredilerinin, kredi veren açısından da bir zararı söz konusu değildir. Ancak piyasada geçerli olan faizlerin düşmesi ve kredi kullananların düşük oranlardan kredi kullanıp mevcut kredi borçlarını kapatmaya yönelmeleri, kredi veren kurumlar açısından erken ödeme riskini ortaya çıkarmakta ve bu durum kurumun karlılığı açısından bir risk oluşturmaktadır. Bu özellikleri nedeniyle enflasyon oranları ve buna bağlı olarak faiz oranlarının çok değişken olmadığı ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanabilecek olan sabit

oranlı ipotekli konut kredisinin; yüksek ve değişken faiz oranlarının hüküm sürdüğü, ülkemiz ekonomileri gibi ekonomilerde uygulanabilme ve başarı gösterebilme ihtimali çok çok düşüktür.

Sabit oranlı ipotekli konut kredisi üç farklı uygulama alanı bulmaktadır. Bunlar(Yalçınar, 2006:111):

- Sabit Geri Ödemeli İpotekli Konut Kredisi
- Sabit Ödemeli İpotekli Konut Kredisi
- Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotekli Konut Kredisidir.

#### **2.6.1.1. Sabit Geri Ödemeli İpotekli Konut Kredisi**

Sabit geri ödemeli ipotekli konut kredisi, anaparanın eşit taksitler halinde geri ödendiği bir kredi türüdür. Aylık anapara geri ödemeleri kredi vadesince sabittir. Aylık faiz miktarı ise, değişkendir ve azalan bir eğilim gösterir.

#### **2.6.1.2. Sabit Ödemeli İpotekli Konut Kredisi**

Uzun vadeli sürdürülebilir gerçek gelişmenin yer aldığı ekonomilerde bireylerin gelirlerinin artma eğiliminde olduğu gerçeği ipotekli konut kredilerinde yeni uygulama şekillerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tamamen amorti edilen sabit ödemeli ipotekli konut kredileri de bu anlayışın bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Günümüzde yaygın olarak kullanılan tamamen amorti edilen, sabit ödemeli ipotekli konut kredileri uzun dönemli ipotekli borç verme işlemlerinde yoğun bir şekilde kullanılan bir kredi türüdür.

Sabit ödemeli ipotekli konut kredilerinde faiz oranı tüm dönemler için sabittir. Sabit olan bir diğer unsur da, aylık ödeme tutarlarıdır. Kredi kullanan her ay aynı tutarda ödeme yapmaktadır. Değişken olan aylık ödeme tutarının içeriğidir. Çünkü içerik iki unsurdan meydana gelir. Birincisi faiz, ikincisi anaparadır. İlk aylarda yapılan aylık ödeme tutarlarının %80'leri faiz ödemelerine, %20'lik kısım da anapara ödemesine karşılık gelmektedir. Daha sonraki aylık taksit ödemelerinde ödenen faiz miktarı azalırken, anapara miktarı artmaktadır. Dönem sonu itibariyle anapara tamamen geri ödenmiş olur.

### **2.6.1.3. Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotekli konut Kredisi**

Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredisi; alınmış olan ipotek kredilerinin geri ödeme tutarlarının, kredi alanla veren kurum arasında, kredinin vadesi boyunca, belirli sürelerde artırıldığı ipotek kredisi türüdür. Bu kredi türünde alınmış olan kredinin faiz oranı ve vadesinde bir değişme olmamakla birlikte, değişen yalnızca geri ödeme tutarları olmaktadır(Alp-Yılmaz, 2004:61).

Tipik bir artan geri ödeme tutarlı ipotek kredisinde kredi geri ödemeleri düzenlenen sözleşmelere göre değişmekte olup, geri ödeme tutarlarındaki artış yüzdesi sözleşmenin düzenlendiği ülkelerin ekonomik koşullarına göre belirlenmektedir. Geri ödemeler, vadenin ilk yıllarında düşük olmakta ve belli bir vade yılına kadar (genellikle 6 yıla kadar) giderek artmaktadır. Bu artış belli bir noktada durmakta ve kredi geleneksel ipotekli konut kredileri gibi her ay sabit tutarda kredi geri ödemesine sahip olmaktadır. Başlangıç yıllarında kredi geri ödemelerinin düşük olması faiz ödemelerini karşılayamamakta ve bu durum mevcut kredi bakiyesinin artmasına neden olmaktadır.

Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredisinin uygulamaya başlamasının en önemli nedeni, bu kredi türünün konut satın alacakların şartlarına daha uygun ve buna bağlı olarak talebin daha yüksek olacağı

düşüncesidir. Genellikle kişiler ilk iş hayatına girdikleri dönemlerde gelir düzeyleri ileriki yıllara göre daha düşük olmakta ve işlerindeki tecrübeleri arttıkça gelir düzeyleri de yükselmektedir. Bunun yanında, kişilerin gençlik yıllarındaki tüketim harcamaları daha yüksek ve buna paralel olarak tasarruf düzeyleri düşüktür. Bununla birlikte, zaman içinde tüketim harcamalarının oranı azalmakta ve tasarruf düzeyleri artmaktadır. Kişilerin yaşları ile ilgili olarak bu gelir-tüketim ve tasarruf şekillerini dikkate alan finansman kuruluşları, kredi geri ödeme tutarlarının kredi vadesinin başlangıcından itibaren göreceli olarak daha düşük olduğu, zaman içinde ise arttığı bir ipotek kredisi türü olan artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredisini uygulamaya koymuşlardır(Alp, 2000:82).

Artan geri ödeme tutarlı konut kredisinde vade boyunca geri ödeme tutarları değişmekle beraber, kredinin faiz oranı değişmediğinden kredi veren kurumlar açısından faiz oranı riski söz konusu olmaktadır. Diğer deyişle geleneksel ipotekli konut kredisinde olduğu gibi kredi veren kurumlar vade uyumsuzluğu sorunu ile karşılaşmaktadırlar. Burada faiz oranlarının azalması halinde kredi alanların erken ödeme hakları gündeme gelecek ve kredi erken ödenebilecektir. Bu nedenle söz konusu konut kredisi türü, enflasyon yaşayan ve bu enflasyon oranının değişken olduğu ekonomilerde kredi veren kurumlar açısından risklidir(Alp-Yılmaz, 2004:63).

### **2.6.2. Değişken Oranlı İpotekli Konut Kredisi**

Verilen ipotek kredisinin faiz oranları, kredinin vadesini kapsayan süre boyunca sözleşmede önceden belirlenen sürelerde değiştirilen, yani yeniden belirlenen kredilerdir.

Değişken faizli ipotekli konut kredilerinin en temel özelliği, sabit faizli ipotekli konut kredilerinin aksine, kredinin vadesi boyunca faiz oranının bir endekse bağlanması ve endeksteeki değişmelere bağlı olarak kredi faiz oranlarının aşağıya ya da yukarıya doğru yeniden belirlenmesidir. Böylece



kredi veren kurum faiz oranı riskine karşı korunmakta olup, risk bir bakıma ipotek borçlusuna aktarılmaktadır.

Bu tip kredilerde faiz oranlarının yeniden belirlendiği dönemler, ülkenin ekonomik durumuna göre değişmektedir. Örneğin; kriz öncesi dönemde A.B.D, Japonya ve Avrupa'nın sanayileşmiş ülkeleri gibi ekonomilerinde istikrar olan ve dolayısıyla enflasyon rakamlarının düşük olduğu ve değişken olmadığı ülkelerde faiz oranlarının yeniden belirlenme dönemleri 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.

Değişken oranlı ipotek kredilerinin faiz oranlarındaki sert değişiklikleri engellemek için vade boyunca faiz oranı ve kredi geri ödemelerinin ne kadar ve hangi sıklıkla değişeceğine dair bazı sınırlamalar söz konusudur. Temelde değişken oranlı ipotek kredilerinin aylık nakit akışlarını etkileyebilecek iki tür sınırlama bulunmaktadır. Bunlar(Alp-Yılmaz, 2004:72):

- **Dönemsel Sınırlamalar:** Dönemsel sınırlamalar, değişken faizli konut kredisinde kredi sözleşmelerine hüküm konarak geri ödeme tutarlarının dönemsel olarak değişmekle birlikte, belli sınırların arasında kalmasını ifade etmektedir. Dönemsel sınırlamaların iki ayrı türü vardır. Bunlar:

- ❖ **Oran Sınırlaması:** Bu sınırlama; sözleşmedeki faiz oranının revize edildiği günde, faiz oranının çıkabileceği veya düşebileceği alt ve üst sınırı belirlemektedir. Oran sınırlaması yüzdesel olarak ifade edilir ve genel olarak %2'lik bir oran sınırlaması söz konusu olmaktadır.

- ❖ **Ödeme Sınırlaması:** Ödeme sınırlamasında ipotek kredisinin revize edildiği günde aylık ipotek kredisini geri

ödemeleri belli limit aralığında tutulmaktadır. Faiz oranları değişimi üzerinde herhangi bir kısıtlama olmasa da, aylık kredi geri ödemeleri üzerinde kısıtlama mevcut olmaktadır.

Bu iki sınırlama da, kredi alanların borçlarını ödeyebilme kabiliyetlerini arttırmaktadır. Bu kısıtlamalar olmadığı takdirde ipotek geri ödeme tutarları kredi kullananlar için ödenemez hale gelecek ve ipoteğin ödenememesi durumu ortaya çıkacaktır.

- **Vade Boyunca Sınırlamalar:** Vade boyunca olan sınırlama ise; değişken faizli konut kredisinde vade boyunca uygulanacak olan faiz oranı bakımından bir tavanın belirlenmesinin veya vade boyunca asgari bir faiz oranının tespit edilmesinin mümkün olduğunu ifade etmektedir.

İpotekli konut kredisi kullanacak olan tarafların sabit ya da değişken oranlı ipotek kredilerinden hangisini kullanacaklarını belirlerken, kredi kullanıcılarının geleceğe dair beklentileri, risk alma düzeyleri ve kredi kullanıldığı sıradaki faiz oranı önem taşımaktadır.

Genellikle risk almayı sevmeyen kredi kullanıcıları, faiz oranının sabit olması nedeniyle sabit oranlı ipotek kredilerini tercih etmektedirler. Buna karşın, bazı ipotek kredi kullanıcıları değişken oranlı ipotek kredilerinin başlangıç faiz oranının düşük olmasından ve bu kredilerin faiz oranıyla gelirlerinde bekledikleri artış oranının paralellik göstermesinden dolayı değişken oranlı ipotek kredilerini kullanmaktadır(Posey-Yavaş, 2001:55).

### 2.6.3. Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotekli Konut Kredisi

Değişken oranlı ipotekli konut kredisinin bir türevi olarak kabul edilen fiyat düzeyine ayarlanan ipotekli konut kredisi, krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde endeks oranı kadar yeniden ayarlandığı ipotekli

konut kredisi türüdür. Bu sistemde faiz oranı, reel faiz oranıdır ve faiz oranında bir değişiklik söz konusu değildir. Burada anapara borç bakiyesi değişmektedir. Enflasyondaki artış faiz oranına değil, anapara borç bakiyesine yansıtılmaktadır.

Buradaki temel varsayım, insanların gelirlerinde enflasyon oranında bir artışın gerçekleşeceği düşüncesidir ve borçlu enflasyondan arındırılmış faizi ödemektedir. Böylece kredi veren kurum oluşabilecek faiz oranı riskine karşı korunmakta ve kredi veren kurumun mali yapısı olumlu yönde etkilenmektedir.

Fiyat düzeyine ayarlanabilen ipotekli konut kredisinde; yukarıda da bahsedildiği gibi, krediye uygulanan faiz oranı belirli dönemlerde endeks oranı kadar yeniden ayarlanmaktadır. Bu tür ipotekli konut kredilerinde öncelikle, ipotek borçlusu ödemelere başlamakta ve ilk ayarlama dönemine kadar belirlenen geri ödemeleri gerçekleştirmektedir. İlk ayarlama döneminde ise, kalan borç bakiyesi önceden saptanmış endekse göre arttırılmakta, böylece yeni borç bakiyesi belirlenmiş olmaktadır. Kredi borçlusu, yeni borç bakiyesi üzerinden hesaplanan geri ödemeleri bir sonraki ayarlama dönemine kadar yapmakta ve aynı uygulama kredi borç bakiyesi bitene kadar devam etmektedir.

Fiyat düzeyine ayarlanabilen ipotekli konut kredisinin uygulanabilir olması için en temel varsayım, borç alan kişinin gelirinin de ayarlama dönemleri boyunca belirlenen endeks oranında artmasıdır. Böyle bir varsayımın gerçekleşmemesi durumunda, yani kredi borçlusunun gelirinin endeks oranı ile aynı oranda artmaması durumunda, borç alan kişinin geliri içerisindeki geri ödeme payı sürekli olarak değişiklik gösterecek ve kişinin ödeme güçlükleri zaman içerisinde daha da artacaktır. Kişinin ödeme güçlüğü içine girmesi belki de kredi veren kurumların ipotek edilmiş konut için haciz işlemi yapmalarını gerekli kılacaktır(Hepşen, 2005:77-78). Yani genel olarak bu ipotekli konut kedisinin ödenmeme riski mevcuttur.

#### 2.6.4. İki Oranlı İpotekli Konut Kredisi

İki oranlı ipotekli konut kredisi, fiyat düzeyine ayarlanan ipotekli konut kredisi gibi enflasyonun geri ödemeler üzerindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak için özellikle konut finansmanı alanında geliştirilmiş olan bir ipotekli konut kredisi türüdür.

Bu tür ipotekli konut kredilerinde geri ödeme tutarları borçlunun gelirin'e göre sürekli aynı düzeyde kalmaktadır. Ancak endeks oranlarındaki değişimler sonucunda geri ödeme planı sürekli farklılaşmaktadır. Burada ipotekli konut kredisi bakiyesi enflasyon oranına göre düzeltilmekte ve ipotekli konut kredisini kullanan tarafın geri ödemeleri gelir düzeyindeki artışa göre hesaplanmaktadır.

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 (Alp-Yılmaz, 2004:77).

Bu kredi türünün fiyat düzeyine ayarlanan ipotekli konut kredisine göre en önemli avantajı, kişi gelirlerinin enflasyonun altında bir oranda artması halinde bile geri ödememe problemine yol açmamasıdır.

İki oranlı ipotekli konut kredileri, fiyat düzeyine endeksli ipotek kredileri ile birçok yönden benzerlikler göstermektedir. Her iki ipotekli konut kredisi türünde de, ipotekli kredi bakiyesi enflasyon oranı üzerinden revize edilmekte ve geri ödeme tutarları yeniden belirlenmektedir. Ancak fiyat düzeyine endeksli ipotek kredilerinde kredi geri ödeme tutarı hesaplanırken yalnızca

enflasyon oranı dikkate alınıp kredi geri ödemesinin reel değeri sabit tutulmaya çalışılırken, iki oranlı ipotekli konut kredilerinde kişilerin gelir düzeylerindeki artış dikkate alınarak geri ödeme tutarları belirlenmektedir.

İki oranlı ipotekli konut kredileri sayesinde, fiyat düzeyine endeksli ipotek kredilerinde söz konusu olabilen kredi geri ödeme zorluğu ortadan kalkmaktadır. Çünkü kredi bakiyesi enflasyon oranında artsa da geri ödemeler gelir artış oranı kadar artacağından, kredi kullanıcıları ödeme zorluğu içerisine düşmemektedirler.

### **2.6.5. Karma İpotekli Konut Kredisi**

Farklı ipotekli konut kredilerinin özelliklerini bünyesinde taşıyan bir ipotekli konut kredisi türüdür. Bu ipotekli konut kredilerinde genellikle klasik ipotekli konut kredisi ile değişken oranlı ipotekli konut kredisinin sahip olduğu koşulların karması bir geri ödeme yöntemi uygulanır(Alp-Yılmaz, 2004:78).

Karma ipotekli konut kredileri, ipotek kredisi veren finansman kuruluşlarını faiz oranı riskine karşı korumak için uygulamaya konmuş olan bir kredi türüdür. Kredinin verilışinden 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(Alp, 2000:99).

Bu tür kredilerde başlangıçtaki ödeme miktarlarının düşük düzeyde olması ipotekli konut kredisini kullanan tarafa 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.

### **2.6.6. İki Aşamalı İpotekli Konut Kredisi**

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. Örnek olarak; 30 yıl vadeli, ilk 7 yıl boyunca yıllık %10 faizli bir konut kredisinin faiz oranı, 7. yılın sonunda önceden belirlenen endeks baz alınarak değiştirilmekte ve 7. yılın sonundaki bakiyesi üzerinden artık yeni faiz oranı çerçevesinde yeni geri ödeme tutarları tespit edilmekte ve kredinin vade sonuna kadar bu faiz oranı uygulanmaktadır. Bu ipotek kredilerinde vade boyunca bile olsa faiz oranları mevcut koşullara göre yeniden belirlendiğinden kredi veren kurumlar faiz oranı riskini azaltmaktadırlar(Alp, 2000:101).

### **2.6.7. Yüksek Ödemeli İpotekli Konut Kredisi**

Yüksek ödemeli ipotekli konut kredisi, başlangıçtaki ödeme tutarları düşük düzeyde olduğundan kredi alanlara çok cazip gelmektedir. 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 konut kredilerinde vadeler 20-30 yıl arasında değişmekte ve faiz oranları değişken ya da sabit oranlı olabilmektedir(Alp-Yılmaz, 2004:80).

## **2.7. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE KARŞILAŞILAN RİSKLER**

İpotekli konut finansman sisteminin çok sayıda olumlu özelliği bulunmasına karşılık, sistemde gerek kredi veren gerekse kredi alanların karşı karşıya kalabileceği bazı risklerde bulunmaktadır. Bu riskler sistem ve hatta ekonominin geneli için tehlikeli sonuçlara yol açabilecek niteliktedir.

İpotek kredileri ile ilgili olan tüm riskler ipotekli konut finansman sistemi için de risk teşkil etmektedir(Oksay-Ceylantepe, 2006:28).

İpotekli konut finansman sisteminde karşılaşılabilecek çeşitli riskler söz konusudur. Bu riskler(Yalçiner, 2006:93):

- Erken Ödeme Riski
- Faiz Oranı Riski
- Geri Ödememe Riski
- Likidite Riski şeklindedir.

### **2.7.1. Erken Ödeme Riski**

Kredi veren kurumlar, gerekli olan fonları ihtiyaca uygun anlaşmalar yapmak kaydı ile temin etmekte ve ihtiyacı olan tüketicilere kredi olarak vermektedirler. 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 kullandırmaktadırlar(Oksay-Ceylantepe, 2006:28).

İpotekli konut finansman sisteminde kişiler mevcut borçlarını herhangi bir erken ödeme cezasına maruz kalmadan vade tarihinden önce ödenmesi gereken tutardan daha fazla ödeme yaparak veya borcu tamamen ödeyerek kapatma hakkına sahiptir. Bu nedenle ortaya çıkabilecek nakit akımındaki belirsizliğe erken ödeme riski denilmektedir(Alp-Yılmaz, 2004:48).

Bu riskin temel nedeni, piyasa faiz oranlarındaki değişimlerdir. İstikrarlı ve stabil ekonomilerde bu riskin ortaya çıkması düşük bir ihtimalken,

genellikle piyasa faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde riskin ortaya çıkma ihtimali çok yüksektir. Bu tip zamanlarda kredi kullanan kişiler düşük faiz oranlı yeni krediler kullanarak yeniden finansmana gitmektedirler.

Bu riski ortadan kaldırmak için kişilere değişken faizli krediler kullanılmakta olup, ülkemizdeki sistemde de olduğu gibi erken ödeme cezaları uygulanmaktadır.

### **2.7.2. Faiz Oranı Riski**

Faiz oranı riski; krediyi veren finansman kuruluşunun piyasa faiz oranlarında meydana gelen değişmelere bağlı olarak uğradığı zararı, karşı karşıya olduğu riski ifade etmektedir.

Ülke ekonomilerinde ortaya çıkabilecek faiz oranlarındaki değişimler, bu piyasalara da önemli bir risk olarak yansiyabilecektir. Bir piyasada ipotekli konut kredisi 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 ekonomiyi olumsuz etkileyecektir(Oksay-Ceylantepe, 2006:29).

2006 yılının ikinci yarısında A.B.D'de konut sektöründe durgunluğun başlaması ve ardından A.B.D Merkez Bankası'nın faiz oranlarında artışa gitmesi, değişken faizle kredi kullanan tüketicilerin aylık ödemelerini arttırmış ve uzun vadeli ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerinde sorunların başlamasına neden olmuştur. Kredi geri ödemelerinde yaşanan bu problemler sonucunda, konut ve menkul kıymet değerleri gerilemiş ve likidite sorunu ortaya çıkmıştır. 2006 yılının ikinci yarısında başlayan bu sorunlar, 2007 yılında Avrupa'ya yayılmış ve 2008 yılının ortalarında A.B.D'de ve



Avrupa ülkelerinin çoğunda bankaların batmasına ve devletlerin bankalara el koymasına neden olmuştur.

Bu olaylar zinciri, sistemin işleyebilmesi için finansal piyasaların yeterli derinliğe ve olgunluğa sahip olmasına rağmen oluşabilecek risklerin göz ardı edilmemesi gerektiğini ve bu riskin sisteme yeni dahil olan ve sistemin tam anlamıyla işlerlik kazanmadığı ülkemizde iyi tahlil edilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

### **2.7.3. Geri Ödememe Riski**

Sistemdeki risklerin en başında kredinin geri ödenmemesi veya ödenmemesi riski gelmektedir(Oksay-Ceylantepe, 2006:28).

Geri ödememe ya da kredi riski; kredi kullanan kişinin borcunu ödeyememesi, ödemede güçlüklerle karşılaşması durumunda ortaya çıkan risktir.

Bu riskin ortadan kaldırılabilmesi için(Posey-Yavaş, 2001:75):

- İpotek sigortaları, kredi derecelendirme kurumlarının ve gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin değerlendirmeleri dikkate alınmalıdır.
- Ödeme/Gelir Oranını ve Kullanılan Kredi Tutarı/Konut Değeri Oranı iyi değerlendirilmeli ve öncelikle bu oranları düşük olan kredi talepleri karşılanmalıdır (kredilendirilme sürecinde genel olarak ödeme/gelir oranının 1/3 olması beklenmektedir. Kredi kullanan tüketicinin belgelendirebileceği diğer gelirlerinin olması durumunda ise bu oran en fazla 1/2 olmalıdır. Borç bakiyesi/konut değeri oranının ise 75/100 olması ideal olarak kabul edilmektedir).

- Kredinin geri ödenmemesi durumunda mevcut kredi bakiyesinin tahsili için ipotekli konut satılacağından, ülkedeki haciz prosedürü göz önünde bulundurulmalıdır.

#### **2.7.4. Likidite Riski**

Diğer bir risk ise, ikincil piyasaların etkin olarak işlemediği ipotekli konut finansman piyasalarında bulunan kredileri nakde çevirememeye yani likidite riskidir(Oksay-Ceylantepe, 2006:28).

Likidite riski; satın alınmış olan ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılabilecek zarar riskidir. Genel olarak satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım-satım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanır. İkinci el ipotek piyasası gelişmiş olan ülkelerde, ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerin çoğunun likiditesi çok yüksek olup, buna paralel olarak riskleri çok düşük düzeydedir. Ancak ipotek kredileri için çok etkin bir ikinci el piyasa olmasına rağmen, bu piyasadaki alım-satım marjı diğer borçlanma araçlarına göre oldukça yüksektir(Alp-Yılmaz, 2004:49-50).

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI VE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

#### 3.1. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT SEKTÖRÜNÜN MEVCUT YAPISI

Türkiye'de konut sorunu gerek ekonomik, gerekse sosyal açıdan ele alındığında esas sorunun arz-talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. İstisnalar bir yana bırakılırsa, yıllardır Türkiye'de genellikle konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. Konut açığı sorununu oluşturan faktörler denildiğinde; öncelikli olarak nüfus artışı, kırsal alanlarda istihdam sorunu nedeniyle köyden kente göç, sosyo-ekonomik ve finansal açıdan güçlükler, adaletsiz ve dengesiz bir gelir dağılımı, sağlıksız kentleşme ve kurumsallaşma açısından geri kalmış bir konut finansmanı sistemi akla gelmektedir. Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye'de, konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında atılmadığı için konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır(Berberoğlu-Teker, 2005, 60).

Türkiye'de, kentlerdeki sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme olgusu yaşanmaktadır. Bu durum neticesinde kentleşme sorunu giderek büyüyen boyutuyla çözüm beklemektedir. Özellikle 1950'li yıllardan beri kırsal alandan kentsel alanlara çok yoğun bir göç gerçekleşmiş, bu durum hem kentsel nüfus artışını hem de kentlerdeki konut ihtiyacını tetiklemiştir.

Türkiye'deki toplam nüfus ve bununla birlikte kent nüfusu Tablo 3.1.'de yer almaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Oran(%)
<b>10 Yıllık</b>			
1950	20.947.118	3.035.961	14,5
1960	27.754.820	6.125.111	22,4
1970	35.605.176	10.905.624	30,6
1980	44.736.957	17.986.393	40,2
1990	56.473.035	33.656.275	59,6
2000	67.803.927	44.006.274	65,0
<b>Yıllık*</b>			
2001	68.365.000	44.619.000	65,3
2002	69.302.000	45.595.000	65,8
2003	70.231.000	46.575.000	66,3
2004	71.152.000	47.599.000	66,8
2005	72.065.000	48.547.000	67,4
2006	72.974.000	49.541.000	67,9
2007	73.875.000	49.747.000	67,3

(\* Yıllık veriler yuvarlanmış olarak verilmiştir.)

### **Tablo 3.1: Türkiye’de Toplam Nüfus ve Kentsel Nüfus**

(Kaynak: www.tuik.gov.tr, www.yapi.com.tr, Erişim Tarihi:14.01.2009))

Tablo incelendiğinde 1950-2007 yılları arasında hem toplam nüfus hem de kent nüfusu sürekli artmıştır. Ortaya konan projeksiyonlar ile ilerleyen yıllarda toplam nüfus artışının ve kent nüfusunun aynı doğrultuda ilerleyeceği öngörülmektedir.

Türkiye’de planlı kalkınma dönemine girilmesi ile birlikte konut probleminin çözülmesine yönelik birçok politika uygulanmıştır. Ancak bu konuda uygulanan politikaların hiçbiri başarılı olamamış aksine her geçen dönem konut açığı meydana gelmiştir. Bunun en büyük nedeni, konut sektörüne yapılan yatırımların üretken yatırımlar olarak kabul edilmemesi nedeniyle gereken önlemlerin alınmaması, kamu kaynaklarının dağınık ve

yetersiz oluşudur. Bu durum ise; konut yapımında, konut sahibi olmada, yeterli ve etkin bir sistemin oluşmasını engellemiştir.

Türkiye’de planlı dönem uygulamasına geçiş ile, konut açığı ve konut ihtiyacı Tablo 3.2.’deki gibidir.

Dönemler	Konut İhtiyacı	İskan Ruhsatı Alan Konut	Konut Açığı
1. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1963-1967)	1.112.052	138.212	973.840
2. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1968-1972)	1.200.000	360.761	839.239
3. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1973-1977)	1.663.000	499.312	1.163.697
4. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1979-1983)	2.080.065	607.721	1.472.344
5. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1985-1989)	1.219.000	943.830	275.170
6. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1990-1994)	1.300.000	1.170.000	130.000
7. Beş Yıllık Kalkınma Planı(1995-2000)	2.540.000	1.300.000	1.240.000
8. Beş Yıllık Kalkınma Planı(2001-2005)	3.075.000	-	-

**Tablo 3.2: Konut Açığı ve Konut İhtiyacı**

(Kaynak: [http://www.yapi.com.tr/V\\_Images/arastirma/TYSR2007\\_1.pdf](http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/TYSR2007_1.pdf), 44,  
Erişim Tarihi: 17.01.2009)

Planlama dönemleri ayrı ayrı ele alındığında 2000 yılına kadar konut alanında uygulanan politikaların başarısızlığı açıkça görülmektedir. Tabloda yer alan verilere göre, ülkemizde planlı dönem içerisinde konut ihtiyacı sürekli bir artış içerisinde olmuş, konut açığı problemi ise aşılammıştır. İlerleyen süreçte konut ihtiyacının devamlılık göstereceği bilindiğinden bu sorunun aşılması için çalışmalar yapılmaktadır. Bu kapsamda 2015 yılına kadar oluşacak konut ihtiyacı Tablo 3.3.’de yer almaktadır.

(BİN)	Boş Konutlar*	Taşınma İhtiyacı	Acil Taşınma İhtiyacı	Ailenin Küçülmesi	Nüfus Artışı	TOPLAM
Yıllar						
2000	54.000	-	-	103.000	194.000	351.000
2005	50.000	87.000	77.000	101.000	174.000	489.000
2010	56.000	168.000	79.000	121.000	185.000	609.000
2015	64.000	316.000	78.000	160.000	191.000	809.000

(\*İnşası sürmekte olan 2. ev ve özel konutlar)

### Tablo 3.3:2015 Yılı İtibariyle Türkiye’de Konut İhtiyacı

(Kaynak: [http://www.yapi.com.tr/V\\_Images/arastirma/TYSR2007\\_1.pdf](http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/TYSR2007_1.pdf), 44, Erişim Tarihi: 17.01.2009)

Tabloda yer alan konut ihtiyacının bireyler tarafından karşılanması mümkün olmamakla birlikte, sürekli ve yüksek enflasyon ortamında özellikle düşük ve orta gelirli hanehalklarının tasarrufları, üretim maliyetleri karşısında yetersiz kalmakta, aradaki fark kamu sübvansiyon olanaklarını aşacak düzeyler göstermektedir(Kömürlü-Önel, 2007:91).

Verilen bu bilgilerden sonra Türkiye’deki konut yapısına baktığımızda([http://www.yapi.com.tr/V\\_Images/arastirma/TYSR2007\\_1.pdf](http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/TYSR2007_1.pdf), 44-49, Erişim Tarihi: 17.01.2009):

- Türkiye’de toplam konutların yüzde 55’i ya ruhsatsız ya da izinsiz durumda bulunuyor
- Kentlerdeki binaların %40 kadarı müstakil ev, %60’ı apartmandır.
- Yasadışı yapılaşma oranı %40’tır. Kentsel konut stokunun yaklaşık %62’si ruhsatlıdır. Yapı kullanma izin belgesine sahip konut sayısı ise %33’e düşmektedir. Dolayısıyla her 100

konuttan 67'si yasadışıdır. Yasadışı olmayan konutların ise neredeyse yarısı yapı kullanma izin belgesine sahip değildir.

- Ev sahipliği oranı %60'lar seviyesindedir. (uygunsuz yapılaşma dahil)
- Konut stokunun %60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır.
- Bina stokunun %10'u yenilenme gereksinimindedir. %30 kadarının da onarıma gereksinimi bulunmaktadır. Bu oranlar, konutların %40'ının oturulabilir kalitede olmadığını ifade etmektedir.

Türkiye'de konut edinme araçlarına baktığımızda ise(<http://finans.tnn.net/mortgage/7>, Erişim Tarihi: 16.05.2008):

- Nakit alım ile konut edinimi %35,6,
- Miras yolu ile konut edinimi %27,
- Borç alarak konut edinimi %22,7,
- Kooperatifler aracılığıyla konut edinimi %7,9,
- Diğer yollar ile konut edinimi %4,1,
- Banka kredisi aracılığıyla konut edinimi %2,7 civarındadır.

Genel olarak bakıldığında 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 yurtdışında yaptığı birikimlerle konut edinmiştir. Kişisel tasarrufların toplamı, finansmanın %76'sına eşdeğerdir. Kalan tutarın %10,3'ü aile desteği, %12,3'ü kişisel borçlanma yollarıyla ve %1,4'ü diğer yollarla karşılanmaktadır([http://www.yapi.com.tr/V\\_Images/arastirma/TYSR20071.pdf](http://www.yapi.com.tr/V_Images/arastirma/TYSR20071.pdf), 64, Erişim Tarihi: 17.01.2009).

### **3.2. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANINA İLİŞKİN UYGULANAN POLİTİKALAR**

Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye'de hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak konut ihtiyacı her yıl katlanarak büyümektedir. Ülkemizde Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorununa çözüm bulmak için her dönem içinde farklı politikalar denenmiştir. Cumhuriyetin ilanı ile birlikte yaşanan konut sorunu sadece Ankara'nın imarı ile savaştan zarar gören yerleşim yerlerinin ıslahı ve göçmenlerin yerleştirilmesi ile sınırlı kalmıştır. 1950'li yıllardan itibaren tarımda yaşanan makinalaşma kırsal kesimlerde işsizliği arttırırken, büyük şehirlerdeki sanayileşme çabalarına bağlı olarak artan iş imkanları insanlara daha iyi koşullarda yaşam vaat ederek köyden kente göçü hızlandırmıştır. Ancak yaşanan hızlı göçler sonucunda alt yapı yetersizliği, özellikle büyük şehirlerde barınma ihtiyacının son derece sağlıklı koşullarda gecekondularla mahalleleri kurularak karşılanmaya çalışılmasına neden olmuştur. 1980'li yıllarda ise, gecekondulaşma problemi kabuk değiştirmeye başlamıştır. Bu dönemde gecekonduların kurulacak arazilerin göreceli olarak azalması önceki dönemlerde kurulan gecekonduların birer ikişer yıkılarak yerlerine çoğu zaman gecekondulardan çok daha iyi koşullara sahip olmayan apartmanların yapılmasına zemin hazırlamıştır(Tekeli, 1996:13).



Hızlı kentleşme olgusu, kentsel yerleşme merkezlerinin birçoğunda nitelikli konut ihtiyacı ile nitelikli konut stoku ve arzı arasındaki dengeyi büyük ölçüde bozmuştur. Özellikle büyük kentlerimizde konut açığı yıldan yıla artmıştır. Sorunun gelişmesi üzerine devlet, anayasa, yasa hükümleri ve kalkınma planlarıyla genel bütçe ve sosyal güvenlik kuruluşlarının olanaklarıyla ve iktisadi devlet teşekkülü niteliğinde bankalar aracılığıyla ve diğer yasal, yönetsel, hukuksal ve geçimsel önlemlerle sürekli olarak soruna çözüm getirmek çabası içinde olmuştur. Ancak yasal ve idari düzenlemelerin systemsizliği ve karmaşıklığının yanı sıra uygulamaların sık değişmesi bu çabaların sonuçsuz kalmasına neden olmuş ve her dönemde konut sektörü ihmal edilen ve ikinci plana atılan bir sektör haline gelmiştir.

Türkiye'de uygulamaya konan konut politikaları 3 dönem içerisinde incelenebilir:

- 1923-1960 arası uygulanan politikalar
- 1960-1980 Planlı Dönemde uygulanan politikalar
- 1980 sonrası uygulanan politikalar

### **3.2.1. 1923-1960 Arası Uygulanan Politikalar**

1923-60 döneminde, ülkede kentleşme hızı yavaştır. Üretilen konutlar düşük kentleşmeyle aynı oranda gittiğinden konut gereksinmesini karşılamakta çok güçlük çekilmemektedir. Fakat bireysel üretim biçimiyle yeterli miktarda konut arz edilememektedir(TOKİ, 1996:1).

Ankara'nın 1923'de başkent olması, bu dönemin konut politikasını, memur konutları sorununun çözümüne yöneltmiştir. Memurların konut sorunlarını çözmeye verilen önceliğin ilk belirtisi 1925 tarih ve 586 sayılı

kanunla bütün memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi olmuştur. Bunu 1928'de Ankara'da memur konutları yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa izler(Keleş, 2004:503). 1929 yılında ise, kiraların çok yükselmesi ve memurların Ankara'da yaşamak istememeleri nedeniyle, 1452 sayılı kanun çıkarılmış ve bu kanun ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlanmıştır. Ve bu uygulama 1951 yılına kadar sürmüştür.

Bu dönemde dikkati çeken önemli gelişme, inşaat sektörünü geliştirmek adına halkın konuta yönelik girişimlerini desteklemek ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla 1926 yılında Atatürk tarafından Emlak ve Eytam Bankası'nın kurdurtulmuş olmasıdır. Emlak ve Eytam Bankası, Ankara dışındaki kentlerde nüfus artışının görülmediği, kentleşmenin düşük olduğu, ekonomik kriz ve savaş döneminin etkilerinin görüldüğü bir dönemin bankası olma özelliği taşımaktadır.

Devletin konut arzını başlangıçta kendisinin asli görevleri arasında görmemesi ve konut alanında sadece halkın konut yapımını kolaylaştıracak ve özendirerek önlemleri alma ilkesini benimsemiş olması memur konutları yapımına, 1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı kanun ile memurları konut sahibi yapma işinin devletin görevleri arasına sokulmasına kadar devam etmiştir. Memur konutlarının yapımına yönelik çalışmalara başlanması, beraberinde farklı konut politikalarının da ortaya çıkmasına ve devletin bizzat bu iş içinde yer almasına neden olmuştur. Artık devlet sadece Ankara'da yaşayan memurların konut sorununu değil, tüm ülkenin konut sorununu çözmek durumunda kalmıştır.

Aslında Ankara sorunundan tüm Türkiye'ye yaygın bir konut sorunu algılamasına geçiş temelde İkinci Dünya Savaşı koşulları içinde olmuştur. Bu savaş içinde, çimento gibi kritik yapı malzemelerinin savaşa hazırlık için askeri amaçla kullanılması, büyük bir ordunun beslenmekte oluşu, inşaatta kullanılan işgücünün önemli ölçüde askere alınması, geleceğe ilişkin

belirsizlikler v.b. nesnel ve öznel nedenlerle konut sunumunda büyük bir düşüş olmuştur. Konut kıtlığı tüm ülkede duyulmaya başlanmıştır. Savaş koşulları içinde Milli Koruma Kanunu'nun uygulanması olarak kiraların dondurulmuş olması da savaş sonrasında düzenli konut arzının artışını bir ölçüde de olsa sınırlamıştır(TOKİ, 1996:13-14).

İkinci Dünya Savaşı sonrası ortaya çıkan kentleşme ve sanayileşme olgusu ile kentleşme hızlanmış, bu durum gecekondulaşma sorununu da beraberinde getirmiştir. Gecekondulaşmanın hızla artışı Türkiye'nin konut sorununun bir arz sorunu olduğunun, bu sorunun göç ve kentleşme süreci ile doğrudan ilişkili olduğunun aleni olarak ortaya çıkmasına neden olmuş ve bunun üzerine çok farklı uygulamalar gerçekleştirmeye başlamıştır. Böylece konut edinimini sağlamak adına yeni adımlar atılmıştır.

Bu kapsamda ilk olarak, 1945 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) topladığı primlerin bir kısmıyla konut sektörünü finanse etmeye başlamıştır. İlerleyen başlıklarda daha ayrıntılı değineceğimiz uygulamada SSK, biriken sosyal güvenlik fonlarının bir bölümünü kuruluş yasası gereği taşınmaz mallara yatırılabilmekte, ihtiyarlık sigortası kanunu ile birlikte konuya ilişkin sigorta primlerinin %20'sini ipotek karşılığı işçi konutları yapımına ayırabilmektedir. SSK, konut kredisini işçilere tek tek değil, kullandıkları kooperatifler kanalıyla kullanırmıştır(Peynircioğlu-Üstünişik, 1994: 8-9).

Bir diğer önemli gelişme olarak, Emlak ve Eytam Bankası'nın 1946 yılında, Türkiye Emlak Kredi Bankası adıyla ve yeni bir kimlikle yeniden kurulması, bu devlet bankasına konutu olmayan yurttaşları konuta kavuşturma yolunda, büyük çapta ve etkin girişimlerde bulunmak fırsatını vermiştir(Keleş, 2004:505). Emlak Kredi Bankası, Emlak ve Eytam Bankası'ndan daha geniş bir perspektife sahip, toplumsal amaçlara yönelen kamu sermayeli konut bankası şeklinde kurulmuştur ve bankanın temel amacı; konut sahibi olmayan yurttaşlara ucuz konut yaptırmak, süresi 50 yılı

geçmemek üzere arsalariyla birlikte bina ve yapı ipoteği karşılığında ikrazlarda bulunmak, krediler açmak, kendisine veya başkalarına ait arsalar üzerinde bina yapmak, bunları peşin veya ipotek karşılığı taksitle satmak olarak belirlenmiştir.

Bu önemli gelişmeler sonrası gecekonduları ilgilendiren Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk af yasası 1948 yılında çıkarılmıştır. Bu af yasası ile Ankara imar planına dahil sahalar içindeki kaçak inşaatları bir düzene bağlamak için bu tür bina sahiplerine durumlarını düzeltme imkanı verilmiştir.

1951 yılında, 5656 sayılı Belediye Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile, belediyelere konut yapma görevlerini zorunlu görevler arasına alma yetkisinin verilmesi de, yerel yönetimleri bu alanda çevrime sokmak amacını taşımaktadır. Yerel yönetimlerin bu alandaki yetki ve sorumlulukları artırılmak istenmiştir(Keleş, 2004:505). Bu dönemde 1951 ve 1953 yıllarında olmak üzere iki kez daha imar affı yasaları çıkarılarak hem gecekondulu mahalleleri meşrulaştırılmış, hem de kamu arazisi dışındaki bölgelere yapılmış olan kaçak yapıların yıkılması süreci hızlandırılmıştır.

1956'da çıkarılan İmar Kanunu ile ilk kez imar denetiminin belediye sınırları dışına çıkabilmesi sağlanmıştır. Ayrıca 1958 yılında konut mülkiyetini tabana yaymak ve kendi konutlarını satın alamayacak olanların uygun kiralar karşılığı barınmalarını sağlayacak düzenlemeleri yapmak amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kurulmuştur.

Bu döneme genel olarak baktığımızda bütün çabalara rağmen konut ve ülke kalkınması gibi iç içe olan iki konu ayrı ayrı ele alınmış ve konutun ekonomi içinde ne kadar önemli bir unsur olduğu gerçeği göz ardı edilmiştir. Böyle bir anlayışta konut sorununa çözüm bulunamamasına, plansız kentleşmeye neden olmuştur.

### 3.2.2. 1960-1980 Planlı Dönemde Uygulanan Politikalar

Planlı dönemde uygulanan konut politikaları 1960-80 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. Bu dönem hızlı kentleşmenin sürdüğü bir dönem olmuştur. Kentleşmenin yoğun olarak yaşandığı bu dönemde, merkezi yönetimin konut alanında etkinliğini artırdığı görülmektedir. Bir önceki dönem içerisinde etkinliğini artırmış olan, küçük girişimcilğe dayanan yap-satçı üretim ve gecekondü üretimi konut üretimini ve dolayısıyla kentleşmeyi önemli ölçüde hızlandırmıştır. Bu tip konut üretimleri kentlerde, önemli çevre sorunları ve çarpık gelişim yaşanmasına neden olmuş olup, bu durum yeni dönemin çözümlenmesi gereken sorunlarını ortaya çıkarmıştır.

Bu dönemin en önemli gelişmesi Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) 1960 yılında kurulması ve hazırlanan kalkınma planları ile ülkenin yeni bir döneme girmesidir. 1963-1967 yıllarını kapsayan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi, konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu bir dönemdir. Bu plan, konut yatırımlarının, savurganlığa yol açtığı, verimsiz olduğu varsayımından yola çıkar. Bir ekonomik kesim olarak konuta yaklaşım, bu dönemde genel olarak olumsuzdur. Bu nedenle, belirli bir yatırım tavanını aşmamak üzere, aynı miktarda yatırımla daha çok sayıda konut üretilmesi gereğini ortaya koymuştur(Keleş, 2004:506).

Bu planda gerek yatırımların, gerek kamu harcamalarının dağılımında büyük kitlelerin ihtiyaçları ön plana alınmıştır. Üretim hedeflerinde düşük gelir grupları tarafından kullanılan ücret mallarına öncelik verilmiş, konut politikasında da konut yatırımlarının gene büyük kitlelerin ihtiyaçlarını karşılayacak halk tipi konutlara yöneltilmesi ön plana alınmıştır (<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan1.pdf>, 38:Erişim Tarihi: 15.12.2008).

Bu durum ise, sosyal konut kavramını ortaya çıkarmış ve halk konutu olarak ifade edilebilecek küçük ve ucuz konutlar yapmanın yolları aranmıştır.

Bunu hayata geçirmek için hazırlanan toplumsal konut ölçülerinin kamu kesimi için zorunlu hale getirilmesi, özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi amaçlanmıştır.

Yukarıda da bahsedildiği üzere, bu dönemdeki hedeflerden biri konut yatırımlarının yıllık genel yatırım hacminin %20'sini geçmemesidir. Bunun gerçekleştirilmesi için, birinci planda yatırım ve kredilerle ilgili önlemler alınması amaçlanmıştır. Bunun için de kamu kaynaklarının ve kamu kredilerinin sadece sosyal konut yapımına yöneltilmesi, lüks konut yapımına kredi verilmemesi karara bağlanmıştır.

Bu kalkınma döneminin önemli gelişmelerinden bir tanesi sonraki konularda değineceğimiz Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)'nın 1961 yılında kurulmasıdır. OYAK konut finansmanı ile ilgili olarak, konut kredileri vermek ve toplu konut inşa etmek şeklinde faaliyet göstermiştir.

Bu dönemde kentlerde oluşan ikili yapılaşmanın (ruhsatlı ve ruhsatsız konutlar) yaygınlaşması gecekonduların düzenlenmesi ihtiyacını doğurmuş, mevcut kanunların yetersiz kalması sonucu 1966 yılında Gecekondular Kanunu çıkarılmıştır. Böylece ilk kez izinsiz yapılar yerine "gecekondular" ifadesi kullanılarak kentteki ikili yapı yasal sisteme yansıtılmıştır. Bu kanunla belediyelere, dar gelirli kentlileri konut sahibi yaparak gecekondular yapımını önleyici bir dizi görevler yüklenmiştir(Peynircioğlu-Üstünişik, 1995:9-10).

Tüm bu uygulamalara rağmen dönem sonunda konut yatırımları planda öngörülen genel yatırım hacminin %20 düzeyine indirilememiş ve istenilen başarı sağlanmamıştır.

1968-1972 yıllarını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde, imalat sanayine konuttan daha öncelik verilmesi gerektiği benimsenmiş, kentleşme ile konut yatırımları arasında ilişki kurma

zorunluluğu bulunduğu halde, hızla gelişen yerleşim yerlerinin konut gereksinimi karşılanamamıştır. 1969 tarihinde çıkarılan Arsa Ofisi Kanunu ile konut üretiminin temelini teşkil eden arsanın aşırı fiyat artışını önlemek amacıyla tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri için arsa sağlamak üzere İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. 1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Yasası'na konulan bir hükümlerle, belediyeler ve kooperatifler arasındaki iş birliği yolu açılmıştır(Peynircioğlu-Üstünişik, 1995:11).

Ayrıca ikinci planda, devletin konut pazarına yatırımcı olarak değil, fakat düzenleyici olarak gireceği; devletin, düzenleyicilik görevini, konut kredileri ile konut finansmanını sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları destekleyerek yapacağı belirtilmiştir(Keleş, 2004:508).

Plan dönemi sonunda genel olarak bakıldığında, bu dönemde kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaynak yetersizliği nedeniyle arsa spekülasyonunu önlemede yetersiz kalmış ve fonksiyonunu tam anlamıyla yerine getirememiştir. Ayrıca inşaat malzemeleri standardı sağlanamadığı için maliyetler yükselmiştir. Ve konut yatırımlarının, tüm yatırımlar içindeki oranının %17,9 olarak gerçekleşeceği varsayımına karşın planlama dönemi sonunda yatırım oranı %20,1 olarak gerçekleşmiştir.

1973-1977 yıllarını kapsayan Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde, toplumsal konut özelliklerine sahip konutların özendirilmesine önem verilmiş ve kooperatiflerin toplu konut yapımında kullanılması fikri ön plana çıkmıştır.

Bu planın temelinde, konut ihtiyaçlarının karşılanmasında ve mevcutların standartlarının geliştirilmesinde altyapı, işyeri-iskan ilişkileri, sosyal ve kültürel yaşama düzeyi dikkate alınarak işgücünün akıcılığını da engellemeyecek bir barınma politikası uygulaması

bulunmaktadır(<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan3.pdf>, 841:Erişim Tarihi: 15.12.2008).

Diğer taraftan bu dönem içerisinde sonraki konularda da değineceğimiz BAĞ-KUR kendisine prim ödeyen sigortalılara 1976 yılında kredi kullandırmaya başlamış ve bu uygulama 1980 yılına kadar devam etmiştir.

Bu planın konut yaklaşımı, ilk iki planınkine benzemekle birlikte, bu dönemde de konut yatırımlarının %15,7'yi geçmemesi öngörülmüş iken, dönem sonunda bu oranın %17,9'a düşmediği görülür(Keleş, 2004:509). Bu plan döneminde gerçekleşen tüm gelişmelere rağmen, konut üretimini arttıracak politikalar uygulanamamış ve konut açığı bu plan dönemi sonunda iyice artmıştır. Bu dönemde de gecekondulaşma engellenememiş ve bu tip kaçak yapılaşmalar çıkartılan af yasaları ile yasal hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu durumun en önemli nedeni, siyasi kaygılarla gerçekleştirilen popülist yaklaşımlar olmuştur.

1978-1983 yıllarını kapsayan Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde ise, 1980 yılına kadar genel olarak mevzuat düzenlemesi yapılmış ve yapılan mevzuat düzenlemeleriyle gecekonduların alanlarının iyileştirilmesi ve özel kesimin konut alanına sokulması amaçlanmıştır.

Bu plan çerçevesinde; kentlerde oluşan büyük toprak rantlarını ve kent toprağı üzerindeki spekülasyonu önleyici önlemler geliştirilecektir. Gecekonduların bölgelerinde yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri sınırlandırılacak, gecekonduların iyileştirme bölgelerinde kamu arsalarında bulunan vatandaşlara uzun süreli kullanım hakkı tanınacaktır. Bunun yanı sıra gereksinimin ve çözümdeki ölçeğin dikkate alınarak toplumsal ve teknik altyapısıyla birlikte çok sayıda konut üretimi sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi de bu planda öngörülmüştür. Bu plan toplumsal güvenlik kurumlarıyla kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için



ayırdıkları fonların arttırılmasını ve Emekli Sandığı'nın da konut üretmesini önermiştir. Kamu arazi ve arsalarının toplumsal konut üretmek için kamu kredi kurumlarıyla yerel yönetimlere verilmesi, kentlerdeki arsaların devletin ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması bu planın hedefleri arasındadır(Keleş, 2004:510).

1980 yılında konut probleminin çözümüne yönelik olarak Milli Konut Politikası belirlemiş, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Cumhuriyet döneminin en kapsamlı konut yasası olan bu yasaya, daha önce planlı dönemlerde önerilmesine karşın gerçekleştirilemeyen tüm olumlu ilkeler dahil edilmiştir. Ancak ilgili kanun işlerlik kazanmadan 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.

Dördüncü plan dönemi içerisinde gerçekleştirilen uygulamalar başarılı sonuçlar vermemiştir. Öyleki, toplam sabit yatırımlar içinde konut yatırımlarının payı planda %14,6 olarak öngörülmüş bulunmasına karşın, uygulamada %19 olarak gerçekleşmiştir.

Ele alınan bu dört planlama dönemini değerlendirdiğimizde, planlamalar ile pratikte gerçekleştirilen uygulamaların uyuşmaması durumu söz konusu olmuştur. Konut finansmanı açısından gerekli fonların bu alana kanalize edilememesi konut sorununun daha da büyümesine, konut açığının artmasına, kiraların yükselmesine ve kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmaya neden olmuştur.

### **3.2.3. 1980 Sonrası Uygulanan Politikalar**

1985–1989 yıllarını kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi, gecekondu alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, sahiplik durumlarının normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda maloluşun karşılanması ilkesinin benimsendiği, bütçe dışı

kaynaklarla bir toplu konut fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme ilkelerinin yer aldığı bir dönemdir(Keleş, 2004:524-525).

Bu planda, gittikçe büyüyen konut açığının süratle kapatılabilmesi ve her ailenin ihtiyaçlarına uygun sağlıklı bir konuta kavuşturulabilmesi için, konut inşaatında daha kullanışlı, ekonomik ve Türk halkının ihtiyacına ve yaşayış tarzına uygun birimlerin teşvikine öncelik verilecektir(<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan5.pdf>, 203:Erişim Tarihi: 15.12.2008).

Bu dönemde, devletin konut açığını kapatmak adına attığı ilk adım, toplu konut projeleri ile konut probleminin çözülmesi yönünde olmuştur. Bu amaçla 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı kanun yürürlükten kaldırılarak 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kabul edilmiştir. Bu yasa ile konut kredisi veren kurum ve kuruluşları bünyesine alan ve genel bütçeden bağımsız olan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Bu dönemde, Toplu Konut Fonu'ndan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması için önlemler alınması amaçlanmıştır.

Bu dönemin önemli olayları; 1984 yılında 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası'nın kabulü ile yine aynı yıl konut sorununun çözümü konusunda alt ve orta gelir gruplarına yönelik uygun finansman, örgütlenme ve üretim modelleri oluşturmak ve uygulamakla yükümlü ve sorumlu olarak sonraki konularda da değinilecek olan Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin kurulması ve 1988 yılında Emlak Kredi Bankası'nın, Emlak Bankası'na dönüşümü olmuştur. Bu büyük çaplı bir dönüşüm olmuş ve farklı bir örgütlenme çatısı altında yepyeni bir banka oluşturulmuştur.

Planda, 1985-1989 yılları arasında konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %15,8 olması amaçlanmış iken, 5 yıllık süre sonunda %20 dolaylarında kalmıştır. Toplu konut, kooperatif uygulamaları, gecekondular, arsa spekülasyonun önlenmesi, lojman ve köy konutları

alanında bu planın beklenen sonucu vermediği görülmüştür(Keleş, 2004:525).

1990–1994 yıllarını kapsayan Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde, konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası v.b. çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler yapılması ile altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutların inşası amaçlanmıştır. Bunun dışında, Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılıp fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi hedefi söz konusu olmuştur. Ayrıca belediyelerce Kendi Evini Yapana Yardım Metodu'nun uygulanması hedeflenmiştir (<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan6.pdf>, Erişim Tarihi: 15.12.2008).

Bu plan kapsamında 1990'lı yılların başından itibaren Pamukbank, İşbankası, İmar Bankası, Dışbank, Yapı Kredi Bankası, Akbank, Halkbankası tüketici kredisi adı altında bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır(Uludağ, 1197:181). Fakat 1994'ün ilk yarısında ortaya çıkan kriz sebebiyle bu dönemde bankalar konut kredisi vermeyi durdurmuşlardır.

Ayrıca 1993 yılında Toplu Konut Fonu fon kaynaklarının bütünü ile bütçe içine alındığı ve bu fona yeterli kaynak aktarılmadığı için ile kredi verilen konut sayısında bir azalış meydana gelmiş ve artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır.

1996–2000 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde, konut üretiminin yanı sıra konut sahipliğinin de özendirilmesini, bu amaçla kamuya ek yük getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesini hedeflenmiştir. Burada konut üretiminde yeni kaynak yaratılması için küçük birikimlerin kullanılmasına ve sermaye pazarının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması gereğinin önemi belirtilmektedir(Keleş, 2004:527).

Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, kalkınmada öncelikli yörelerde geliştirilecek projeler aracılığı ile konut üretiminin hızlandırılması hedeflenirken; kentlerde arsa temini, altyapının geliştirilmesi, konut ve altyapı konuları bir bütün olarak ele alınacaktır. Yeni gecekondulaşmalara imkan vermemek için yaratılan rantların kamuya aktarılması hedeflenmiştir(<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan7.pdf>, 178:Erişim Tarihi: 15.12.2008).

Özellikle 1999 ve 2000 yıllarında meydana gelen depremlerden sonra konutların artık yapılaşları da denetim altına alınmıştır. Ve özellikle afet riskini en aza indirmek için gerekli önlemler alınması ve afete ilişkin mevzuatın günün şartlarına göre yeniden düzenlenmesinin gerekliliği belirtilmiştir.

2001–2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri önerilmiş olup, kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi ve kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılarak; tarihi ve doğal dokunun, sosyal ve kültürel değerlerin korunacağı; sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulabileceği yapı ve çevre standartları geliştirilmesi; konut yapım sürecinde kalite kontrol yöntemi geliştirilerek, uygulamanın yaygınlaştırılması hedeflenmiştir. Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla nitelikli eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkanları oluşturulması hedeflenmektedir(<http://ekutup.dpt.gov.tr/plan8.pdf>, 172-173:Erişim Tarihi: 15.12.2008).

Bu kapsamda konut piyasasında kurumsal altyapıyı oluşturmak, yeni bir konut finansman sisteminin kurulmasına ve kurumsallaşmasına katkıda bulunmak amacıyla hazırlanan TOKİ'nin Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, 2002 yılında yürürlüğe girmiştir. Ve konut üretiminde TOKİ çok önemli bir unsur haline gelmiştir. Ayrıca 2001 tarih ve 4684 sayılı Kanun ile Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırılmıştır

Özellikle bu plan döneminde Türkiye ekonomisinde meydana gelen olumlu değişimler sebebi ile gelişmiş ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan ve tezimizin esas konusunu oluşturan ipotekli konut finansman sistemi veya ülkemizdeki adıyla tutsat sisteminin ülkemizde de uygulanması konusu tartışılmaya başlanmış ve sistemin uygulamaya konulması için yasa tasarısı hazırlanmıştır.

Bankalar, 2000 yılında uzun vadeli konut kredileri vermeye başlamıştır. Verilen konut kredileri 1999'da 46,5 milyon TL hacme sahipken, 2000 yılında 673,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Ancak Kasım 2000 ve Şubat 2001 yılı krizleri ile çoğu banka kullandırmaya başladığı kredileri durdurmuştur.

Genel olarak bu dönem, bu plan dönemine kadar başarı sağlanamamış konut politikalarına bir son vermek amacıyla geliştirilmesi öngörülen projelerin ortaya atıldığı bir dönem olma özelliği taşımaktadır. Ayrıca etki alanı daha da genişleyen TOKİ uygulamaları dikkat çekmekte olup, TOKİ'nin sektörde etkinliğin artırılmasıyla konut üretimi de artış göstermeye başlamıştır.

2007–2013 dönemini kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı Dönemi, değişimin çok boyutlu ve hızlı bir şekilde yaşandığı, rekabetin yoğunlaştığı ve belirsizliklerin arttığı bir döneme rastlamaktadır. Bu planda orta büyüklükteki kentlerin sosyal ve altyapı yatırımlarının arttırılarak kentlerin cazibesinin arttırılması ve böylece büyük kentlere göçün önlenmesi hedeflenmiştir.

Küreselleşmenin her alanda etkili olduğu, bireyler, kurumlar ve ülkeler için fırsatların ve risklerin arttığı bu dönemde, ilk olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ipotekli konut finansman sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21.02.2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde uygulanmaya başlanan bu sistem ile, hem uzun vadeli konut finansmanının sağlanması hem de ülkemiz insanının uluslararası standartlarda, kaliteli konut sahibi olması hedeflenmiştir.

Ancak ülkemizdeki çeşitli düzenlemelerin henüz yapılmamış olması, faiz oranlarındaki yükseklik ve 2007-2008 yıllarında A.B.D kaynaklı kriz ülkemizde bu sistemin tam anlamıyla işlerlik kazanmasına imkan vermemiştir.

Genel olarak 1980 sonrası dönemi ele aldığımızda, konut problemi uygulanan politikalar ile tam anlamıyla çözümlenememiş olup, halen ülkemizde önemli bir sorun olmaya devam etmekte olup ağırlıklı olarak TOKİ aracılığıyla ve tutsat sisteminin tam olarak işlerlik kazanacağı beklentisiyle çözüm aranmaktadır.

### **3.3. TÜRKİYE'DEKİ MEVCUT KONUT FİNANSMAN YAPISININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Ülkemizdeki konut finansman sistemini daha sağlıklı değerlendirebilmek için konuta finansman sağlama bakımından mevcut yapının kurumsal olmayan sektör ve kurumsal sektör olarak ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir. Bu iki sektör aşağıda yer alan alt sistemlerden oluşmaktadır(Alp-Yılmaz, 2004:123).

➤ Kurumsal Olmayan Sektör

- Konut Müteahhitleri (Yap-Satçılar)
- Yapı Kooperatifleri
- Kendi Evini Kendin Yap

➤ Kurumsal Sektör

- Toplu Konut İdaresi (TOKİ)
- Ticari Bankalar
- Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

### **3.3.1. Kurumsal Olmayan Sektör**

Ülkemizde kurumsal konut finansman sektörünün yeterince yerleşmemesi ve toplumun büyük bir kesiminin kurumsal konut finansman şirketlerinden yararlanabilecek gelir düzeyinden yoksun olması nedeniyle konut üretimi ve temini kurumsal olmayan sektör tarafından sağlanmaktadır. Konut sahibi olmak isteyenlerin muhatap olabilecekleri kurumsal bir konut finansman sisteminin yerleşmemiş olması nedeniyle kişiler kendi çözümlerini kendileri üretmeye yönelmişlerdir. Bu çerçevede üretilen çözümlerin içinde yap-satçılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yoluyla konut edinimi ve kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler gelmektedir(Alp-Yılmaz, 2004:124).

### 3.3.1.1. Konut Mütahhitleri (Yap-Satçılar)

Ülkemizde konut ihtiyacının büyük bir bölümünü karşılayan konut mütahhitleri veya diğer bir ifade ile yap-satçılar, tüzel ya da gerçek kişi olarak faaliyet göstermektedirler. Özellikle 1980 sonrası etkinliğini önemli ölçüde artıran bu sistem içerisinde konut mütahhitleri iki yöntemle konut üretimini gerçekleştirirler. Bunlardan birincisi; kat karşılığı yöntemi olup bu yöntemde, arsaları sahiplerinden üzerinde konut inşa etmek üzere devralırlar ve inşaat bittikten sonra daha önceden anlaşmaya varılan sayıda konutu arsa sahibine verirler. Bu yöntemde arsaya sermaye bağlanmadığından mevcut sermaye sadece inşaata harcanır ve konutlar daha kısa sürede tamamlanır. İkincisi ise; sahip olunan sermaye ile satın alınan arsalar üzerine konut inşaatı yapılması esasına dayanmaktadır. İkinci yöntem, aradaki farklılıktan da anlaşılacağı gibi biraz daha ciddi bir yatırımı gerektirmektedir.

Bu yöntemle üretilip satılan konutların alıcı çevreleri ve satış fiyatları genellikle yerleşim bölgelerine göre değişmektedir. Bazı durumlarda mütahhitler, satış tutarının bir kısmını vadeye yayarak alıcılara kredi imkanları tanımaktadırlar. Ancak bu krediler genellikle bir ya da iki yıl vadeli olmakta ve konut satış fiyatının %30'unu da geçmemektedir. Dolayısıyla, bu yöntemden yararlanabilecek olan tarafların konut satın alırken satış tutarının yaklaşık %70'ne peşin olarak sahip olmaları gerekmektedir. Bu nedenle yap-satçılardan genellikle orta ve üst sınıf gelir grubunda yer alan kişiler yararlanmaktadırlar(Alp-Yılmaz, 2004:125).

Bu sistem günümüze kadar ülkenin konut ihtiyacının kayda değer bir bölümünü gidermesine rağmen üretilen konutların belirli bir standart dahilinde olmaması, şehirlerdeki arsa fiyatlarının spekülatif olarak yükselmesine zemin hazırlaması, kaynakların etkin kullanılmaması gibi nedenlerle sürekli eleştiri konusu olmuştur ve olmaktadır.



### 3.3.1.2. Yapı Kooperatifleri

Yapı kooperatifleri, birlikte iş görme, iş birliği ve dayanışma anlayışının gereği olarak; insanların konut gereksinimlerini karşılamak üzere, kurulan örgütlenmelerdir. Dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları için kooperatifleşmeleri devlet tarafından özendirilmiş ve krediler yoluyla desteklenmiştir. Böylece, özel girişimcilerin karşılayamadığı konut gereksinimi, kooperatiflerce karşılanmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede kooperatiflerin üretecekleri konutların kredi ile desteklenebilmesi için çok sayıda konutun daha kısa zamanda üretilmesi, maliyet unsurlarında rasyonellik sağlanması ve sonuçta asgari maliyetlerle üretim yapılarak alım gücü düşük, dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları amaçlanmıştır(Koç, 2001:125-126).

Yapı kooperatifleri, üyelerinden topladığı aidatlarla finanse edilmekte ve konutların inşası ya yapı kooperatifinin ihale ile verdiği inşaat şirketlerince ya da kooperatif yönetiminin her işi farklı yüklenicilere ihale etmesiyle gerçekleştirilmektedir. Konutlar üyelerden toplanan fonlara paralel olarak 3 ile 7 yıl arasında tamamlanmakla birlikte, planlı ve programlı konut üretiminin dışına çıkılması ve maliyetlerin önemli derecede artışı ile dar ve orta gelirli bireylerin artan ödemeleri karşılayamaması bu süreyi bazen uzatabilmekte ve hatta bazen konutların tamamlanamamasına neden olabilmektedir.

Konut arzının talebi karşılamakta son derece yetersiz kalması ve hızlı gecekondulaşma sorununa çözüm arayışları 1967 yılında kooperatifler eliyle konut üretimini gündeme getirmiştir. Özellikle 1980'li yılların başlarında oluşan toplu konut uygulamaları çerçevesinde çeşitli olanaklar sağlanan yapı kooperatifleri, siyasilerin konut ile ilgili politikalarını geliştirmelerine önemli derecede yardımcı olmuş, birçok dönemde birçok siyasetçi tarafından gündeme getirilmiş ve bu kapsamda önemli projeler başarıyla tamamlanmıştır.

### **3.3.1.3. Kendi Evini Kendin Yap**

Bu sistemle ile konut sahibi olmak isteyenler; ihtiyaç duydukları fonları kişisel çevresinden sağlamaktadırlar. Bu yöntem, genelde kişilerin aile çevresi ve arkadaşlarından sağladığı fonlara kendi tasarruflarını eklemeleri ile işlerlik kazanmaktadır.

Teknik olarak konut finansman sisteminin bir parçası olarak kabul edilmeyen bu yöntem genel olarak müstakil evler ya da az katlı binaların yapımında veya daha genel bir ifade ile gecekonduların inşaatlarının finansmanında kullanılmaktadır. Bu sistem ile inşa edilen konutların düzenli yapılaşmanın bir parçası olmaması ve detaylı planlar dahilinde gerçekleştirilmemiş olması nedeniyle konut maliyetlerinin çokta ekonomik olduğu söylenememektedir.

Ülkemizde özellikle 1960'lardan itibaren kırsal bölgelerden büyük şehirlere yapılan göçler ile birlikte şehirlerde büyük konut açıkları meydana gelmiş ve gerekli olan konut arzı bir türlü sağlanamamıştır. Bu ihtiyacın karşılanamaması göç eden insanların bu yöntemle konut ihtiyaçlarını karşılamalarına neden olmuş ve bu durumda geçmişten günümüze önemli bir sosyal problem olan gecekondulaşma sorunu ortaya çıkarmıştır.

### **3.3.2. Kurumsal Sektör**

Kurumsal sektör, devlet otoritesinin etkinliğinin ortaya konduğu ve hukuksal temele dayanan, genelde faaliyet alanında uzmanlaşmış kurumlardan oluşmaktadır. Ülkemizde konut sektöründe kurumsal sektör aracılığı ile konut edinimi Toplu Konut İdaresi (TOKİ), ticari bankalar ve sosyal güvenlik kuruluşları aracılığı ile sağlanmıştır ve sağlanmaktadır.

### 3.3.2.1. Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansman desteği sağlamak ve konut ile ilgili sorunları çözmek amacıyla 1958 yılında kurulan İmar ve İskan Bakanlığı gecekondular bölgelelerinde konut üreten kooperatifler ve belediyelere kredi vermiş; halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konut uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır. Ancak İmar ve İskan Bakanlığı'nın bu uygulamalarının bütçe kaynaklı sürdürülmek istenmesi, mevcut şartlar içinde bu uygulamaları imkansız hale getirmiş ve ihtiyaç duyulan konut sistemi oluşturulamamıştır.

1980'li yılların başlarında konut sektöründe ve konut ediniminde yaşanan sıkıntılar nedeniyle hükümet, hem ülkenin içerisinde bulunduğu konut darboğazının aşılması hem de konut sektöründeki üretim artışının diğer birçok sektörde de üretimi teşvik edip ekonominin desteklenmesi amacıyla konut yatırımlarına hız verilmesi yönünde karar vermiş ve 1982 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarmıştır.

Bu kanun doğrultusunda, konut sahibi olabilmek için tasarrufları yetersiz olan bireylerin finansal açıdan desteklenmesi amacıyla Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Her yıl bütçeden aktarılabacak %5'lik pay, fona aktarılabacak krediler ve kredi faizleri, hazine kefaletinde Emlak Kredi Bankası tarafından fon adına ihraç edilecek tahvillerin gelirleri ve inşa edilecek konutların satış gelirleri gibi kaynaklarla Toplu Konut Fonu finansal açıdan kuvvetli bir yapıya kavuşturulmak istenmiştir. Bütçeden öngörülen payın fona aktarılamaması nedeniyle gerek fonun finansal yetersizlik yaşamış olması, gerekse de kanunda inşaatların yapım işinin İmar ve İskan Bakanlığı'na bırakılmış olması ve Bakanlığın mevcut yapısının bu görevi yerine getirecek yeterlilikte olmaması, konut sorunun çözümünde başarısız olunmasına neden olmuştur. Uygun bir konut finansman modelinin oluşturulamaması, Kanunun 1984 yılında yürürlükten kaldırılmasına neden olmuştur(Yalçiner, 2006:29).

Yürürlükten kaldırılan 2487 sayılı kanun yerine getirilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, konut sorununun çözümünü "toplu konut inşası" ile gidermek yerine, bireysel konut kredisi verilmesi ve özel konut yapımcılarının desteklenmesi yoluyla çözmeyi amaç edinmiştir(Yalçınar, 2006:29). Bu doğrultuda 1984 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuş olup, TOKİ'nin temel işlevi; Türkiye'de konut üretim sektörünün teşviki ve hızlı artan konut talebinin planlı şekilde karşılanmasını sağlamak şeklinde belirlenmiştir.

Bu temel işlevler yanında TOKİ'nin temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. Bu temel görevler([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr), Erişim Tarihi:25.12.2008):

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

şeklindedir.

Bu yükümlülükleri yerine getirebilmesi adına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ'ye özerk ve esnek hareket edebilme imkanı sağlanmıştır. Bu kapsamda, Genel Bütçe dışında TOKİ'nin yönetiminde olan; kaynağını ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışı seyahatlerinden alınan vergi türü kesintilerden sağlayan Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve bu kaynaklar ile de TOKİ, konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

TOKİ'nin tam anlamıyla faaliyete geçmesi ile birlikte sabit oranlı krediler verilmeye başlanmıştır. Ancak süreç içerisinde kredi taleplerindeki artış, enflasyondaki artışla da birleşince fonun kaynakları yetersiz kalmış ve İdare, faizlerin sabit olması nedeniyle enflasyon karşısında sürekli vatandaş destekler bir konuma gelmiştir. Ve dolayısıyla yeni talepler karşılanamamıştır. Bu durumu ortadan kaldırmak için İdare, 1989 yılında iki endeksli kredi uygulamasını başlatmıştır. Bu uygulamada kredi faizleri enflasyona, geri ödemeler ise, memur maaş artışlarına göre ayarlanmıştır. Ancak bu sistem, memur maaş katsayı artışının yılda iki kez yapılmasından dolayı istenen sonucu vermemiştir.

1988 ve 1989 yıllarında fon gelirlerinin %30'unun, 1990 ve 1991 yıllarında da %50'sinin genel bütçeye aktarılması ve fon gelirlerinin tamamının 1993 yılından itibaren genel bütçe kapsamına alınması Toplu Konut Fonu'nun gelir kaynaklarının, buna bağlı olarak da konut üretimindeki etkinliğinin azalmasına neden olmuştur(Yalçiner, 2006:30).

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır(www.toki.gov.tr, Erişim Tarihi:25.12.2008).

Günümüzde konut politikalarının belirlenmesi ve hayata geçirilmesinde çok önemli bir yere sahip olan TOKİ'nin, 2003 yılında gerçekleştirilen kanuni düzenlemelerle, finansal açıdan kuvvetli bir yapıya kavuşmasını sağlamak ve yıldan yıla konut üretiminde çok önemli artışlar gerçekleştirmesine imkan vermek için yeni görevler ve yeni yetki alanları belirlenmiştir.

Bunlar([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr), Erişim Tarihi:25.12.2008):

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek şeklindedir.

Ayrıca İdareye, kaynak temin etmek için kar amaçlı prestij projeleri yerine getirebilme ve böylelikle ek finansman sağlayabilme, bunun yanında Hazineye ait arazileri bedelsiz devralabilme hakkı verilmiştir.

Bu verilen genel bilgiler sonrasında T.O.K.İ.'nin 1984 yılı ve sonrası konut üretimine ilişkin sayısal veriler Tablo 3.4.'deki gibidir:

Dönem	Gerçekleşen Konut Üretimi
1984-2003	43.145
2003-2008	334.784

**Tablo 3.4: TOKİ'nin 1984-2008 Yılları Arası Konut Üretimi**

(Kaynak: www.toki.gov.tr, Erişim Tarihi: 25.12.2008)

2003-2008 yılları arasında üretilen konutların(www.toki.gov.tr, Erişim Tarihi: 25.12.2008):

- 161.797'si dar ve orta gelir grubuna,
- 74.957'si alt gelir ve yoksullara yönelik,
- 35.628'i gecekondü dönüşüm,
- 8.508'si afet konutları,
- 3.472'si (31 Köyde) tarımköy uygulamaları kapsamında olup toplam 284.362'si sosyal konut niteliğindedir.
- 50.422'si ise kaynak geliştirme uygulamasıdır.

1997 tarih ve 23019 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdare'si; Toplu

Konut Yapımcılarına (Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine, Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına, Yapımcılara-satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve Belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır(www.toki.gov.tr, Erişim Tarihi:25.12.2008). Bu kapsamda 2006 yılına kadar açılan kooperatif kredileri ise Tablo 3.5.'deki gibidir:

<b>KOOPERATİF KREDİLERİ (1984-2006)</b>	
Kredi Açılan Konut Sayısı	944.442
Tamamlanan Konut Sayısı	944.266
İnşaatı Devam Eden Konut Sayısı	176

**Tablo 3.5: TOKİ'nin Tarafından Verilen Kooperatif Kredileri**

(Kaynak: www.toki.gov.tr, Erişim Tarihi:23.01.2009)

### 3.3.2.2. Ticari Bankalar

Gerek Türkiye'de gerekse diğer ülkelerde, özellikle bankalar ve bazı finansman kuruluşlarınca verilen ipotekli konut kredilerinin vade, faiz ve diğer kullanım şartlarında bir standart yoktur. Kredilerin şartları her ülkenin kendi iç ekonomik koşullarınca belirlenmektedir. Burada en büyük ayırım, gelişmiş ülkelerin konut ve altyapı sorunlarını çözmüş olmaları, kendi yapılarına göre konut finansman sistemlerini geliştirmiş olmaları, konuta olan talebin nüfus artış hızının çok düşük olması nedeniyle fazla olmaması, ekonomilerindeki istikrar ve güven unsurunun sağlam olması ve Türkiye'deki gibi kronik yüksek enflasyona sahip olmamaları, kredilerin; vade, faiz ve diğer şartlarının bu ülkelerde Türkiye'den daha iyi şartlarda kullanılmasına neden olmuştur(Gürbüz, 2002:54).

Türkiye'de bankacılık sektörünün sahip olduğu büyük potansiyel konut piyasasına gerektiği gibi yansımamıştır. Bankaların kullandıkları krediler



içerisinde konut kredilerinin oranının yok denecek kadar az olması bunun bir göstergesidir. Bankacılık sektöründe kullanılan konut kredisi oranlarının düşük olmasının iki sebebi vardır. Birincisi; bankacılık sektörünün özellikle konut sektörünün dışında tutulmak istenmesidir. 7129 sayılı Bankalar Kanunu Ticaret Bankalarının konut alım ve satımı ile ilgilenenlere kredi kullandırılmasını yasaklayan hükümler içermiştir. Bunda en büyük etken 1930 Dünya Ekonomik Buhranının bankacılık düzenlemelerine yansımış olmasıdır. 1979 yılında bu yasaklamaya son verilmiş fakat bizim ülkemizde biraz daha sıkı korunmuştur. Yeni düzenlemeyle ticaret bankalarına belirli niteliklere sahip konut projelerinin finansmanına katkı sağlama izni verilmiştir. Fakat konut kredilerinin yapısı gereği, vadelerinin uzun olması ve genelde sabit faizi gerektirmesi bankaların konut kredilerine bakışının olumsuz olmasına sebep olmuştur. Enflasyon ve yüksek faiz oranlarının uzun yıllar yaşanmış olması bu niteliklerde konut kredisi kullandırılmasına, bir diğer ifadeyle bankaların konut finansman sistemi içerisinde yer almasına engel olmuştur. İkincisi de hukuki engellerin aşılmasına karşın ekonomik gerçeklerle konut kredisi kullandırılmaması veya kullanılmamasıdır(Yalçiner, 2006:26).

1979 yılına kadar Türkiye Öğretmenler Bankası, Türkiye Vakıflar Bankası ve Türkiye Emlak Bankası gibi bankaların gayrimenkul ipotegi karşılığı kredi açma yetkisi varken, bu tarihten sonra Türkiye'de, tüm ticari bankaların konut kredisi açabilme imkanları doğmuştur. Fakat 1989 yılına kadar bankalar ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermeyi karlı görmediklerinden bu alana ilgi göstermemişlerdir.

Bankacılık alanında konut finansmanına ilişkin gerçekleştirilen ilk uygulamalar 1926 Emlak ve Eytam Bankası ismiyle kurulan, 1946 yılında Türkiye Emlak ve Kredi Bankası olan ve 1988 yılında Türkiye Emlak Bankası olarak ismini değiştiren Türkiye Emlak Bankası'na aittir. Diğer bankalardan farklı olarak kurulan ve amacı 1947 yılından sonra konut ve ipotekli konut kredisi kullandırmak olan Türkiye Emlak Bankası, bu kurumsal yapının en

önemli yapı taşlarından birisi olmuştur. Bir kamu bankası olan Türkiye Emlak Bankası, Konut Edindirme Yardımı Fonu ve kendi mevduatları ile uzun vadeli ve piyasa faizi altında açtığı konut kredileriyle ve kendi kent projeleriyle büyük hamleler yapmıştır.

Emlak Bankası tarafından ipotekli konut kredileri, özel uzmanlık kredisi olarak uygulanmış ayrıca ipotek bankacılığının kendine özgü sistematik düzeninden uzak tutulmuştur(Uludağ, 1997:181).

Bankanın uyguladığı Yapı Tasarrufu Sistemi ile konut edinmek isteyenlerin bankada açtırdıkları hesaplarla bir çeşit döner sermaye oluşturulmuş ve kredi kullanımında öncelik, hesabı olanlara verilmiştir. Kredi kullanmak isteyenler, kendileri ve aile üyeleri üzerinde konutu bulunmamak şartıyla, hesaplarında biriken para ile birlikte biriken paranın da 1,5 katını Emlak Bankası'ndaki Kamu Konut Fonu'ndan ipotekli konut kredisi olarak alabilmişlerdir. Emlak Bankası bu yolla, konut kredisi işlemlerini artırmıştır.

1987 yılında uygulamaya konulan Konut Edindirme Yardımı Fonları'nın Emlak Bankası'nda toplanmasıyla banka, Brezilya'da örneğine rastlanan bir fona sahip olmuştur. Bu fona dayalı olarak kullandığı konut kredisi miktarını 1991'e göre 1993 yılında on kat artırmıştır(Uludağ, 1997:179). Konut Edindirme Yardımı Fonları, çalışanların ve işverenlerin çalışanlar için verdiği kesintilerden oluşturulmuştur.

Banka, 1990'lara gelindiğinde yuva kredisi uygulamasına geçmiş, konut almak isteyenlerin talep ettiği kredi tutarının %25'ini bankaya yatırmaları şartıyla bu kişilere %4,5 ile %6 arasında değişen oranlarda kredi kullandırmıştır. Ayrıca Almanya'da çalışan Türk işçilerinin Alman Yapı Tasarruf Sandıkları tarafından kullanılacak 100.000 Alman Markı'na kadar konut kredilerini, Türkiye'de satın alacakları konutlarda kullanabilmelerini teminen, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın garantörlüğünde, konutların kredi ve ipotek işlemlerine aracılık etmiştir.

Emlak Bankası, zamanla lüks konut üretimine yönelerek ucuz konut sunumunu bırakmıştır. Başka bir ifadeyle, sosyal konut üretimi amacının terk edilerek tümüyle ticari konut üretiminin amaç edinilmesiyle banka farklı gelir gruplarına hizmet eden bir yapıya sahip olmuştur. Bankanın amacındaki bu farklılaşma neticesinde daha önce hiç yaşanmamış olan özel sektör kamu işbirliğinin önü açılmış ve konut projelerinin yapımında arsa karşılığı konut yapımı, yap-sat yöntemleri veya müteahhitler ve arsa sahipleri ile müşterek teşebbüsler kurulması gibi işbirliği mekanizmaları ve finansman biçimleri geliştirilmiştir(Yalçiner, 2006:28). Bankanın zamanla sosyal konut temini anlayışından uzaklaşıp daha özel projelerde yer alıp lüks konutlar üretmeye başlaması ve ülkemizde yaşanan Şubat 2001 ekonomik krizi, bankanın BDDK onayı ile kapatılmasına neden olmuştur. Banka bünyesinde daha önce oluşturulmuş olan Emlak A.Ş. takip ettiği toplu konutlar ve Konut Edindirme Yardımı Fonu birikimleri de TOKİ'ye devredilmiştir.

Ticari bankalara bakıldığında ise, 1989 yılından itibaren Pamukbank, 1990 yılından itibaren Dışbank ve İmar Bankası ve 1991 yılında İş Bankası, Yapı Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır. Çünkü bu dönemde bankaların çok karlı olan ticari kredileri satamamaları, riski dağıtmak için alternatif alanlara yönelmelerine neden olmuştur. Yine konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması ve anapara faiz tahsilatını aynı anda yapabilmesi ve ödemelerde başlangıçta faiz payının daha yüksek olması, böylece bankaya yeni kaynak oluşturulması bankalar için yüksek faiz ve kısa vadeli konut kredisi açmayı cazip hale getirmiştir(Alp-Yılmaz, 2004:133).

Türkiye'de Şubat 2001 ekonomi krizi öncesi, hatta Kasım 2000 krizi öncesinde 17-18 ay kadar uygulanabilen anti-enflasyonist ekonomi politikası ile bankacılık ve finansman kesiminde enflasyonun düşeceğine olan inanç ve hükümetin uyguladığı sabite yakın döviz kuru garantisi inancı nedeniyle, bankalardan kullanılan tüketici kredilerinde aşırı bir artış gerçekleşmiş ve bu artışta konut kredisi talebinin önemli bir yeri olmuştur. TL'de aylık faiz

oranları düşerken, vadelerin uzadığı gözlenmiş, ancak Kasım ve Şubat krizleri bu yapıyı çabuk bozmuştur. Faizler tekrar yükselirken, vadeler de oldukça kısalmıştır.

2001 krizi sonrası enflasyonda meydana gelen düşüş, ülkemizde bankaların vermiş oldukları konut kredilerinde bir hareketlenme meydana getirmiştir. Tablo 3.6.'da 2002-2008 yılı konut kredilerinin gelişimi yer almaktadır.

Milyon(TL)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Tüketici Kredileri</b>	2.270	5.813	12.731	28.612	45.922	65.789	81.384
<b>Konut Kredisi</b>	460	786	2.631	12.405	22.165	30.896	37.651

**Tablo 3.6: 2002-2008 Yılı Konut Kredilerinin Nominal Değerleri**

(Kaynak: www.bddk.org.tr, Erişim Tarihi: 07.01.2009)

Tablo 3.7.'de konut kredilerin yıllar itibari ile yüzdesel değişimi yer almaktadır.

Yıllar	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Konut Kredileri Yüzdesel Değişim(%)</b>	70,87	234,73	371,49	78,68	39,39	21,86

**Tablo 3.7: Konut Kredilerinin Yüzdesel Gelişimi**

(Kaynak: www.bddk.org.tr, Erişim Tarihi: 07.01.2009)

Özellikle 2001 krizi sonrası konut kredilerinde meydana gelen hızlı yükseliş trendi tutsat sisteminin ülkemizde konut finansman modeli olarak tartışılmaya başlandığı 2005 yılına kadar çok çok önemli boyutlara ulaşmıştır. Ancak bu yıldan sonra tutsat sisteminin ülkemizde uygulanması üzerine ciddi

çalışmalara başlanılması, bankaların uygulamakta olduğu konut kredilerinin faiz ve vade yapısında değişikliklere neden olmuştur ve konut kredileri artarak artma durumundan azalarak artma durumuna geçmiştir. Konut kredileri açasından önemli artışlar olmasına rağmen ÷lkemiz ile AB ÷lkeleri ve A.B.D ile yapılan kıyaslamalar sonucunda bu konuda hala önemli eksikliklerin olduğu ortaya çıkmaktadır. Tablo 3.8'de konut kredilerinin gayrisafi milli hasılaya (GSMH) oranları verilmiştir.

<b>Konut Kredilerinin GSMH'ye Oranları</b>	
<b>Türkiye</b>	<b>% 4,5</b>
<b>AB</b>	<b>% 39</b>
<b>ABD</b>	<b>% 53</b>

**Tablo 3.8: Bankalarca Verilen Konut Kredilerinin GSMH'ye Oranı**

(Kaynak: www.tkbb.org.tr, Erişim Tarihi:15.01.2009)

Tabloda da gör÷ldüğu gibi, konut kredileri AB ÷lkelerinde ve A.B.D'de GSMH içerisinde çok önemli bir orana sahipken, ÷lkemiz açasından gerçekten çok düşük denilebilecek bir orana sahiptir. Tabi buradaki payın düşük olmasında daha öncede değinildiği gibi ekonomik unsurların önemi büyük olmakla birlikte, özellikle bankaların kredilere yansıttıkları faiz ve kredilere uygulamış oldukları vadede çok önemli bir yere sahiptir. Özellikle vade açasından bakıldığında, AB ÷lkeleri ve A.B.D'de bu tip kredilerin çok esnek şekilde kullanılması ve bununla birlikte hanehalklarının ödeme konusunda zamansal sıkıntıya düşmemesi söz konusudur. Bu ÷lkelerde konut kredileri 30 yıl gibi uzun vadelerde kullanılmaktadır.

BDDK'nın bankalardan derlediği kredi verileri üzerinde yapılan analizler, Türkiye'de konut kredilerine ilişkin vadenin 2004-2006 döneminde en fazla 60 aya çıkabildiğini göstermektedir. Ancak 2007 yılından sonra vadeler ağırlıklı olarak 60-120 ay arasında yoğunluk kazanmış ve böylelikle konut kredilerinin vadeleri uzamaya başlamıştır. 2007 ve 2008 yılına ilişkin konut kredilerinin vade yapısı Tablo 3.9.'de yer almaktadır.

<b>Konut Kredileri Vade Yapısı (%)</b>		
<b>Vade</b>	<b>02.03.2007</b>	<b>26.12.2008</b>
1-12 Ay	0	0
13-36 Ay	7	6
37-60 Ay	28	24
61-120 Ay	46	50
121-180 Ay	15	17
181-240 Ay	2	2
241 Ay ve Üzeri	1	1

**Tablo 3.9: 2007-2008 Konut Kredilerinin Vade Yapısı**

(Kaynak: www.tcmb.gov.tr, Erişim Tarihi:19.01.2009)

Vade yapısında meydana gelen bu değişimde 5582 sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce alınan kredilerin de yeni kanun çerçevesinde değerlendirilebileceği maddesinin kanun tasarisında bulunması önemli bir etkiye sahip olmuştur. Bunun sonucunda uygulanan faiz oranları aylık %0,99'a kadar inmiştir. Fakat Mayıs 2006'da yaşanan küçük çaplı kriz ile birlikte faiz oranları tekrar yükselişe geçmiş daha sonra ise %1,2 -%1,5 seviyelerine inmiştir. A.B.D'de mortgage krizi söylentilerinin çıkması ve bu krizin etkisini göstermesi ile birlikte konut kredisi faiz oranları yeniden bu oranların üzerine çıkmış durumdadır. Ocak 2009 itibari ile ülkemizde konut kredisi uygulamasını gerçekleştiren bankaların kullandıkları kredi faiz oranları ve vade yapıları Tablo 3.10.'daki gibidir.

Banka Adı	5 Yıllık Faiz Oranı	10 Yıllık Faiz Oranı	20 Yıllık Faiz Oranı	En Uzun Dönemi ve Faizi (Yıl/Faiz)
ABank	2,13	Uygulamıyor	Uygulamıyor	5 Yıl /2,13
Akbank	1,49	1,49	Uygulamıyor	10 Yıl /1,49
Anadolubank	1,54	1,54	Uygulamıyor	15 Yıl /1,54
BankPozitif	1,69	1,69	Uygulamıyor	10 Yıl /1,69
Denizbank	1,59	1,59	Uygulamıyor	10 Yıl /1,59
Finansbank	1,46	1,51	Uygulamıyor	15 Yıl /1,51
Fortis	1,57	1,58	Uygulamıyor	10 Yıl /1,58
Garanti	1,41	1,44	1,46	20 Yıl /1,46
Halkbank	1,68	1,68	Uygulamıyor	10 Yıl /1,68
HSBC Bank	1,63	1,63	Uygulamıyor	10 Yıl /1,63
İşbank	1,48	1,48	Uygulamıyor	10 Yıl /1,48
KuveytTürk	1,90	1,99	Uygulamıyor	10 Yıl /1,99
Millenium Bank	2,09	Uygulamıyor	Uygulamıyor	5 Yıl /2,09
ING Bank	1,55	1,55	Uygulamıyor	10 Yıl /1,55
Şekerbank	1,61	1,61	Uygulamıyor	10 Yıl /1,61
T.Finans	1,70	Uygulamıyor	Uygulamıyor	5 Yıl /1,70
TEB	1,59	1,59	Uygulamıyor	10 Yıl /1,59
Tekstilbank	1,59	Uygulamıyor	Uygulamıyor	5 Yıl /1,59
Vakıfbank	1,49	1,49	Uygulamıyor	10 Yıl /1,49
Yapı ve Kredi	1,51	1,51	Uygulamıyor	10 Yıl /1,51
Ziraat Bankası	1,48	1,48	Uygulamıyor	10 Yıl /1,48

**Tablo 3.10: Bankalarca Verilen Konut Kredilerinin Faiz Oranı-Vade Yapısı**

(Kaynak: www.emlak.gen.tr, Erişim Tarihi:24.01.2009)

### 3.3.2.3. Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları

Çeşitli ülkelerde sosyal güvenlik kurumlarının büyük miktarlarda birikime sahip olduğu ve bu birikimleri yatırım alanlarında değerlendirdikleri görülmektedir. Sosyal güvenlik kurumları gayrimenkuller satın alarak gelir sağlayıcı yatırımlar yapabildikleri gibi, inşa ettikleri konutları üyelerine uygun koşullarda satabilmekte veya üyelerinin kişisel

girişimlerini destekleyerek onların konut satın almasını sağlayacak kredi desteği verebilmektedir.

Türkiye'de çeşitli dönemlerde sosyal güvenlik kurumları aracılığıyla konut üretimini artırmak ve konut finansmanı desteklenmek istenmiştir. Üyelerinin daha düşük maliyetlerle daha iyi konutlar edinmesini sağlamak amacıyla Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve Bağ-Kur üyelerine çeşitli vade ve faiz oranlarında destek sağlamıştır.

Sosyal güvenlik kurumları içerisinde önemli bir yere sahip olan SSK, sigorta primlerinin bir kısmını sigortalıların kurduğu kooperatiflere aktararak konut sorununun çözümüne büyük miktarda finansman desteği sağlayan kurum olmuştur. Başlangıçta ihtiyarlık sigortası için toplanan primlerin belirli bir oranı üzerinden, sınırlı miktarda konut kredisi verilirken, 1961 yılından itibaren, tüm sigorta kollarından toplanan fonlar üzerinden daha fazla miktarda konut kredisi verilmeye başlanmıştır. 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(Yalçiner, 2006:24).

Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar konut finansmanının en önemli kaynağı Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) olmuştur. 1963-1980 yılları arasında toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi SSK tarafından sağlanmıştır. Kurum aktif sigortalıların kurduğu kooperatiflere %4 gibi sabit faiz oranıyla uzun yıllar kredi vermiştir. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra SSK, konut kredisi verme faaliyetine son vermiştir(Teker, 2000:72).

SSK, kooperatiflerine banka kanalıyla 1952- 1972 yılları arasında 400 bine yakın konut için finansman sağlamıştır. 1963 yılından 1984 yılına kadar



ise 233 bin konut için yüksek faizli sübvansiyon kredileri vermiştir. Ancak, SSK'nın 1984 yılına kadar vermiş olduğu ipotekli konut kredilerinin uzun vadeli ve çok düşük faizli olması nedeniyle fonlarının erimesi, kurumun içinde olduğu bugünkü darboğazın önemli sebeplerinden birisi olarak ileri sürülmektedir(Gürbüz, 2002:49).

Diğer bir sosyal güvenlik kurumu olan Bağ-Kur kendisine prim ödeyen sigortalılara 1976-1980 yılları arasında kredi kullandırmıştır. Kullandırılan kredi, ödenmiş sigorta priminin %25'inin geçmeyecek tutarda, en az 5 yıl Bağ-Kur'a prim ödemiş sigortalılara konut kooperatifi aracılığıyla ödenmiştir. Krediler konut değerinin en çok %80 tutarında, %5 sabit faizli ve 15 yıl vadeli olarak düzenlenmiştir. Finansman sıkıntısı nedeniyle 1980 yılından beri yeni kredi vermeyen kurum, konut kredisi kullandırdığı dönemde konut yatırımlarının %2,7'si oranında kredi vermiştir(Uludağ, 1997:147).

1976-1980 yılları arasında Bağ-Kur'un finansman sağladığı konut sayısı 7.412 olmuştur(Alp-Yılmaz, 2004:134).

Üyelerinin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulan ve sosyal güvenlik kuruluşlarınca oluşturulan konut finansman sisteminin bir parçası olan diğer bir kurumu Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)'tır. Diğer sosyal güvenlik kurumlarına göre esnek ve etkili bir kredi mekanizmasına sahiptir. Kurum, üyelerine konut edindirmek amacıyla bireysel krediler verebildiği gibi, kurum mülkiyetinde bulunan arsalar üzerine inşa ettiği konutları da peşin veya taksitle satabilmektedir(Yalçınar, 2006:25).

OYAK, üyelerinden topladığı kaynaklarla OYAK-İNŞAAT kanalıyla üretilen konutlardan veya kooperatiflerinden ya da piyasadan konut satın alacak üyelerine, 1984 yılına kadar % 5- 7 sabit faizle, 1990 yılına kadar aşamalı olarak %20'ye kadar artan faizle, vadeyi de 15 yıldan 10 yıla indirerek ipotekli konut kredisi uygulaması yapmıştır. 2001 yılı faaliyet raporuna göre, 1961 yılında kurulan OYAK tarafından 2001 yılı sonu

itibariyle, 52.575'i Bireysel Konut Kredisi, 14.814'ü Kooperatif Kredisi ve 8.162'si de Kurum Konutları olmak üzere toplam 75.551 konut için üyelerine ipotekli konut kredisi kullandırılmıştır(Gürbüz, 2002:50).

OYAK'ın üye sayısında azalış olmaması ile birlikte gelirlerinin iyi değerlendirilmesi sonucu, ipotekli konut kredilerinin kullandırılmasına kriz dönemlerinde bile devam etmiştir. Kurumdan konut kredisi kullanılabilmesi için 15 yıl üyelik süresinin doldurulmuş olması gerekmektedir. İpotekli konut kredisi, "Bireysel Kredi", "Kooperatif Kredisi" ve Kurumun inşa ettirdiği konutlardan satın almak şartıyla "Toplu Konut Kredisi" şeklinde kullanılabilir. Ayrıca Kurumda "Konut Ön Biriktirim Fonu" kurulmuş ve bu fona hiç kredi kullanmamış görevdeki veya emekli üyelere maaşlarının %10'u oranında ek aidatın 12 ay kesilmesi ile kredi kullanımında öncelik hakkı tanınmaktadır. Üyeler, fondaki birikimlerini konut satın almada peşinat olarak da kullanabilmektedirler.

Bu bahsedilen kurumlar dışında; Devlet Demiryolları İşçileri Emekli Sandığı ve Askeri Fabrikalar Emekli ve Yardım Sandığı SSK kurulana kadar üyelerine %5 faiz ve 20 yıl vadeli kredi kullandırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Mensupları Sosyal Yardım Sandığı Vakfı ise, 1985 yılından beri üyelerine konut kredisi vermekte olup son olarak 2002 yılı yönetim kurulu kararı ile 750 üyesine 13.000 YTL. Konut kredisi kullanma kararı almıştır.

### **3.4. TÜRKİYE'DE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GENEL YAPISI**

Etkin bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması açısından hem de konut sektörü ile iç içe olan sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından büyük öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununa sistemli yöntemlerle çözüm bulunması konut sahipliliğinin artırılmasının

getirmiş olduğu olumlu sosyal etkilerin yanında ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunmaktadır.

Duruma ülkemiz açısından bakıldığında ülkemizde etkin bir konut finansmanı sistemine ihtiyaç duyulmasının birtakım nedenleri vardır. Bunlar(Karaca, 1999:25):

- Sabit gelirlilerin ev sahibi olmasına yardımcı olmak,
- Planlı kentleşmeyi ve standart konut üretimini sağlamak,
- Uygun vade ve maliyetlerle konut kredisi sağlayabilmek,
- Konut finansmanında modern yöntemleri hakim kılmak,
- Ekonomide canlanmayı sağlamak,
- Kayıt dışı ekonominin kayıt altına alınmasını sağlamak,
- Sermaye piyasasının gelişimine katkıda bulunmak şeklindedir.

Daha öncede değinildiği gibi, ülkemizde konut ihtiyacı olan veya konut talebinde bulunan hanehalklarının konut sahibi olmasına yönelik etkin ve sağlıklı işleyen bir sistem bugüne kadar oluşturulamamıştır. Bu durumun ortaya çıkmasına; politik, ekonomik ve sosyal unsurlar neden olmuştur. Bunlar içerisinde önemli bir yere sahip olan ekonomik unsurlar açısından, son zamanlara kadar uzun vadeli konut finansman modellerinin uygulanmasını engelleyen yüksek enflasyon, yüksek faiz oranları, ekonomideki belirsizlikler gibi unsurlar ortadan kalkmaya başlamıştır. Bu gelişmeler sonrasında ülkemiz ekonomisinde oluşan olumlu hava, konut

sorununun çağdaş yöntemlerle çözülebilmesi konusundaki umutları artırmıştır.

Bu gelişmeler doğrultusunda, ülkemizde uzun vadeli borçlanma yoluyla konut edinimini sağlayan ipotekli konut finansman sisteminin ülkemiz şartlarına uygun hale getirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından çalışmalar başlatılmış ve sisteme ilişkin düzenlemeler yapılarak bir yasa taslağı oluşturulmuştur. 21 Şubat 2007 tarihinde 5582 sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" T.B.M.M'de kabul edilerek yasalaşmıştır.

Konut finansman sistemlerinde sağlıklı işleyiş mekanizmasının oluşturulması ve tarafların haklarını garanti altına alan bir sistemin kurulabilmesi kapsamlı bir hukuki düzenlemeyi gerektirir. Bu amaçla, Türkiye konut finansman sisteminin oluşturulmasında öncelikle Sermaye Piyasası Kanunu'nda, İcra İflas Kanunu'nda, Tüketici Koruma Kanunu'nda, Finansal Kiralama Kanunu'nda ve çeşitli vergi kanunlarında(Yalçiner, 2006:36) değişiklikler ve düzenlemeler yapılmıştır. Kanunun büyük bölümü tüketicilere kullandırılan, konut veya diğer gayrimenkuller ile teminatlandırılan kredilerin, kanunda belirtilen çeşitli sermaye piyasası araçları kullanılarak menkul kıymetleştirilmesini ve söz konusu menkul kıymetlerin yatırımcılara satılarak tekrar bu tür kredilere yönlendirilmesini sağlayacak alt yapının kurulmasına ve bağlı diğer düzenlemelerin oluşturulmasına yöneliktir.

#### **3.4.1. İpotekli Konut Finansman Sistemi ile Sisteme Dahil Olan Taraflar**

Ülkelerdeki konut piyasasında aktif olarak faaliyet gösterecek olan taraflar o ülkenin kabul ettiği konut finansman sisteminin içyapısında bulundurmaya amaçladığı unsurlardan oluşmaktadır. Bu nedenle kurumsal yapıyı oluşturan ülkeler arasında taraflar ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Çünkü ülkeler bu yapıyı oluştururken birbirlerine benzemekle

beraber birbirlerinden farklılıklar sergilemekte ve kurumsal yapılarındaki tarafları kanunla ve özel yönetmeliklerle belirlemektedirler. Bu bağlamda ülkemizde kabul edilen modelde de yer alan taraflar belli bir çerçevede ortaya konulmuş ve çıkarılan kanun ve yönetmeliklerle ülkenin yapısına adapte edilmeye çalışılmıştır.

Ülkemizde kabul edilen sistemde yer alan taraflar genel özellikleri ile şunlardır([www.web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/DergiMiz9-1/maydogdu.pdf](http://www.web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/DergiMiz9-1/maydogdu.pdf):10-11, Erişim Tarihi: 27.01.2009):

- Kredi kullanan kişiler (tüketiciler)
- İpotek finansman kuruluşları (menkul kıymet ihraç eden-ihraççı)
- Kredi kullandıran konut finansman kuruluşları (bankalar veya finansal kiralama şirketleri)
- İnşaat şirketleri
- Sigorta şirketleri
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları
- Yatırımcılar (yatırım fonları veya şirketleri)
- Sistemi düzenleyen kamu kuruluşlarıdır (özellikle SPK, BDDK, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, TCMB gibi kuruluşlar).

Ülkemizde kabul edilen sistemde yer alan tarafların genel olarak yapıları şu şekildedir:

Sistemde yer alan taraflardan; ipotek finansmanı kuruluşları, yalnızca konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklar(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 14) olarak belirtilmiştir. İpotek finansman kuruluşları, Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan ve konut finansmanının temel fonksiyonlarını yürütecek bir anonim şirket olarak öngörülmüştür. Bankalar ve finansal kuruluşlar, almış oldukları ipotekleri ipotek finansman kuruluşuna devredeceklerdir. İpotek finans kuruluşunun %49'u devlete, %51'i özel sektöre ait olacaktır.

Şuanki durumda Türkiye'de kanunda belirtilmiş olan ipotek finansmanı kuruluşunun görevini yerine getirecek bir kurumsal yapı bulunmamaktadır. Oluşturulacak ipotek finansmanı kurumunun bankaların düzenlediği ipotekleri devralması, ipotek havuzları oluşturması, bunları yönetmesi, gelirlerine dayalı olarak menkul kıymet ihraç etmesi gerekmektedir.

Sitemde yer alan önemli taraflardan biri olan konut finansman kuruluşları; konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleridir(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 12/38-A). Fakat finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamazlar.

Bir diğer önemli taraf sigorta şirketleridir. Halen ülkemizde ipotek sigortacılığı hizmeti veren bir sigorta şirketi bulunmamaktadır. İpotekli konut finansmanı sisteminin hayata geçirilmesiyle, ipotek sigortacılığı faaliyetinin de gelişmesi beklenmektedir. 20 hatta 30 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler.

Yasadan kaynaklanan zorunlu sigorta kapsamında olan doğal afet sigortası, sözleşmede zorunlu olarak öngörülebilirse de hayat ve konut sigortası gibi sigortalar zorunlu değildir. Çünkü bu sigortaları yaptırma zorunluluğu mevzuatımızda yasal olarak öngörülmediğinden, sözleşmede bu yolda bir hüküm varsa geçerli olabilecektir. Ancak piyasada bankaların tüketiciye kullandığı konut kredilerinde, krediye konu olan konut risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar, v.b.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır. Ve sigorta ile ilgili masraflar müşteri tarafından karşılanmaktadır. Ayrıca bankalar verdiği kredilerde, risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle, çok sağlam güvenceler almaktadırlar.

Sistemde yer alan diğer bir taraf; konutun depreme ve diğer afetlere dayanıklı olup olmadığını, konutun yaşını, konutun durumunu tespit edip konuta ilişkin bir fiyat belirlemekle yükümlü olan ve konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirini yapan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarıdır. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin, konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek hale gelmesi için 3 yıllık bir sürece ihtiyaç duyulmaktadır.

Burada ortaya konulan tarafların yanında sistemde uygulama aşamasında devreye girecek olan fonlara da yer verilmiştir. Bu fonlar:

- Konut finansman fonu
- Varlık finansman fonu

- Yatırımcı koruma fonudur.

Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 12/38-B).

Konut finansman fonu, konuta dayalı olarak fon ve tahvil ihraç etme ve ipotek finansmanı kuruluşu kurabilme şeklindeki faaliyetleri yerine getirme işlevine sahiptir. Bu fon, tüketiciler ve konut finansmanı kuruluşlarından gelen fon akımlarını toplamakta, yatırımcılara aktarmaktadır. Fonun yatırımcılar ile ilişkisi sadece fon aktarımından ibaret olmayıp aynı zamanda menkul kıymet akımını da içermektedir. Konut finansmanı fonlarının ihraç edecekleri ve oluşturulan fon portföyünde pay hakkı verecek olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerinin kolayca alınıp satılabilmesi likiditeyi sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir.

Varlık finansman fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 12/38-C).

Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar SPK tarafından belirlenecektir. Varlık finansmanı fonlarının, alacakların menkul kıymetleştirilmesinde sermaye piyasalarına yeni ve geniş bir imkan sağlayacağı düşünülmektedir.

Yatırımcı koruma fonu ise, tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedrici tasfiyesi ile tedrici tasfiyeye ilişkin



işlemleri(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 8/13-A-c) yürütmekle görevlendirilmiş fondur.

### 3.4.2. Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sisteminde Piyasalar

İpotekli konut finansman sisteminin uygulandığı ülkelerde olduğu gibi ülkemizde kabul edilen sistemde de piyasalar 2'ye ayrılmıştır. Bunlar:

- **Birincil Konut Piyasası:** Birincil ipotekli konut piyasası, konut kredisi talep edenler ile bu krediyi arz eden konut finansman kurumlarının bir araya geldiği piyasalardır. Bu piyasanın kurumları ticari bankalar, katılım bankaları, tasarruf bankaları, finansal kiralama şirketleridir. Birincil ipotek piyasasında; konut kredisi düzenlenmesi, kredinin yönetilmesi ve yatırım gibi bazı finansal hizmetler ön plana çıkmaktadır.
- **İkincil Konut Piyasası:** İkincil piyasanın fonksiyonu, ipotek piyasasındaki dönemsel fon ihtiyacını karşılamak, eksikliğini gidermektir. İpotek finansmanı kurumları gibi farklı isimlerle anılan ikincil konut piyasası kurumlarının temel işlevi, birincil piyasada oluşturulan ipoteklerin satın alınarak piyasaya kaynak sağlanmasıdır. İkincil piyasalar, konut finansman kuruluşlarının kullandıkları kredilerinin ipotek finansman kuruluşlarına devredilmesi, ipotek karşılığında ipotek havuzlarının oluşturulması, bu havuzlara dayalı menkul kıymetlerin ihraç edilmesi ve yine bu menkul kıymetlerin sermaye pazarlarında pazarlanmasıyla elde edilen kaynakların tekrar konut finansman kurumlarına aktarılmasını kapsayan bir süreçtir.

Türkiye'de kurumsal bir yapıya sahip konut piyasası olmadığından birincil piyasadaki sağlanacak kredilerin ikincil piyasaya devredilme şansı

yoktur. Çünkü ikincil piyasa da işlem yapacak bir ipotek finansman kuruluşu bulunmamaktadır.

### **3.4.3. Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sisteminin Kanuni Altyapısı ve Sistemin İşleyişi**

Ülkemizde kabul edilen İpotekli konut finansman sisteminin uygulanmasına temel oluşturacak esaslar ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun içerdiği bazı önemli noktalar şu şekildedir:

- Kanun hükümleri çerçevesinde ortaya konulan konut finansmanı tanımında dört farklı unsur yer almaktadır(5582 Sayılı Kanun Genel Gereke, Md. 12).
  - Birincisi, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Böylece konut finansmanı kuruluşlarının tamamlanmış konutların satın alınması için verdikleri kredilerin yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri krediler de tanım kapsamına dahil olmaktadır.
  - İkincisi, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Böylece alternatif bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları da konut finansmanı tanımına dahil edilmiş olmaktadır.
  - Üçüncüsü, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Burada halihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır.

➤ Dördüncü ise, diğer unsurları taşıyan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı tanımına dahil edilmesidir.

• Sistemden kredi almak isteyenlerin kredi alabilmeleri için her şeyden önce bir miktar nakit paraya sahip olmaları gerekmektedir. Bu nakit miktarı kredi almak isteyeninin almak istediği konut yapı kullanım izni alınmış bir konut ise, konut değerinin asgari %25'ine tekabül etmesi, yapı kullanım izni alınmış diğer gayrimenkullerden ise, gayrimenkul değerinin %50'sine tekabül etmesi gerekmektedir. Çünkü sistemde konut finansman kuruluşları tarafından konut değerinin %75'ine kadar, konut dışındaki yapı kullanım izni alınmış; diğer gayrimenkullere ise gayrimenkulün değerinin %50'sine kadar kredi verilebilmektedir. Kullanılacak kredinin süresi ise, kredi kullanan bireyin isteği doğrultusunda 15-20 yıl vadeli olabilmektedir.

• Sistemde, gayrimenkulle ilgili yaş, semt, kredi vadesi gibi sınırlamalar söz konusu değildir.

• Sistemde ruhsatlı, depreme dayanıklı ve planlı kentleşmeyi destekleyici konut üretiminin artmasına yönelik olarak inşaatların imar planlarına uygun olması gerekmektedir.

• Konut ilgili olarak kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirleri SPK tarafından listeye alınmış kurumlar veya SPK düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılacaktır. Bu kişi veya kurumların gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olmaları ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne üye olması gerekmektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları; konutun depreme ve diğer afetlere dayanıklı olup olmadığını, konutun yaşını, konutun durumunu tespit edip konuta ilişkin bir fiyat belirlemekle yükümlüdürler.

- Konut finansmanı kuruluşlarının, tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili bilgi ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermesi zorunludur. Tüketici bu teklifi kabul edip etmemekte serbesttir. Sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir. Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

- Sözleşmede belirtmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından belirlenir.

- Ayıplı mal hususunu düzenleyen maddede yapılan değişiklik, konut finansmanı kuruluşu imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren 1 yıl

süreyle, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmamaktadır. Krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda ise, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

- Kanunda içerisinde çeşitli vergi kanunları ile ilgili yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerinde maliyetlerin düşürülmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda bu sistemden faydalanacak kişilere gelir vergisi indirimi söz konusu olmaktadır. Ayrıca kanun uyarınca ipotekli finans kuruluşunun ve ipotek fonlarının yaptığı işlemler banka ve sigorta muamele vergisine tabi olmayacaktır. İpotek devirleri tapu harcına tabi olmayacaktır. Kurumların kazançları kurumlar vergisinden muaf olacaktır. İpotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların faiz ve kar payı ödemeleri gelir vergisi matrahından indirim konusu yapılabilecektir. Ve ipotekli finansman kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin elden çıkarılmasında, elde edilen kazançlar gelir vergisine tabi tutulmayacaktır.

- Finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını veya sözleşmeden doğan haklarını, kiralayandan yazılı izin alarak devredebilme hakkına sahiptir. TOKİ'nin konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşlarınca devredilebilmektedir.

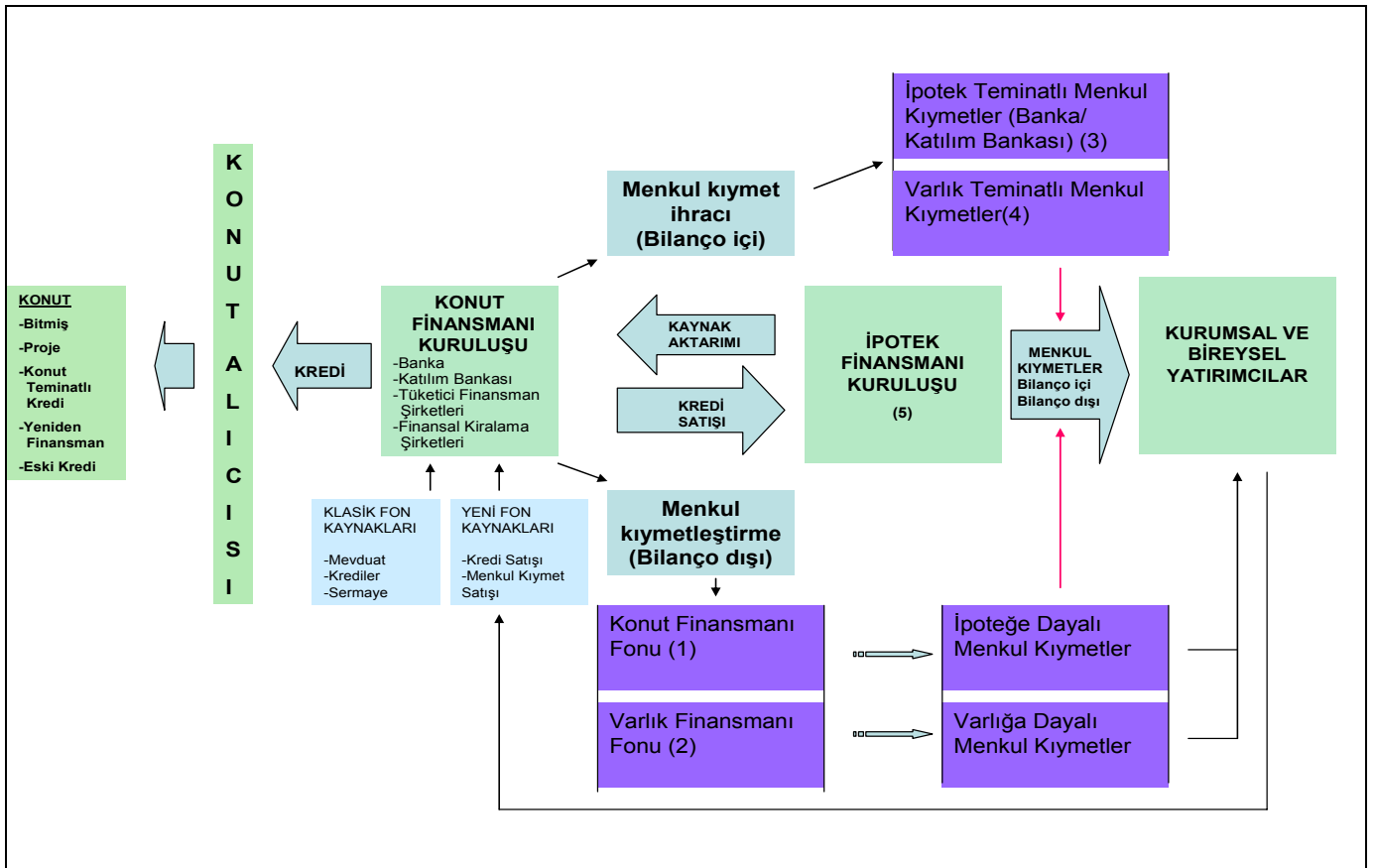
- Sistemde tüketiciler, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın %2'sini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

- Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hakkını kullanılabılır. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir. Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu konut ile ilgili yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketicieye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan

kısından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir.

- Yasadan kaynaklanan zorunlu sigorta kapsamında olan doğal afet sigortası zorunlu iken, yurtdışındaki uygulamalarda yer alan hayat sigortası şartı konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması zorunlu değildir.

Sistemle ilgili olarak kanunun içermiş olduğu temel noktalar sonrasında Şekil 3.1.'de 5582 sayılı kanunla yürürlüğe giren Türkiye'deki ipotekli konut finansman sisteminin genel yapısı ve işleyiş mekanizması yer almaktadır.



**Şekil 3.1: Türkiye'deki İpotekli Konut Finansman Sistemi**

(Kaynak: <http://www.spk.gov.tr/ad/raporfiles/spk/2005/11/SPK30.11.2005.pdf>,

Erişim Tarihi: 15.09.2008)

Şekilde görüldüğü gibi, ülkemizde uygulamaya geçen ipotekli konut finansman sisteminin altyapısını birçok kurum ve kuruluş oluşturmaktadır. Özetle ifade edilecek olursak; sistemde kredi kurumları konut edinimi için kredi almak isteyen bireylere kredi verecek, vermiş oldukları bu kredileri bir havuz haline getirerek ipoteye dayalı menkul kıymetler şeklinde bilanço dışı ya da bilanço içi olarak menkul kıymetleştirebileceklerdir. Bu sayede kredi kurumları klasik yöntemden farklı olarak yeni krediler yaratabilecek fonlara kavuşmuş olacaklardır. Böylelikle kredi kurumları vermiş oldukları ipotek kredilerini bilanço içi veya bilanço dışı menkul kıymetleştirme yöntemlerinin her ikisini de kullanabilecek ve ipotek kredilerini fonlayabileceklerdir.

Şekilde verilen 5582 sayılı kanunla getirilen sistemin işleyişini daha ayrıntılı ifade edersek, sistem iki aşamadan oluşmaktadır. ([www.web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/DergiMiz9-1/maydogdu.pdf](http://www.web.deu.edu.tr/hukuk/dergiler/DergiMiz9-1/maydogdu.pdf):11, Erişim Tarihi: 27.01.2008):

Birinci aşama, tüketicilerin konut edinmek için aldıkları krediler karşılığında, satın alınan taşınmazın kredi veren kuruluş lehine ipotek ettirilmesine veya ileride mülkiyeti elde etmek amacıyla tüketicinin finansal kiralama yoluyla konut kiralamasına dayanmakta; ikinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiralamada varlık olarak gözüken taşınmaz değerinin fonlar (konut finansman veya varlık finansman fonu) aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak (ipoteye veya varlığa dayalı menkul kıymet elde edilmesi), bu menkul kıymetlerden elde edilen gelirin tekrar kredi vermek için kullanılmasına dayanmaktadır. Görüldüğü gibi ilk aşama, kredi karşılığında ipotek alınması (ipotek karşılığı kredi) veya finansal kiralama yoluyla kiralama aşaması, ikinci aşama ise kredi alacağının veya finansal kiraya verilen taşınmazın fonlar aracılığıyla menkul kıymete bağlanarak bu menkul kıymetlerden gelir elde edilmesidir.

Sistemde bir teminat havuzu oluşturulacak, bu sistemde ipotek tesis edilecek, bu şekilde teminat altına alınan alacaklar karşılığında menkul



kıymetler çıkarılarak tedavüle sunulacak ve bunların riskten korunması amacıyla sözleşmeler yapılacaktır. Sistem içinde çıkarılacak menkul kıymetler, konut finansman fonu adıyla oluşan yeni bir fon aracılığıyla küçük yatırımcılara ulaştırılacak ve yeni bir kaynak yaratılmış olacaktır. Böylece küçük yatırımcıdan gelen paralarla, yeniden yaratılan kaynak, tüketicilere kredi verilmesine, yeni ipotek teminatlı veya varlığa dayalı menkul kıymet çıkarılmasına yardımcı olacaktır(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 12/38-A-B-C).

Sistemde yer alan menkul kıymetler (ipotek teminatlı menkul kıymetler ile varlık teminatlı menkul kıymetler) itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemeyecek, rehnedilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, hacedilemeyecektir(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 8/13-A). Böylece hem küçük yatırımcı korunmuş hem de sistemde yer alan menkul kıymetlerin daha kolay tedavül etme olanağı sağlanmıştır.

#### **3.4.4. İpotekli Konut Finansman Sisteminde Sermaye Piyasası Araçları**

Türkiye’de kabul edilen ipotekli konut finansman sisteminde 4 tür sermaye piyasası aracının piyasada işlem görmesi öngörülmüştür. Bu sermaye piyasası araçları;

- İpoteğe dayalı menkul kıymetler (İDMK)
- Varlığa dayalı menkul kıymetler (VDMK)
- İpotek teminatlı menkul kıymetler (İTMK)
- Varlık teminatlı menkul kıymetler (VTMK) şeklindedir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler, bilanço dışı finansman aracı olma özelliğine sahip sermaye piyasası aracıdır. İpotekle teminat altına alınmış konut finansmanından kaynaklanan alacakların portföye dahil edilerek menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihracını konut finansman fonu yerine getirecektir. Yatırımcılara yapılacak ödemelerin kaynağı teminat konusu varlıkların nakit akışıdır. Kredi, erken ödeme ve piyasa riskleri yatırımcının üzerindedir. Yatırımcılar konut finansman fonunu oluşturan varlıkların tek hak sahibidir. Kredi veren kuruluşun iflası fonu etkilemez. Yatırımcılar kredi veren kuruluştan hak talep edemezler.

Varlığa dayalı menkul kıymetler, bilanço dışı finansman aracı olma özelliğine sahip sermaye piyasası aracıdır. Her türlü varlık ve alacak portföye dahil edilerek menkul kıymetleştirilebilecektir. Hatta ipotekle teminat altına alınmamış konut kredileri de (proje halindeki konutlar için verilen) bu yolla menkul kıymetleştirilebilecektir. Bu sermaye piyasası araçları, varlık finansman fonları tarafından ihraç edilecektir.

İpotek teminatlı menkul kıymetler; bilanço içi finansman aracı olup, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 8/13-A). İpotek teminatlı menkul kıymetler yapısı nedeniyle yapı kullanma izinli konutlar için verilen krediler karşılığında ihraç edilebilecektir. Finansal kiralama şirketleri ve tüketici finansmanı şirketleri ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edemeyecektir.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas

masasına dahil edilemez(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 8/13-A).

Varlık teminatlı menkul kıymetler bilanço içi finansman aracı olmakla birlikte; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 9/13-B). Bankalar ve finansal kiralama şirketleri ile ipotek finansman kuruluşları portföylerindeki her türlü varlık ve alacağı teminat göstererek varlık teminatlı menkul kıymetler ihraç edebilecektir. Proje halindeki konutlara verilen krediler Varlık teminatlı menkul kıymetlere konu edilebilecektir.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez(Resmi Gazete, 06.03.2007, 5582 Sayılı Kanun, Md. 9/13-B).

Buraya kadar anlatılan ve hukuki altyapıda öngörülmüş olan unsurların bir araya gelmesi ile evrensel anlamda bir konut finansman sistemi haline gelecek olan ipotekli konut finansman sistemi, birçok eksikliğe ve uygulama aşamasında meydana gelen problemlere karşın yinede konut problemini çözme konusunda sistematik bir yapıya kavuşmamız açısından oldukça önemli bir adımdır. Her ne kadar genel düşünce sistemin başarısının imkansız olacağı yönünde de olsa, diğer ülke uygulamalarına bakıldığında sistemin konut finansmanına sağladığı katkıların önemli boyutlarda olduğu görülmektedir. Bu açıdan eğer sistemin ülkemiz yapısına tam anlamı ile adaptasyonu sağlanırsa başarı sağlanması kaçınılmazdır.

Tabi ki burada çalışmamızın esasını, sistemin başarılı veya başarısız olması oluşturmamaktadır. Burada ortaya konulmaya çalışılacak temel nokta, ipotekli konut kredisi kullanma eğilimi ve ipotekli konut kredisi kullanırken banka seçimini etkileyen faktörlerin karşılaştırmalı analizi gerçekleştirmektir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ KULLANMA EĞİLİMİ VE BANKA SEÇİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ: ANKARA BÖLGESİNDE BİR UYGULAMA**

Bu çalışmanın konusu, ipotekli konut finansman sisteminin en önemli unsurlarından olan konut talebinde bulunan bireylerin yani tüketicilerin ipotekli konut kredisi ile ilgili beklenti ve tutumlarının ortaya konularak, ipotekli konut kredisi kullanma eğilimlerini ve banka seçimlerini etkileyen faktörlerin karşılaştırmalı analizini yapmaktır.

Birçok gelişmiş ülkede yıllardır başarıyla uygulanan ipotekli konut finansman sistemi; uzun vadede, gelire oranla düşük miktarlarda yapılan ödemelerle konut finansmanını sağlayan bir sistem olarak konut finansman literatüründe önemli bir yer tutmaktadır. Ülkemizde de, 2007 yılında kanunlaşan bu sistemin bankalar ve tüketiciler açısından beklentilere cevap verebilmesi hem müşteri hem de banka açısından önemlidir. Çünkü sistem beklentilere ne ölçüde cevap verebiliyorsa bu durum, sistemin başarısını veya başarısızlığını ortaya koyacaktır.

İpotekli konut finansman sistemi ile ilgili yapılan çalışmalar çoğunlukla sistemin genel altyapısı, Türkiye uygulaması ve diğer ülke uygulamaları üzerinde odaklanmıştır. Ancak, sistemin Türkiye'deki mevcut taraflarının bu sisteme bakış açıları, eğilimleri ile ilgili fazla çalışma yapılamamıştır. Çalışmanın amacı, tüketicilerin ipotekli konut kredisi kullanma eğilimlerini ve banka seçiminde göz önünde bulundurdıkları faktörlerin analizini yapmak ve bu analiz sonrası çözüm önerileri geliştirmektir.

## 4.1. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

İpotekli konut finansman sistemi ülkemizde konut finansmanı açısından tam anlamıyla işlevselliğini ortaya koyamamış olmakla birlikte, ülkemizde geçmişten günümüze uygulanan mevcut konut kredisi işleyişi çerçevesinde belli değişikliklerle uygulama alanı bulmuştur. Sistem ülkemizde kanunlaşmış fakat altyapıda bulunması gereken unsurlar henüz devreye sokulamamıştır. İpotekli konut finansman sisteminin ya da mevcut uygulama açısından ipotekli konut kredilerinin temelini banka-borçlu ilişkisi oluşturmaktadır. Bu ilişki ise, ticari bankaların ve tüketicilerin içinde buldukları mevcut durumun tespit edilmesi, ileriye dönük kararlar alınması ile birlikte kısa ve uzun vadeli planlar yapılmasına da yön vermektedir. Araştırmanın yöntemi bölümü; araştırmanın modeli, evren ve örneklem ile verilerinin analizi başlıklarından oluşmaktadır.

### 4.1.1. Araştırmanın Modeli

Araştırmada kullanılan veriler bankalar ve tüketicilerle yapılan anket sonuçlarına göre derlenmiştir. Elde edilen bu veriler analize hazır seriler haline dönüştürülmüş ve istatistiksel hesaplamalara tabi tutulmuştur. Veri tabanının oluşturulmasında ve analiz safhasında yapılan istatistiksel işlemlerde "SPSS" istatistik programı kullanılmıştır. Bu açıdan araştırma, bilimsel bir nitelik taşımaktadır.

Araştırmada müşterilerine konut kredisi kullandıran bankalara ve konut kredisi kullanan tüketicilere ilişkin veriler kullanılmıştır. Veriler ipotekli konut finansman sisteminin yasalaştığı 2007 sonrası dönemi kapsamaktadır.

İpotekli konut finansman sistemi ile birlikte bankaların ve tüketicilerin ipotekli konut kredisi ile ilgili beklentilerinin ve bu konuyla ilgili tutumlarının ölçümü için dikkate alınan kriterler ve bu kriterlere göre alınan

cevaplar istatistiksel olarak bankaların ve tüketicilerin bu konudaki görüşlerini tespit etmektedir. Bu kapsamda; banka bazında; konut kredisi alanında çalışan personel sayısı, 2007 öncesi ve sonrası dönem karşılaştırması ile konut kredisi kullanan müşteri sayısında artış olup olmadığı öncelikle incelenmiştir. Buna ilaveten, konut kredisi hacminde değişime neden olan etkenlerin önemliliği, ipotekli konut finansman sisteminin banka gelirlerine etkisi, personel iş yüküne etkisi, bankaca uygulanan ve talep edilen vade yapısı, bankaca tercih edilen ve talep edilen vade ve kur yapısı ve bankaca müşterilere yapılan sigorta işlemleri ile ilgili veriler analiz edilerek raporlanmıştır. Müşteri bazında; yaş, medeni durum, gelir, işveren durumu, gayrimenkul sahipliği, alınan kredinin türü, alınan konut fiyatı, vadesi, kredi oranı, kredi kur yapısı, konut alma nedenleri, kredi kullanırken dikkat edilen unsurlar ve kredi kullanımı için banka seçerken dikkat edilen unsurlar ile ilgili veriler elde edilmiştir. SPSS programına girilen bu veriler sonucunda, banka şubeleri ile tüketicilerin kendi aralarında yukarıda belirtilen başlıklar doğrultusunda ipotekli konut finansmanı kapsamında ipotekli konut kredileri ile ilgili eğilimleri ve bu konuda sergilemiş oldukları davranışların karşılaştırılmalı analizi yapılmıştır.

#### **4.1.2. Evren ve Örneklem**

Araştırmanın evreni, 2007’de kanunlaşan ipotekli konut finansman sistemi öncesi ve sonrası ipotekli konut kredisi kullandıran ticari bankaları ve bankalardan kredi talebinde bulunan tüketicileri kapsamaktadır. Araştırmanın örnekleme ise, bu bankaların Ankara’da faaliyet gösteren banka şubeleri ve Ankara’da ipotekli konut kredisi kullanan tüketiciler arasından rassal olarak seçilmiştir.

#### **4.1.3. Verilerin Analizi**

Araştırmada kullanılan veriler banka şubeleri ve tüketicilere anket yapılarak elde edilmiştir. Daha sonra yapılan anketler neticesinde elde

edilen veriler Microsoft Excel programında gerekli soru ve cevap kodlamaları göz önünde bulundurularak tablolaştırılmış ve analize hazır seri haline dönüştürülmüştür. Tablo haline getirilen bu veriler SPSS adlı istatistiki analiz programına aktarılarak amaca uygun analizler gerçekleştirilmiştir. Analizlerde anlamlılık düzeyi 0,05 veya 0,10 olarak alınmıştır.

#### **4.2. ARAŞTIRMANIN AMACI**

Araştırmanın amacı, 2007 yılında kanunlaşan ipotekli konut finansman sistemi ile birlikte Türk konut finansman piyasasının önemli aktörü olan tüketicilerin ipotekli konut kredisine bakış açılarını, bu konudaki eğilimlerini ve banka seçimlerini etkileyen faktörlerin analizi gerçekleştirmektir.

#### **4.3. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI**

Uygulama çalışması yalnızca banka şubeleri ve tüketiciler üzerinde yapılmıştır. Uygulamada kullanılan veriler konut kredisi kullandıran ve Ankara'da faaliyet gösteren ve bu konuda önemli portföye sahip kamu ve özel banka şubeleri ile 2007 öncesi konut kredisi kullanan ve kanunun çıkmasıyla ipotekli konut finansman sistemine dahil olan ve ayrıca 2007 sonrası ipotekli konut kredisi kullanan tüketicilerle yapılan görüşmeler sonucunda elde edilmiştir.

#### **4.4. ARAŞTIRMANIN KISITLARI**

Araştırma, Ankara'da nüfus yoğunluğu yüksek olan bölgelerde faaliyet gösteren ve belirli seviyelerin üzerinde konut kredisi hacmine sahip banka şubeleri ve Ankara'da konut almak amacıyla bankalardan konut kredisi kullanan tüketiciler kapsamında sınırlandırılmıştır.



Veri toplama aşamasında birçok banka şubesi ve tüketici ile irtibata geçilmiştir. Bu aşamada çok sayıda banka çalışanı ve konut kredisi kullanan tüketici ile görüşülmüş ve bunlarla anket uygulaması yapılmıştır. İpotekli kredi müşterilerinin bir kısmına anket uygulaması yapılan banka şubelerinin yönlendirmesi ile ulaşılmıştır.

#### 4.5. ANKETE KATILAN TÜKETİCİLERİN DEMOGRAFİK VE EKONOMİK ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN ANALİZİ

##### 4.5.1. Tüketicilerin Demografik Özellikleri İle İlgili Dağılımları

Tüketicilerin Yaş Aralıkları	Frekans	Yüzde
20-30	7	8
31-40	36	41,4
41-50	30	34,5
51-60	13	14,9
61 +	1	1,1
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.1: Tüketicilerin Yaş Durumları**

Yukarıdaki tabloda ankete toplam konut kredisi müşterilerinin demografik dağılımı verilmiştir. Buna göre; toplam 87 denekten 7 tanesi 20 ile 30 yaş aralığında, 36 tanesi 31 ile 40 yaş aralığında, 30 tanesi 41 ile 50 yaş aralığında, 13 tanesi 51 ile 60 yaş aralığında, 1 tanesi ise 60 yaş üstü aralıkta bulunmaktadır. Tabloda da görüleceği üzere deneklerin %75'e yakın kısmı 30-50 yaş arasında yoğunlaşmıştır. 30 yaş altı ve 60 yaş üstü müşteriler, literatürdeki sonuçlara uygun olarak, oldukça düşük düzeyde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan ipotekli konut kredi müşterilerinin %90'a yakın kısmının evli olduğu tespit edilmiştir.

#### 4.5.2. Tüketicilerin Ekonomik Özellikleri İle İlgili Dağılımları

Tüketici Eşlerinin Çalışma Durumları	Frekans	Yüzde
Eş Çalışmıyor (Hayır)	40	46
Eş Çalışıyor (Evet)	47	54
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.2: Tüketici Eşlerinin Çalışma Durumları**

Yukarıdaki tabloda ipotekli konut kredisi müşterileri ve eşlerinin çalışma durumu gösterilmiştir. Buna göre müşterilerin %54'ü eşlerinin çalıştığını belirtmişlerdir. Gelir miktarı açısından incelendiğinde müşterilerin yaklaşık %75'nin aile gelirlerinin 2.000 TL ile 4.000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Müşterilerin işverenleri açısından dağılımına bakıldığında; %56'sının kamu da, geriye kalan %44'ünün özel sektörde çalıştığı tespit edilmiştir.

#### 4.6. ANKETE KATILAN TÜKETİCİLERİN KONUT SAHİPLİĞİ VE KONUT KREDİSİ KULLANIM ŞARTLARININ ANALİZİ

##### 4.6.1. Tüketicilerin İkamet Yerleri ve Gayrimenkul Sahiplikleri İle İlgili Dağılımları

Tüketicilerin İkamet Bölgeleri	Frekans	Yüzde
Çankaya	27	31
Yenimahalle	17	19,5
Keçiören	22	25,3
Mamak	6	6,9
Altındağ	3	3,4
Etimesgut	9	10,3
Sincan	3	3,4
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.3: Tüketicilerin İkamet Yerleri**

İpotekli kredi müşterisinin oturulan semtlere göre dağılımında da bir yoğunlaşma beklenmektedir. Bu amaçla ankete katılan deneklerin dağılımları incelenmiş, % 75'lik kısmının görece gelir dağılımı yüksek olan 3 bölgede (Çankaya, Yenimahalle ve Keçiören) yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Diğer taraftan ipotekli kredi müşterilerinin mevcut durumda gayrimenkullerinin varlığına göre dağılımlarına da bakılmış, %79'inin ilk evlerinin olduğu tespit edilmiştir.

<b>Gayrimenkul Sahipliği Olan Tüketicilerin Gayrimenkul Finansman Şekilleri</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
Tamamen özsermaye	19	70,4
Kredili	8	29,6
<b>TOPLAM</b>	<b>27</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.4: Tüketicilerin Sahip Oldukları Gayrimenkulün Finansmanı İle İlgili Durumları**

Yukarıdaki tabloda ankete katılan ve gayrimenkul sahibi olduklarını ifade eden tüketicilerin sahip oldukları gayrimenkulü nasıl finanse ettikleri yer almaktadır. Buna göre; deneklerin yaklaşık %70'i sahip olduğu gayrimenkulü özkaynakları ile finanse ettiği, 8'inin ise, gayrimenkullerini kredili olarak finanse ettiği tespit edilmiştir.

#### 4.6.2. Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanım Şartları İle İlgili Dağılımları

Tüketicilerin Kullandıkları Konut Kredisinin Finansman Şekli	Frekans	Yüzde
Satıcı Kredisi	0	0
Banka Kredisi	87	100
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.5: Tüketicilerin Kullandıkları Konut Kredisinin Finansman Şekli**

Ankete katılan deneklerin %100'ü ipotekli konut kredisini bankalar aracılığıyla tedarik ederken, hiçbirinin satıcı kredisi kullanmadığı tespit edilmiştir. Kredilerin alınış amacına bakıldığında; deneklerin %93'ünün yani 81 denneğin aldıkları krediyi yeni kredi olarak aldığı, %7'si yani 6 denneğin ise; refinansman amacıyla kredi aldığı tespit edilmiştir.

Alınan Konutun Fiyat Aralığı (TL)	Frekans	Yüzde
50.000-100.000	37	42,5
100.001-150.000	25	28,7
150.001-200.000	13	14,9
200.001-250.000	8	9,2
250.001+	4	4,6
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.6: Tüketicilerin Aldıkları Konutun Fiyat Aralıkları**

Yukarıdaki tabloda ankete katılan deneklerin aldıkları konutların fiyat aralıkları bulunmaktadır. Buna göre; deneklerin %42'sinin 50.000-100.000 TL fiyat aralığında, %28'inin 100.001-150.000 TL fiyat aralığında, yaklaşık %15'inin 150.001-200.000 TL fiyat aralığında, %9'unun 200.001-250.000 TL fiyat aralığında, %4'ünün ise 250.000 TL'nin üstünde bir fiyattan konut satın aldıkları tespit edilmiştir. Yani genel olarak ele alındığında; deneklerin %85'lik

kısmı 200.000'ye kadarki fiyat aralıklarında konut satın alırken, %15'lik kısmının bu fiyatın üzerinde konut aldığı tespit edilmiştir.

<b>Alınan Konutun Kredilendirme Oranı (%)</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
<40	39	44,8
41-50	20	23
51-60	19	21,8
61-70	8	9,2
71-75	1	1,1
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.7: Tüketicilerin Aldıkları Konutun Kredilendirme Durumları**

Yukarıdaki tabloda ankete katılan tüketicilerin aldıkları konutu kredilendirme oranları yer almaktadır. Buna göre; 39 deneğin aldıkları konutun %40 ve daha aşağısını kredi kullanarak finanse ettiği, 20 deneğin %41 ile %50 arasında, 19 deneğin %51 ile %60 arasında, 8 deneğin %61 ile %70 arasında, 1 deneğin ise %71 ile %75 arasında bir oranda ipotekli kredi kullanarak aldıkları konutu finanse ettikleri tespit edilmiştir.

<b>Alınan Konut Kredisinin Vade Yapısı</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
<36 ay	4	4,6
37-60 ay	33	37,9
61-120 ay	50	57,5
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.8: Tüketicilerin Aldıkları Konut Kredisinin Vade Yapısı**

Tüketicilerin kredi kullanırken tercih ettikleri vade yapısı yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre ankete katılan deneklerden 4'ünün aldıkları konut kredisini 36 ay ve daha az bir vadede kullandığı, 33 deneğin 37 ile 60 ay aralığında bir vadede kullandığı, 50 tüketici aile ise 61 ile 120 ay aralığında bir vadede kullandığı tespit edilmiştir. Deneklerden 121 ile 240 ay aralığı ve 241 ile 360 ay aralığında bir vadede konut kredisi kullanımı ile ilgili bir cevap alınamamıştır. Konut kredisi kullanan tüketicilerin kullandıkları kredinin kur yapısına bakıldığında; %82'sinin TL bazında, %18'inin diğer yabancı para birimleri bazında kredi kullandıkları tespit edilmiştir.

<b>Daha Önce Konut Kredisinin Kullanım Durumu</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
Evet	17	80,5
Hayır	70	19,5
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.9: Tüketicilerin Önceki Dönemlerde Konut Kredisi Kullanım Durumu**

Ankete katılan tüketicilerin önceki dönemlerde konut kredisi kullanım durumları tabloda verilmiştir. Buna göre; deneklerin yaklaşık %80'inin daha önce konut kredisi kullanmadığı, %20'sinin ise konut kredisi kullandığı tespit edilmiştir.

## 4.7. TÜKETİCİLERİN KONUT KREDİSİ İLE İLGİLİ TERCİHLERİNİN ANALİZİ

### 4.7.1. Tüketicilerin Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenlerini Ölçmeye Yönelik Analizi

	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma
Kirada oturuyor olmak	87	3,035	1,967
Yatırım yapmak	87	4,644	0,988
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	87	1,943	1,616
Kira geliri elde etme isteği	87	2,253	1,686
Faizlerdeki düşüş	87	4,448	0,728
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	87	4,701	0,631

**Tablo 4.10:Tüketicilerin Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri**

Yukarıdaki tabloda tüketicilerin konut kredisi ile konut alma nedenlerini ölçmeye yönelik faktörlerin önem derecelerine göre dağılımları yer almaktadır. Buna göre; deneklerin konut kredisi ile konut alma nedenlerinde gayrimenkulün değer artışının yüksek olması hususuna 4,70 ortalama ile en yüksek önemi verdikleri tespit edilmiştir. Bunu 4,64 ortalama ile yatırım yapmak, 4,44 ortalama ile faizlerdeki düşüş, 3,03 ortalama ile kirada oturuyor olmak gibi nedenler izlerken, en düşük önem ise 2,25 ortalama ile kira geliri elde etme isteği ve 1,94 ortalama ile aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği takip etmektedir.

#### 4.7.2. Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Aldığı Faktörleri Ölçmeye Yönelik Analizi

	Örnek Sayısı	Ortalama	Standart Sapma
Aylık ödeme miktarı	87	4,977	0,214
Vade	87	4,770	0,499
Kur	87	2,264	1,505
Bankanın sağladığı kolaylıklar	87	3,184	1,498
Gayrimenkul fiyatları	87	4,770	0,475
İşlem masrafları	87	4,736	0,619
Faiz oranları	87	4,816	0,390

**Tablo 4.11: Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanırken Dikkat Ettiği Faktörler**

Yukarıdaki tabloda ipotekli kredi müşterilerinin konut kredisi kullanımında dikkate aldıkları ve belirleyici özelliğe sahip faktörler ve önem dereceleri verilmiştir. Buna göre; tüketiciler açısından aylık ödeme miktarı 4,97 ortalama puan ile birinci sırada yer alırken; bunu 4,81 ortalama ile faiz oranları, 4,77 ortalama ile vade ve gayrimenkul fiyatları, 4,73 ortalama ile işlem masrafları takip etmektedir. En az önemin ise; 3,18 ortalama ile bankanın sağladığı kolaylıklara ve 2,26 ortalama ile kur faktörüne verildiği tespit edilmiştir.



#### 4.7.3. Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Aldığı Faktörleri Ölçmeye Yönelik Analizi

	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma
Faiz oranı	87	5,000	0,000
Vade	87	4,736	0,444
Komisyon oranlarının düşüklüğü	87	4,736	0,690
Bankanın imajı	87	1,977	1,229
Banka personeli	87	2,276	1,335
Şubenin konumu	87	2,230	1,436
Bürokratik kolaylıklar	87	3,483	1,337
Teminatlar	87	3,126	1,591

**Tablo 4.12: Tüketicilerin Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkat Ettiği Faktörler**

Yukarıdaki tabloda tüketicilerin konut kredisi ile konut alma nedenlerini ölçmeye yönelik faktörler belirlenmiş ve bu faktörler denekler tarafından derecelendirilmiştir.

Buna göre, tüketicilerin konut kredisi kullanırken banka tercihinde en çok dikkat ettiği faktörün 5 ortalama puan ile faiz oranı olduğu tespit edilmiştir. Bunu 4,73 ortalama ile aynı aritmetik ortalamalara sahip vade ve komisyon oranlarının düşüklüğü faktörleri, 3,48 ortalama ile bürokratik kolaylıklar faktörü, 3,12 ortalama ile teminatlar faktörü, 2,27 ortalama ile banka personeli faktörü, 2,22 ortalama ile şubenin konumu faktörü, 1,97 ortalama ile bankanın imajı faktörü takip etmektedir.

#### 4.8. BANKA ŞUBELERİNİN İPOTEKLİ KONUT KREDİSİ YAPILARI VE İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE BAKIŞ AÇILARI İLE İLGİLİ ANALİZİ

##### 4.8.1. Banka Şubelerinin Personel Yapılarının Dağılımı

Banka Şube Personel Sayıları	Frekans	Yüzde
1-10	27	28,1
11-14	24	25
15-18	23	24
19+	22	22,9
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

(\*Şube personel sayıları çeyreklik dilimlere göre gruplandırılmıştır.)

**Tablo 4.13: Şubelerin Personel Sayıları**

Ankete katılan banka şubelerinin personel sayılarının dağılımı tabloda verilmiştir. Buna göre; banka şubelerinin %28'i 1 ile 10 personele sahipken, %25'inin 11 ile 14 personele, %24'ünün 15 ile 18 personele, yaklaşık %23'ünün ise 19 ve üstü personele sahip oldukları tespit edilmiştir. Ankete katılan banka şubelerinde konut kredisi alanında çalışan personel sayılarına bakıldığında ise; şubelerin %45'inin 1 ile 2 personel ile, %55'inin ise 3 ve üstü personel ile konut kredisi alanında hizmet verdikleri tespit edilmiştir.

##### 4.8.2. İpotekli Konut Finansman Sisteminin Banka Müşteri Sayısı Üzerindeki Etkisinin Dağılımı

Sisteminin Müşteri Sayısına Etkisi	Frekans	Yüzde
Hayır (Müşteri Sayısı Artmadı)	32	33,3
Evet (Müşteri Sayısı Arttı)	64	66,7
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.14: İpotekli Konut Finansman Sisteminin Şube Müşteri Sayısına Etkisi**

Ankete katılan banka şubelerinin ipotekli konut finansman sisteminin müşteri sayılarındaki değişim hakkındaki görüşleri ve bununla ilgili dağılım yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre deneklerin yaklaşık %33'ünün ipotekli konut finansman sisteminin konut kredisi kullanan müşteri sayılarında herhangi bir artışa neden olmadığı yönünde cevap verdiği, yaklaşık %67'sinin ise ipotekli konut finansman sisteminin müşteri sayılarında artış gerçekleştirdiği yönünde cevap verdikleri tespit edilmiştir.

#### 4.8.3. Bankaların Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olabileceğine İnanırları Faktörlerin Dağılımı

	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma
Uluslararası piyasalardaki gelişmeler	96	3,670	1,012
Ekonomik konjonktür	96	4,770	0,423
Banka likidite durumu (fon miktarı)	96	4,990	0,102
Banka/ Şube politikası	96	4,760	0,453
Risk beklentilerindeki artış/azalış	96	4,470	0,542

**Tablo 4.15: Bankaların Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olabileceğine İnanırları Faktörler**

Bankaların konut kredisinin hacminde bir değişim gerçekleştirip gerçekleştirmeyeceğine inandırları faktörleri ölçmeye yönelik belirlenmiş faktörler katılımcılar tarafından derecelendirilmiştir.

Buna göre bankaların konut kredisi hacminde değişikliğe neden olacağını düşündükleri en önemli faktör 4,99 ortalama ile banka likidite durumu (fon miktarı) iken, bunu 4,77 ortalama ile ekonomik konjonktür, 4,76 ortalama ile banka/ şube politikası, 4,47 ortalama ile risk beklentilerindeki artış/azalış takip etmektedir. En az önem ise 3,67 ortalama ile uluslararası piyasalardaki gelişmelere verildiği tespit edilmiştir.

#### 4.8.4. Bankaların Konut Kredisi Taleplerini Değerlendirirken Dikkate Aldıkları Bilgi Kaynaklarının Analizi

	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma
Kredi kullanacak müşterinin bankadaki mevduat / yatırım hesapları ve gelişimi	96	4,290	0,457
Kredi kullanacak müşterinin bankadaki kredi hesabı ve kredi performansı	96	5,000	0,000
Alınan gayrimenkulün ipotek değeri	96	1,810	0,977
Gayrimenkulün kredilendirme oranı	96	4,440	0,558
Müşterinin gelir miktarı ve istikrarı	96	5,000	0,000
Müşterinin sunacağı diğer teminatlar	96	1,640	0,919
Müşterinin sunacağı kefaletler	96	3,560	1,450
Müşterinin kredi skoru (Kredi notu)	96	4,430	0,628
Bankacılık sisteminden alınan istihbarat raporu	96	5,000	0,000

**Tablo 4.16: Bankaların Konut Kredisi Taleplerini Değerlendirirken Dikkate Aldıkları Faktörler**

Bankalar tüketicilerden gelen konut kredisi taleplerini değerlendirirken tüketicilere ait bir takım bilgi kaynaklarını dikkate almakta ve bu yönde değerlendirmeler yaparak taleplere olumlu ya da olumsuz cevaplar vermektedirler. Bankaların değerlendirmede dikkate alacakları faktörlerin önemliliğini ölçmeye yönelik faktörler belirlenmiş ve bu faktörler denekler tarafından yukarıdaki tablodaki gibi derecelendirilmiştir.

Tabloya göre bankaların konut kredisi taleplerinde dikkate aldıkları en önemli bilgi kaynağı 3 faktörden oluşmaktadır. Bunlar 5 ortalama ile kredi kullanacak müşterinin bankadaki kredi hesabı ve kredi performansı, müşterinin gelir miktarı ve istikrarı, müşteri hakkındaki bankacılık sisteminden alınan istihbarat raporu olarak tespit edilmiştir. Bu faktörleri 4,44 ortalama ile

gayrimenkulün kredilendirme oranı, 4,43 ortalama ile müşterinin kredi skoru (kredi notu), 4,29 ortalama ile kredi kullanacak müşterinin bankadaki mevduat/yatırım hesapları ve gelişimi, 3,56 ortalama ile müşterinin sunacağı kefaletler, 1,81 ortalama ile alınan gayrimenkulün ipotek değeri takip etmektedir. En az önemin ise 1,64 ortalama ile müşterinin sunacağı diğer teminatlar faktörüne verildiği tespit edilmiştir.

#### 4.8.5. Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörlerin Analizi

	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma
Faiz oranı	96	5,000	0,000
Vade	96	4,790	0,408
Komisyon oranlarının düşüklüğü	96	4,690	0,466
Bankanın imajı	96	2,690	1,308
Banka personeli	96	3,250	1,179
Şubenin konumu	96	1,950	1,060
Bürokratik kolaylıklar	96	2,480	1,338
Teminatlar	96	1,680	0,946

**Tablo 4.17: Bankalara Göre Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörler**

Bankalara göre bankaların konut kredisi konusunda tüketiciler tarafından tercih edilmesini sağlayan faktörlerin önemliliğini ölçmeye yönelik faktörler belirlenmiş ve bu faktörler denekler tarafından yukarıdaki tablodaki şekilde derecelendirilmiştir.

Buna göre; bankaların konut kredisi konusunda tercihini sağlayan en önemli faktör 5 ortalama ile faiz oranı faktörüdür. Bunu 4,79 ortalama ile vade faktörünün, 4,69 ortalama ile komisyon oranlarının düşüklüğü faktörünün,

3,25 ile ortalama banka personeli faktörünün, 2,69 ortalama ile bankanın imajı faktörünün, 2,48 ortalama ile bürokratik kolaylıklar faktörünün, 1,95 ortalama ile şubenin konumu faktörünün takip ettiği tespit edilmiştir. En az önem ise 1,68 ortalama ile teminatlar faktörüne verilmektedir.

#### 4.8.6. Bankaların İpotekli Konut Finansmanına Bakış Açılarının Dağılımı

İpotekli Konut Finansman Sisteminin Sürdürülebilirliği	Frekans	Yüzde
Hayır	77	80,2
Evet	19	19,8
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.18: Bankaların Kapsamlı Bir İpotekli Konut Finansman Sisteminin Sürdürülebilirliğine İnanma Durumları**

Ankete katılan banka şubelerinde konut kredisi alanında yönetici konumunda çalışan şube personeline ülkemizde uzun vadeli ve düşük sabit faizli bir ipotekli kredi sisteminin sürdürülebilir olup olmayacağı yönündeki soruya verilen cevaplar yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre; deneklerin yaklaşık %80'inin ülkemizde böyle bir sistemin gerçekleşmeyeceği veya devamlılık gösteren bir sistem olarak konut finansmanında etkili olmayacağı yönünde görüş bildirdiği, yaklaşık %20'sinin ise bunun gerçekleşebileceği yönünde görüş bildirdiği tespit edilmiştir.

Burada evet cevabı vererek ipotekli konut finansman sisteminin uygun şartlarla sürdürülebilir bir sistem olacağına inanma durumuna bakıldığında; deneklerin yaklaşık %53'ünün ekonomide meydana gelen iyileşmeler nedeniyle, yaklaşık %32'sinin bankacılık sisteminde meydana gelen gelişmeler nedeniyle, yaklaşık %11'inin müşterinin bu yöndeki talepleri nedeniyle, %5'inin ise konut ihtiyacının karşılanmasında başka bir

çarenin olmaması nedeniyle uzun vadeli ve düşük sabit faizli bir ipotekli kredi sisteminin sürdürülebilir olacağına inandıkları tespit edilmiştir.

Burada hayır cevabını vererek ipotekli konut finansman sisteminin uygun şartlarla sürdürülebilir bir sistem olamayacağını ifade eden deneklerin yaklaşık %38'inin ekonomideki belirsizliklerden dolayı, %31'inin yüksek faiz ve yüksek enflasyon, risk yüksekliği gibi nedenlerden dolayı, %3'ünün siyasal yapının bozukluğundan dolayı, %9'unun müşterilerin uzun vadeli borçlanma alışkanlığının olmamasından dolayı, %20'sinin ise bankacılık sisteminin bu yapıya uygun olmamasından dolayı olumsuz cevap verdikleri tespit edilmiştir.

<b>İpotekli Konut Finansman Sisteminin Konut Kredisi Miktarına Etkisi</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
Önemli ölçüde artırdı	16	16,7
Artırdı	48	50
Aynı düzeyde	32	33,3
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.19: İpotekli Konut Finansman Sisteminin Şubelerce Verilen İpotekli Konut Kredisi Miktarına Etki Durumları**

Ankete katılan banka şubelerinin ipotekli konut finansman sisteminin devreye girmesiyle birlikte kullandıkları ipotekli konut kredisi miktarında meydana gelen değişim yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre deneklerin yaklaşık %17'sinin sistemin verilen ipotekli konut kredisi miktarını önemli ölçüde artırdığı, %50'sinin miktarı artırdığı, yaklaşık %33'ünün ise yeni sistemin verilen kredi miktarında herhangi bir değişikliğe neden olmadığı yönünde cevaplar verdiği tespit edilmiştir. Sistemin ipotekli konut kredisi miktarını azalttığı veya önemli ölçüde azalttığı yönünde bir sonuç tespit edilmemiştir.

İpotekli konut finansman sisteminin bankaların yönetsel yükleri üzerindeki etkisine bakıldığında; deneklerin yaklaşık %14'ünün sistemin yönetsel yükü önemli ölçüde artırdığı yönünde, %78'inin sistemin yönetsel yükü artırdığı yönünde, %8'inin ise sistemin yönetsel yüke herhangi bir etkisi olmadığı yönünde cevaplar verdiği tespit edilmiştir.

Sistemin banka gelirlerine etkisine bakıldığında ise; deneklerin %20'sinin sistemin banka gelirlerini önemli ölçüde artırdığı yönünde, %57'sinin sistemin banka gelirlerini artırdığı yönünde, %23'ünün sistemin banka gelirlerine herhangi bir etkisi olmadığı yönünde, %1'inin ise sistemin banka gelirlerini azalttığı yönünde cevaplar verdikleri tespit edilmiştir. Sistemin gelirleri önemli ölçüde azalttığı yönünde bir cevap ise alınamamıştır.

#### 4.8.7. Ankete Katılan Şubelerin Konut Kredisi Yapıları İle İlgili Dağılımları

Verilen Konut Kredisinin Tutar Aralığı (TL)	Frekans	Yüzde
<50.000	29	30,2
50.001-100.000	59	61,5
100.001-150.000	7	7,3
150.001-200.000	1	1
200.001+	29	30,2
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.20: Banka Şubelerinden Talep Edilen İpotekli Konut Kredisi Tutar Aralıkları**

Yukarıdaki tabloda ankete katılan banka şubelerinden talep edilen kredi tutar aralıkları bulunmaktadır. Buna göre; deneklerin %30'undan 50.000 TL ve altı tutar aralığında, %62'sinden 50.001-100.000 TL tutar aralığında,



%7'sinden 100.001-150.000 TL tutar aralığında, %1'inde 150.001-200.000 TL tutar aralığında, %30'undan ise 200.000 TL'nin üstünde bir tutarda ipotekli konut kredisi talep edildiği tespit edilmiştir.

<b>Alınan Konutun Kredilendirme Oranı (%)</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
<40	9	9,4
41-50	15	15,6
51-60	17	17,7
61-70	27	28,1
71-75	28	29,2
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.21: Banka Şubelerinden Talep Edilen Kredilendirme Oranları**

Ankete katılan banka şubelerinden talep edilen kredilendirme oranlarına bakıldığında; deneklerin %9'undan alınan konutun %40 ve daha aşağısını kredilendirmesi istenirken, %16'sından %41 ile %50 aralığında, %18'inden %51 ile %60 aralığında, %28'inden %61 ile %70 aralığında, %29'undan ise %71 ile %75 aralığında kredilendirme talep edildiği tespit edilmiştir.

<b>Bankaların Konut Kredisi Vadeleri</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
36-60 ay	2	2,1
61-120 ay	80	83,3
121-240 ay	14	14,6
<b>TOPLAM</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.22: Banka Şubelerinin Konut Kredilerine Uyguladıkları Vadeler**

Ankete katılan banka şubelerinin ipotekli konut kredisi kullanma isteyen tüketicilere uyguladıkları kredi vadelerine bakıldığında; deneklerin

%2'sinin 36 ile 60 ay aralığında bir vade uyguladıkları, %83'ünün 61 ile 120 ay aralığında vade uyguladıkları, %15'inin 121 ile 240 ay aralığında bir vade uyguladıkları tespit edilmiştir. Ankete katılan deneklerden 36 ay ve daha az, 241 ay ve daha çok vade uygulanması ile ilgili bir yanıt alınamamıştır.

Ankete katılan banka şubelerinden talep edilen vade yapısına bakıldığında ise, deneklerin %10'undan 36 ile 60 ay aralığında, %88'inden 61 ile 120 ay aralığında, %2'sinden ise 121 ile 240 ay aralığında bir vade talep edildiği tespit edilmiştir.

<b>Bankaların Tercih Ettiği Faiz Türü</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
Sabit Faiz	96	100
Değişken Faiz	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.23: Banka Şubelerince Konut Kredilerinde Tercih Edilen Faiz Türü**

Yukarıdaki tabloda ankete katılan banka şubelerinin ipotekli konut kredilerinde tercih ettikleri faiz türünün dağılımı verilmiştir. Buna göre; deneklerin %100'ünün sabit faizi tercih ettikleri tespit edilmiştir. Tüketicilerce talep edilen faiz türüne bakıldığında ise; deneklerin %100'ünün banka şubelerinin tercihlerine uygun olarak sabit faizi tercih ettikleri tespit edilmiştir. Genel olarak değerlendirilirse; hem bankalar hem de tüketiciler faiz tercihinde piyasa şartlarını göz önünde bulundurarak olabildiğince riskten uzak bir davranış içerisindeyler.

<b>Bankaların Tercih Ettiği Kur Yapısı</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
TL	96	100
Döviz	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>87</b>	<b>100</b>

**Tablo 4.24: Banka Şubelerince Konut Kredilerinde Tercih Edilen Kur Yapısı**

Ankete katılan banka şubelerinin ipotekli konut kredilerinde tercih ettikleri kur yapısına bakıldığında; deneklerin %100'ünün TL üzerinde yoğunlaştığı ve diğer para birimlerine döviz kuru riskinden dolayı sıcak bakmadıkları tespit edilmiştir. Aynı görüşe dayalı olarak kriz öncesi yabancı para birimleri üzerinden ipotekli konut kredisi alma eğilimi krizle birlikte ortadan kalkmış olmakla birlikte ankete katılan tüketicilerin %100'ünün TL bazlı kredi kullanımı taraftarı olduğu tespit edilmiştir.

Ankete katılan banka şubelerinin ipotekli konut kredisi verirken müşterilerine yaptıkları sigorta çeşitlerine bakıldığında; deneklerin %96'sının deprem, hayat, konut, yangın sigortalarını yaptıkları, %4'ünün ise deprem, hayat ve konut sigortalarını yaptıkları tespit edilmiştir.

#### 4.8.8. Bankaların Konut Kredisinde Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörlerin Banka-Tüketici Karşılaştırmalı Analizi

	Konum	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Vade	Banka	96	4,790	0,408	0,890	0,375
	Müşteri	87	4,740	0,444		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	Banka	96	4,690	0,466	-0,558	0,578
	Müşteri	87	4,740	0,690		
Bankanın imajı	Banka	96	2,690	1,308	3,775	0,000*
	Müşteri	87	1,980	1,229		
Banka personeli	Banka	96	3,250	1,179	5,241	0,000*
	Müşteri	87	2,280	1,335		
Şubenin konumu	Banka	96	1,950	1,060	-1,520	0,130
	Müşteri	87	2,230	1,436		
Bürokratik kolaylıklar	Banka	96	2,480	1,338	-5,070	0,000*
	Müşteri	87	3,480	1,337		
Teminatlar	Banka	96	1,680	0,946	-7,573	0,000*
	Müşteri	87	3,130	1,591		

**Tablo 4.25: Bankaların Konut Kredilerinde Tercih Edilme Nedenlerinin Banka-Tüketici Karşılaştırması**

Ankete katılan bankaların ipotekli konut kredilerinde tercih edilmesini sağlayan nedenler banka-tüketici karşılaştırmalı analizi ile birlikte yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre; faiz oranı faktörünün her iki tarafça da en önemli faktör olarak görülmesi nedeniyle bir analiz yapılamamıştır. Vade, komisyon oranlarının düşüklüğü, şubenin konumu gibi faktörlere verilen cevaplarda banka veya müşteri açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiş, bankanın imajı, teminatlar, bürokratik kolaylıklar, banka personeli faktörlerinde ise, istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı farklılık olduğu görülmektedir. Ortalamalardan hareketle; bankanın imajı ve banka personeli faktörlerine bankaların daha fazla önem verdiği, teminatlar ve bürokratik kolaylıklar faktörlerine ise müşterilerin daha fazla önem verdiği görülmektedir.

#### 4.8.9. Tüketiciler İle İlgili Karşılaştırmalı Analizler

	İşveren Türü	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	Standart Hata Ort.	t	p
Kirada oturuyor olmak	Kamu	49	3,240	1,985	0,284	1,135	0,260
	Özel	38	2,760	1,937	0,314		
Yatırım yapmak	Kamu	49	4,630	0,906	0,129	-0,118	0,907
	Özel	38	4,660	1,097	0,178		
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	Kamu	49	2,100	1,735	0,248	1,046	0,299
	Özel	38	1,740	1,446	0,235		
Kira geliri elde etme isteği	Kamu	49	2,080	1,644	0,235	-1,077	0,285
	Özel	38	2,470	1,736	0,282		
Faizlerdeki düşüş	Kamu	49	4,330	0,851	0,122	-1,795	0,076*
	Özel	38	4,610	0,495	0,080		
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	Kamu	49	4,690	0,742	0,106	-0,121	0,904
	Özel	38	4,710	0,460	0,075		

**Tablo 4.26: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri-İşveren Türü Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda konut kredisi ile konut alma nedenleri ve işveren türü arasındaki analiz verilmiştir. Buna göre; faizlerdeki düşüş faktörüne verilen cevaplarda işveren türüne göre istatistiksel olarak  $p < 0,10$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ayrıca ortalamalar açısından bu faktöre özel sektörde çalışanların daha fazla önem verdiği görülmektedir.

	İşveren Türü	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	Standart Hata Ort.	t	p
Aylık ödeme miktarı	Kamu	49	5,000	0,000	0,000	1,137	0,259
	Özel	38	4,950	0,324	0,053		
Vade	Kamu	49	4,690	0,585	0,084	-1,634	0,106
	Özel	38	4,870	0,343	0,056		
Kur	Kamu	49	2,100	1,279	0,183	-1,144	0,256
	Özel	38	2,470	1,751	0,284		
Bankanın sağladığı kolaylıklar	Kamu	49	2,840	1,405	0,201	-2,530	0,013*
	Özel	38	3,630	1,514	0,246		
Gayrimenkul fiyatları	Kamu	49	4,760	0,480	0,069	-0,333	0,740
	Özel	38	4,790	0,474	0,077		
İşlem masrafları	Kamu	49	4,710	0,707	0,101	-0,364	0,717
	Özel	38	4,760	0,490	0,079		
Faiz oranları	Kamu	49	4,820	0,391	0,056	0,006	0,995
	Özel	38	4,820	0,393	0,064		

**Tablo 4.27: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler -İşveren Türü Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda konut kredisi kullanırken dikkate alınan faktörler ve işveren türü karşılaştırması yer almaktadır. Buna göre; bankanın sağladığı kolaylıklar faktörüne verilen cevaplarda işveren türüne göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Burada ortalamalara göre; özel sektörde çalışanların bu faktöre daha çok önem verdiği görülmektedir.

	İşveren Türü	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	Standart Hata Ort.	t	p
Vade	Kamu	49	4,670	0,474	0,068	-1,495	0,139
	Özel	38	4,820	0,393	0,064		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	Kamu	49	4,800	0,645	0,092	0,925	0,358
	Özel	38	4,660	0,745	0,121		
Bankanın imajı	Kamu	49	1,860	1,225	0,175	-1,033	0,304
	Özel	38	2,130	1,234	0,200		
Banka personeli	Kamu	49	2,060	1,329	0,190	-1,722	0,089
	Özel	38	2,550	1,309	0,212		
Şubenin konumu	Kamu	49	1,940	1,329	0,190	-2,194	0,031*
	Özel	38	2,610	1,498	0,243		
Bürokratik kolaylıklar	Kamu	49	3,240	1,407	0,201	-1,913	0,059
	Özel	38	3,790	1,189	0,193		
Teminatlar	Kamu	49	2,570	1,568	0,224	-4,006	0,000*
	Özel	38	3,840	1,326	0,215		

**Tablo 4.28: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler -İşveren Türü Karşılaştırması**

Tüketiciler tarafından konut kredisi kullanırken banka seçiminde etkili olan faktörlerin işveren türüne göre incelenmesi arasındaki analiz yukarıdaki tabloda verilmiştir. Tabloya göre; şubenin konumu faktörüne ve teminatlar faktörüne verilen cevaplarda işveren türüne göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar açısından bu her iki unsura da özel sektörde çalışan tüketicilerin daha fazla önem verdikleri görülmektedir.

	Gayrimenkul Sahipliği	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Kirada oturuyor olmak	Hayır	60	3,720	1,833	5,611	0,000*
	Evet	27	1,520	1,312		
Yatırım yapmak	Hayır	60	4,550	1,141	-1,324	0,189
	Evet	27	4,850	0,456		
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	Hayır	60	2,180	1,732	2,113	0,038*
	Evet	27	1,410	1,185		
Kira geliri elde etme isteği	Hayır	60	1,330	0,816	-13,101	0,000*
	Evet	27	4,300	1,265		
Faizlerdeki düşüş	Hayır	60	4,430	0,745	-0,284	0,777
	Evet	27	4,480	0,700		
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	Hayır	60	4,650	0,709	-1,129	0,262
	Evet	27	4,810	0,396		

**Tablo 4.29: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri-Gayrimenkul Sahipliği Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda konut kredisi ile konut alma nedenlerinin; gayrimenkul sahipliğine göre incelenmesine yer verilmiştir. Tabloda yer alan analiz sonuçlarına göre; kirada oturuyor olmak, aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği, kira geliri elde etme isteği gibi nedenlere verilen cevaplarda gayrimenkul sahipliğine göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar açısından; kirada oturuyor olmak, aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği gibi nedenlere gayrimenkul sahipliği olmayan tüketicilerin daha fazla önem verdikleri, kira geliri elde etme isteği nedenine ise; gayrimenkul sahipliği olan tüketicilerin daha fazla önem verdikleri görülmektedir.



	Gayrimenkul Sahipliği	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Aylık ödeme miktarı	Hayır	60	5,000	0,000	1,502	0,137
	Evet	27	4,930	0,385		
Vade	Hayır	60	4,850	0,444	2,280	0,025*
	Evet	27	4,590	0,572		
Kur	Hayır	60	1,980	1,396	-2,688	0,009*
	Evet	27	2,890	1,577		
Bankanın sağladığı kolaylıklar	Hayır	60	3,000	1,584	-1,726	0,088
	Evet	27	3,590	1,217		
Gayrimenkul fiyatları	Hayır	60	4,820	0,431	1,370	0,174
	Evet	27	4,670	0,555		
İşlem masrafları	Hayır	60	4,870	0,389	3,087	0,003*
	Evet	27	4,440	0,892		
Faiz oranları	Hayır	60	4,870	0,343	1,829	0,071
	Evet	27	4,700	0,465		

**Tablo 4.30: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Gayrimenkul Sahipliği Karşılaştırması**

Tüketicilerin konut kredisi kullanırken dikkate aldıkları faktörlerin; gayrimenkul sahipliğine göre incelenmesine yönelik analiz yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre; vade, kur, işlem masrafları gibi faktörlere verilen cevaplarda gayrimenkul sahipliğine göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu, ortalamalar doğrultusunda vade ve işlem masrafları faktörlerine gayrimenkul sahipliği olmayan tüketicilerin, kur faktörüne ise gayrimenkul sahipliği olan tüketicilerin daha fazla önem verdiği görülmektedir.

	Gayrimenkul Sahipliği	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Vade	Hayır	60	4,750	0,437	0,448	0,655
	Evet	27	4,700	0,465		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	Hayır	60	4,850	0,577	2,366	0,020*
	Evet	27	4,480	0,849		
Bankanın imajı	Hayır	60	1,930	1,219	-0,492	0,624
	Evet	27	2,070	1,269		
Banka personeli	Hayır	60	2,350	1,363	0,770	0,443
	Evet	27	2,110	1,281		
Şubenin konumu	Hayır	60	2,270	1,448	0,354	0,724
	Evet	27	2,150	1,433		
Bürokratik kolaylıklar	Hayır	60	3,520	1,295	0,351	0,727
	Evet	27	3,410	1,448		
Teminatlar	Hayır	60	3,100	1,633	-0,230	0,819
	Evet	27	3,190	1,520		

**Tablo 4.31: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Gayrimenkul Sahipliği Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketiciler tarafından konut kredisi kullanırken banka seçiminde etkili olan faktörlerin; gayrimenkul sahipliğine göre analize bulunmaktadır. Buna göre; komisyon oranının düşüklüğü faktörüne verilen cevaplarda gayrimenkul sahipliğine göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Burada gayrimenkul sahipliği olmayan tüketicilerin ortalamalara göre bu faktöre daha fazla önem verdikleri görülmektedir.

	Vade (Ay)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Kirada oturuyor olmak	0-60	37	2,840	1,965	-0,800	0,426
	61+	50	3,180	1,976		
Yatırım yapmak	0-60	37	4,590	1,013	-0,397	0,693
	61+	50	4,680	0,978		
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	0-60	37	2,140	1,619	0,956	0,342
	61+	50	1,800	1,616		
Kira geliri elde etme isteği	0-60	37	2,700	1,697	2,187	0,031*
	61+	50	1,920	1,614		
Faizlerdeki düşüş	0-60	37	4,380	0,681	-0,769	0,444
	61+	50	4,500	0,763		
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	0-60	37	4,730	0,508	0,362	0,719
	61+	50	4,680	0,713		

(Vade yapısı 0 ile 60 ay aralığı ve 60 ay üstü şeklinde baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.32: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Vade Yapısı Karşılaştırması**

Konut kredisi ile konut alma nedenlerinin; vade yapısına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre; kira geliri elde etme isteği nedenine verilen cevaplarda vade yapısına göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar ele alındığında; vadeler uzadıkça kira geliri elde etme isteği nedenine verilen öneminde azaldığı ve bu nedene dayalı olarak konut sahibi olmak isteyen deneklerin 0 ile 60 ay vadeyi tercih ettikleri görülmektedir.

	Vade (Ay)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Aylık ödeme miktarı	0-60	37	5,000	0,000	0,859	0,393
	61+	50	4,960	0,283		
Vade	0-60	37	4,650	0,538	-1,987	0,049*
	61+	50	4,860	0,452		
Kur	0-60	37	2,300	1,488	0,175	0,862
	61+	50	2,240	1,533		
Bankanın sağladığı kolaylıklar	0-60	37	3,540	1,366	1,940	0,056
	61+	50	2,920	1,550		
Gayrimenkul fiyatları	0-60	37	4,680	0,580	-1,610	0,111
	61+	50	4,840	0,370		
İşlem masrafları	0-60	37	4,570	0,835	-2,229	0,028*
	61+	50	4,860	0,351		
Faiz oranları	0-60	37	4,700	0,463	-2,399	0,019*
	61+	50	4,900	0,303		

(Vade yapısı 0 ile 60 ay aralığı ve 60 ay üstü şeklinde baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.33: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Vade Yapısı Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketicilerin konut kredisi kullanırken dikkate aldıkları faktörlerin; vade yapısına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları bulunmaktadır. Buna göre; vade, işlem masrafları, faiz oranları gibi faktörlere verilen cevaplarda vade yapısına göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar incelendiğinde; vade uzadıkça bu faktörlere verilen öneminde arttığı görülmektedir.

	Vade (Ay)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Vade	0-60	37	4,680	0,475	-1,086	0,281
	61+	50	4,780	0,418		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	0-60	37	4,650	0,753	-1,012	0,314
	61+	50	4,800	0,639		
Bankanın imajı	0-60	37	2,240	1,362	1,759	0,082*
	61+	50	1,780	1,093		
Banka personeli	0-60	37	2,430	1,365	0,940	0,350
	61+	50	2,160	1,315		
Şubenin konumu	0-60	37	2,510	1,502	1,599	0,114
	61+	50	2,020	1,363		
Bürokratik kolaylıklar	0-60	37	3,650	1,317	0,996	0,322
	61+	50	3,360	1,352		
Teminatlar	0-60	37	3,350	1,495	1,136	0,259
	61+	50	2,960	1,653		

(Vade yapısı 0 ile 60 ay aralığı ve 60 ay üstü şeklinde baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.34: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Vade Yapısı Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketiciler tarafından konut kredisi kullanırken banka seçiminde etkili olan faktörlerin; vade yapısına göre incelenmesi yer almaktadır. Buna göre; bankanın imajı faktörüne verilen cevaplarda vade yapısına göre istatistiksel olarak  $p < 0,10$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalara göre; 0 ile 60 ay aralığında banka imajı faktörüne daha fazla önem verildiği görülmektedir.

	Gelir (TL)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	p
Kirada oturuyor olmak	0-2000	11	3,909	1,868	1,489	0,224
	2001-3000	41	3,195	1,939		
	3001-4000	22	2,591	1,968		
	4001+	13	2,538	2,025		
Yatırım yapmak	0-2000	11	4,455	1,293	0,548	0,651
	2001-3000	41	4,659	0,938		
	3001-4000	22	4,545	1,184		
	4001+	13	4,923	0,277		
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	0-2000	11	2,091	1,868	0,382	0,766
	2001-3000	41	2,098	1,670		
	3001-4000	22	1,727	1,579		
	4001+	13	1,692	1,377		
Kira geliri elde etme isteği	0-2000	11	1,273	0,905	2,203	0,094*
	2001-3000	41	2,171	1,702		
	3001-4000	22	2,500	1,896		
	4001+	13	2,923	1,498		
Faizlerdeki düşüş	0-2000	11	4,364	0,505	0,576	0,632
	2001-3000	41	4,366	0,859		
	3001-4000	22	4,545	0,671		
	4001+	13	4,615	0,506		
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	0-2000	11	4,818	0,405	0,722	0,542
	2001-3000	41	4,659	0,762		
	3001-4000	22	4,818	0,501		
	4001+	13	4,538	0,519		

(Gelir Durumu 0-2000 TL,2001-3000 TL, 3001-4000 TL, 4001+ TL şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.35: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Gelir Durumu Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda konut kredisi ile konut alma nedenlerinin; gelir durumuna göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; kira geliri elde etme isteği nedenine verilen cevaplarda gelir durumuna göre istatistiksel olarak  $p < 0,10$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar incelendiğinde, gelir düzeyi arttıkça bu konuya verilen önemin de arttığı görülmektedir.

	Gelir (TL)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	p
Aylık ödeme miktarı	0-2000	11	5,000	0,000	1,961	0,126
	2001-3000	41	5,000	0,000		
	3001-4000	22	5,000	0,000		
	4001+	13	4,846	0,555		
Vade	0-2000	11	4,909	0,302	1,683	0,177
	2001-3000	41	4,780	0,525		
	3001-4000	22	4,591	0,590		
	4001+	13	4,923	0,277		
Kur	0-2000	11	1,818	0,982	6,171	0,001*
	2001-3000	41	2,098	1,393		
	3001-4000	22	1,909	1,306		
	4001+	13	3,769	1,739		
Bankanın sağladığı kolaylıklar	0-2000	11	3,000	1,549	1,693	0,175
	2001-3000	41	3,390	1,376		
	3001-4000	22	2,636	1,560		
	4001+	13	3,615	1,609		
Gayrimenkul fiyatları	0-2000	11	4,818	0,405	0,196	0,899
	2001-3000	41	4,732	0,549		
	3001-4000	22	4,818	0,395		
	4001+	13	4,769	0,439		
İşlem masrafları	0-2000	11	4,909	0,302	1,416	0,244
	2001-3000	41	4,634	0,799		
	3001-4000	22	4,909	0,294		
	4001+	13	4,615	0,506		
Faiz oranları	0-2000	11	4,636	0,505	1,246	0,299
	2001-3000	41	4,805	0,401		
	3001-4000	22	4,909	0,294		
	4001+	13	4,846	0,376		

(Gelir Durumu 0-2000 TL,2001-3000 TL, 3001-4000 TL, 4001+ TL şeklinde bir gruptandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.36: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Gelir Durumu Karşılaştırması**

Tüketicilerin konut kredisi kullanırken dikkate aldıkları faktörlerin; gelir durumuna göre incelenmesi arasındaki analiz yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre; kur faktörüne verilen cevaplarda gelir durumuna göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalara göre; kur faktörüne 2.001 ile 3.000 TL gelir aralığında ve 4.001 TL ve üstü gelir aralığında daha fazla önem verildiği görülmektedir.

	Gelir (TL)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	p
Vade	0-2000	11	4,818	0,405	0,551	0,649
	2001-3000	41	4,707	0,461		
	3001-4000	22	4,682	0,477		
	4001+	13	4,846	0,376		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	0-2000	11	4,818	0,405	0,674	0,570
	2001-3000	41	4,707	0,814		
	3001-4000	22	4,864	0,351		
	4001+	13	4,538	0,877		
Bankanın imajı	0-2000	11	1,909	1,446	0,497	0,686
	2001-3000	41	2,122	1,229		
	3001-4000	22	1,727	1,120		
	4001+	13	2,000	1,291		
Banka personeli	0-2000	11	2,000	1,265	0,437	0,727
	2001-3000	41	2,439	1,324		
	3001-4000	22	2,136	1,424		
	4001+	13	2,231	1,363		
Şubenin konumu	0-2000	11	2,364	1,629	1,571	0,203
	2001-3000	41	2,488	1,468		
	3001-4000	22	1,682	1,129		
	4001+	13	2,231	1,536		
Bürokratik kolaylıklar	0-2000	11	3,636	1,433	0,418	0,740
	2001-3000	41	3,610	1,321		
	3001-4000	22	3,273	1,316		
	4001+	13	3,308	1,437		
Teminatlar	0-2000	11	3,545	1,572	0,420	0,739
	2001-3000	41	3,049	1,642		
	3001-4000	22	2,955	1,527		
	4001+	13	3,308	1,653		

(Gelir Durumu 0-2000 TL,2001-3000 TL, 3001-4000 TL, 4001+ TL şeklinde bir gruptandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.37: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Gelir Durumu Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketiciler tarafından konut kredisi kullanırken banka seçiminde etkili olan faktörlerin; gelir durumuna göre analizi verilmiştir. Buna göre; hiçbir ifade de gelir durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.



	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	Sig.
Kirada oturuyor olmak	50.000-100.000	37	3,541	1,923	2,416	0,095*
	100.001-150.000	25	2,840	1,993		
	150.001+	25	2,480	1,896		
Yatırım yapmak	50000-100.000	37	4,432	1,281	1,660	0,196
	100.001-150.000	25	4,880	0,440		
	150001+	25	4,720	0,843		
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	50.000-100.000	37	2,027	1,675	0,328	0,722
	100.001-150.000	25	2,040	1,744		
	150.001+	25	1,720	1,429		
Kira geliri elde etme isteği	50.000-100.000	37	1,838	1,537	2,239	0,113
	100.001-150.000	25	2,400	1,826		
	150.001+	25	2,720	1,671		
Faizlerdeki düşüş	50.000-100.000	37	4,432	0,603	0,182	0,834
	100.001-150.000	25	4,400	0,957		
	150001+	25	4,520	0,653		
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	50.000-100.000	37	4,757	0,495	0,271	0,764
	100.001-150.000	25	4,680	0,900		
	150.001+	25	4,640	0,490		

(Konut fiyat aralıkları 50.000-100.000 TL, 100.001-150.000 TL, 150.0001+ TL şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

#### **Tablo 4.38: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Konut Fiyat Aralığı Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketicilerce konut kredisi ile konut alma nedenlerinin; tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; kirada oturuyor olmak nedenine verilen cevaplarda tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre istatistiksel olarak ( $p < 0,10$  düzeyinde) anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalara göre; konutun fiyatı yükseldikçe bu nedene verilen önemde azaldığı görülmektedir.

	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	Sig.
Aylık ödeme miktarı	50000-100000	37	5,000	0,000	1,247	0,293
	100001-150000	25	5,000	0,000		
	150001+	25	4,920	0,400		
Vade	50000-100000	37	4,865	0,419	3,297	0,042*
	100001-150000	25	4,560	0,651		
	150001+	25	4,840	0,374		
Kur	50000-100000	37	1,676	1,132	10,550	0,000*
	100001-150000	25	2,120	1,201		
	150001+	25	3,280	1,768		
Bankanın sağladığı kolaylıklar	50000-100000	37	3,189	1,578	0,356	0,702
	100001-150000	25	3,000	1,258		
	150001+	25	3,360	1,630		
Gayrimenkul fiyatları	50000-100000	37	4,730	0,560	0,404	0,669
	100001-150000	25	4,840	0,374		
	150001+	25	4,760	0,436		
İşlem masrafları	50000-100000	37	4,757	0,548	0,450	0,639
	100001-150000	25	4,800	0,816		
	150001+	25	4,640	0,490		
Faiz oranları	50000-100000	37	4,730	0,450	2,742	0,070
	100001-150000	25	4,960	0,200		
	150001+	25	4,800	0,408		

(Konut fiyat aralıkları 50.000-100.000 TL, 100.001-150.000 TL, 150.0001+ TL şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.39: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Konut Fiyat Aralığı Karşılaştırması**

Yukarıda tabloda tüketicilerin konut kredisi kullanırken dikkate aldıkları faktörlerin; tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; vade ve kur faktörlerine verilen cevaplarda tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalara göre; vade faktörüne 50.000 ile 100.000 TL ve 150.001 TL ve üstü fiyat aralıklarında daha fazla önem verildiği, kur faktörüne ise; konutun fiyatı arttıkça verilen öneminde arttığı görülmektedir.

	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	Sig.
Vade	50000-100000	37	4,730	0,450	0,055	0,946
	100001-150000	25	4,720	0,458		
	150001+	25	4,760	0,436		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	50000-100000	37	4,811	0,701	3,616	0,031*
	100001-150000	25	4,920	0,277		
	150001+	25	4,440	0,870		
Bankanın imajı	50000-100000	37	2,000	1,225	0,668	0,516
	100001-150000	25	1,760	1,165		
	150001+	25	2,160	1,313		
Banka personeli	50000-100000	37	2,324	1,313	0,063	0,939
	100001-150000	25	2,200	1,414		
	150001+	25	2,280	1,339		
Banka personeli	50000-100000	37	2,432	1,501	0,811	0,448
	100001-150000	25	1,960	1,338		
	150001+	25	2,200	1,443		
Bürokratik kolaylıklar	50000-100000	37	3,838	1,143	4,174	0,019*
	100001-150000	25	2,880	1,481		
	150001+	25	3,560	1,294		
Teminatlar	50000-100000	37	3,486	1,446	9,104	0,000*
	100001-150000	25	2,080	1,525		
	150001+	25	3,640	1,411		

(Konut fiyat aralıkları 50.000-100.000 TL, 100.001-150.000 TL, 150.0001+ TL şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.40: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Konut Fiyat Aralığı Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketiciler tarafından konut kredisi kullanırken banka seçiminde etkili olan faktörlerin; tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; komisyon oranlarının düşüklüğü, bürokratik kolaylıklar, teminatlar faktörlerine verilen cevaplarda tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalara göre; komisyon oranlarının düşüklüğü faktörüne 100.000-150.000 fiyat aralığında daha fazla önem verildiği, bürokratik kolaylıklar faktörüne 50.000-100.000 fiyat aralığında daha fazla önem verildiği, teminatlar faktörüne 150.001 ve üstü fiyat aralığında daha fazla önem verildiği görülmektedir.

	Kredi Oranı (%)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	p
Kirada oturuyor olmak	0-40	39	2,590	1,956	3,581	0,032*
	41-50	20	2,800	2,042		
	51+	28	3,821	1,744		
Yatırım yapmak	0-40	39	4,410	1,272	2,103	0,128
	41-50	20	4,900	0,308		
	51+	28	4,786	0,787		
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği	0-40	39	2,256	1,802	1,370	0,260
	41-50	20	1,750	1,410		
	51+	28	1,643	1,446		
Kira geliri elde etme isteği	0-40	39	2,385	1,741	0,600	0,551
	41-50	20	2,400	1,818		
	51+	28	1,964	1,527		
Faizlerdeki düşüş	0-40	39	4,436	0,821	0,118	0,889
	41-50	20	4,400	0,681		
	51+	28	4,500	0,638		
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması	0-40	39	4,718	0,759	0,084	0,920
	41-50	20	4,650	0,489		
	51+	28	4,714	0,535		

(Kredilendirme oranı %0-%40,%41-%50,%51+ şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.41: Konut Kredisi İle Konut Alma Nedenleri- Konut Kredilendirme Oranı Karşılaştırması**

Konut kredisi ile konut alma nedenlerinin; tüketicilerin konutu kredilendirme oranına göre incelenmesi arasındaki analiz yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre; kirada oturuyor olmak nedeni ile tüketicilerin konutu kredilendirme oranı arasında istatistiksel olarak  $p < 0,05$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalara göre; kredilendirme oranı arttıkça bu nedene verilen önemde arttığı görülmektedir.

	Kredi Oranı (%)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	p
Aylık ödeme miktarı	0-40	39	5,000	0,000	1,702	0,188
	41-50	20	4,900	0,447		
	51+	28	5,000	0,000		
Vade	0-40	39	4,692	0,569	1,171	0,315
	41-50	20	4,900	0,308		
	51+	28	4,786	0,499		
Kur	0-40	39	1,974	1,423	1,400	0,252
	41-50	20	2,600	1,818		
	51+	28	2,429	1,345		
Bankanın sağladığı kolaylıklar	0-40	39	3,333	1,493	0,490	0,614
	41-50	20	3,200	1,642		
	51+	28	2,964	1,427		
Gayrimenkul fiyatları	0-40	39	4,744	0,498	0,113	0,893
	41-50	20	4,800	0,410		
	51+	28	4,786	0,499		
İşlem masrafları	0-40	39	4,641	0,778	1,406	0,251
	41-50	20	4,700	0,571		
	51+	28	4,893	0,315		
Faiz oranları	0-40	39	4,744	0,442	1,303	0,277
	41-50	20	4,850	0,366		
	51+	28	4,893	0,315		

(Kredilendirme oranı %0-%40,%41-%50,%51+ şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.42: Konut Kredisi Kullanırken Dikkate Alınan Faktörler – Konut Kredilendirme Oranı Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketicilerin konut kredisi kullanırken dikkate aldıkları faktörlerin; tüketicilerin konutu kredilendirme oranına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; hiçbir ifade de kredilendirme oranına göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

	Kredi Oranı (%)	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	F	p
Vade	0-40	39	4,743	0,442	0,048	0,953
	41-50	20	4,750	0,444		
	51+	28	4,714	0,460		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	0-40	39	4,666	0,737	1,704	0,188
	41-50	20	4,600	0,940		
	51+	28	4,928	0,262		
Bankanın imajı	0-40	39	2,051	1,356	0,176	0,838
	41-50	20	1,850	0,988		
	51+	28	1,964	1,231		
Banka personeli	0-40	39	2,461	1,392	0,977	0,380
	41-50	20	2,300	1,380		
	51+	28	2,000	1,217		
Banka personeli	0-40	39	2,487	1,484	1,145	0,323
	41-50	20	2,050	1,503		
	51+	28	2,000	1,305		
Bürokratik kolaylıklar	0-40	39	3,743	1,271	1,887	0,157
	41-50	20	3,500	1,432		
	51+	28	3,107	1,314		
Teminatlar	0-40	39	3,435	1,552	2,362	0,100*
	41-50	20	3,250	1,618		
	51+	28	2,607	1,547		

(Kredilendirme oranı %0-%40,%41-%50,%51+ şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.43: Konut Kredisi Kullanırken Banka Tercihinde Dikkate Alınan Faktörler - Konut Kredilendirme Oranı Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda tüketiciler tarafından konut kredisi kullanırken banka seçiminde etkili olan faktörlerin; tüketicilerin konutu kredilendirme oranına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları yer almaktadır. Buna göre; teminatlar faktörüne verilen cevaplarda tüketicilerce alınan konutun fiyat aralık durumuna göre istatistiksel olarak  $p < 0,10$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar incelendiğinde, teminatlar faktörüne verilen önemin kredilendirme oranı arttıkça azaldığı görülmektedir.

#### 4.8.10. Banka Şubeleri İle İlgili Karşılaştırmalı Analizler

	Konut Kredisiyle İlgili Çalışan Personel Sayısı	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Uluslararası piyasalardaki gelişmeler	1 veya 2 personel	43	3,600	1,027	-0,539	0,591
	3 veya daha fazla personel	53	3,720	1,007		
Ekonomik konjonktür	1 veya 2 personel	43	4,740	0,441	-0,555	0,580
	3 veya daha fazla personel	53	4,790	0,409		
Banka/ Şube politikası	1 veya 2 personel	43	4,700	0,513	-1,226	0,223
	3 veya daha fazla personel	53	4,810	0,395		
Risk beklentilerindeki artış/azalış	1 veya 2 personel	43	4,370	0,578	-1,586	0,116
	3 veya daha fazla personel	53	4,550	0,503		

(Banka şubelerinde konut kredisi alanında çalışan personel sayısı 1veya 2 personel, 3 veya daha fazla personel şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

#### Tablo 4.44: Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olan Faktörler- Konut Kredisi İle İlgili Çalışan Personel Karşılaştırması

Yukarıdaki tabloda bankalar açısından ipotekli konut kredisinin hacminde değişime neden olan faktörlerin; banka şubelerinde ipotekli konut kredisi alanında çalışan personel sayısına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları bulunmaktadır. Buna göre; hiçbir ifade de konut kredisi alanında çalışan personel sayısına göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

	Konut Kredisiyle İlgili Çalışan Personel Sayısı	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Kredi kullanacak müşterinin bankadaki mevduat/yatırım hesapları ve gelişimi	1 veya 2 personel	43	4,280	0,454	-0,242	0,809
	3 veya daha fazla personel	53	4,300	0,463		
Alınan gayrimenkulün ipotek değeri	1 veya 2 personel	43	1,700	0,964	-1,038	0,302
	3 veya daha fazla personel	53	1,910	0,986		
Gayrimenkulün kredilendirme oranı	1 veya 2 personel	43	4,560	0,590	1,934	0,056*
	3 veya daha fazla personel	53	4,340	0,517		
Müşterinin sunacağı diğer teminatlar	1 veya 2 personel	43	1,720	0,959	0,820	0,414
	3 veya daha fazla personel	53	1,570	0,888		
Müşterinin sunacağı kefaletler	1 veya 2 personel	43	3,810	1,277	1,542	0,126
	3 veya daha fazla personel	53	3,360	1,558		
Müşterinin kredi skoru (Kredi notu)	1 veya 2 personel	43	4,370	0,757	-0,771	0,443
	3 veya daha fazla personel	53	4,470	0,504		

(Banka şubelerinde konut kredisi alanında çalışan personel sayısı 1veya 2 personel, 3 veya daha fazla personel şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.45: Konut Kredisi Talepleri Değerlendirilirken Dikkate Alınan Faktörler- Konut Kredisi İle İlgili Çalışan Personel Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda bankaların konut kredisi taleplerini değerlendirirken dikkate aldıkları faktörlerin banka şubelerinde ipotekli konut kredisi alanında çalışan personel sayısına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; gayrimenkulün kredilendirme oranı faktörüne verilen cevaplarda ipotekli konut kredisi alanında çalışan personel sayısına göre istatistiksel olarak  $p < 0,10$  düzeyinde anlamlı fark olduğu görülmektedir. Ortalamalar incelendiğinde, konut kredisi alanında çalışan personel sayısı azaldıkça bu faktöre daha fazla önem verildiği görülmektedir.



	Konut Kredisiyle İlgili Çalışan Personel Sayısı	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Vade	1 veya 2 personel	43	4,740	0,441	-1,027	0,307
	3 veya daha fazla personel	53	4,830	0,379		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	1 veya 2 personel	43	4,770	0,427	1,525	0,131
	3 veya daha fazla personel	53	4,620	0,489		
Bankanın imajı	1 veya 2 personel	43	2,670	1,267	-0,088	0,930
	3 veya daha fazla personel	53	2,700	1,353		
Banka personeli	1 veya 2 personel	43	3,440	1,140	1,445	0,152
	3 veya daha fazla personel	53	3,090	1,197		
Şubenin konumu	1 veya 2 personel	43	1,840	1,045	-0,921	0,359
	3 veya daha fazla personel	53	2,040	1,073		
Bürokratik kolaylıklar	1 veya 2 personel	43	2,600	1,383	0,827	0,411
	3 veya daha fazla personel	53	2,380	1,304		
Teminatlar	1 veya 2 personel	43	1,510	0,827	-1,555	0,123
	3 veya daha fazla personel	53	1,810	1,020		

(Banka şubelerinde konut kredisi alanında çalışan personel sayısı 1veya 2 personel, 3 veya daha fazla personel şeklinde bir gruplandırma baz alınarak analiz yapılmıştır.)

**Tablo 4.46: Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörler- Konut Kredisi İle İlgili Çalışan Personel Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda bankaların konut kredisi konusunda tercih edilmesini sağlayan faktörlerin banka şubelerinde ipotekli konut kredisi alanında çalışan personel sayısına göre incelenmesi arasındaki analiz sonuçları bulunmaktadır. Buna göre; hiçbir ifade de ipotekli konut kredisi alanında çalışan personel sayısına göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

	Konut Kredisi Müşterisi Artış Durumu	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Uluslararası piyasalardaki gelişmeler	0 (Hayır)	32	3,810	0,931	0,998	0,321
	1 (Evet)	64	3,590	1,050		
Ekonomik konjonktür	0 (Hayır)	32	4,750	0,440	-0,340	0,735
	1 (Evet)	64	4,780	0,417		
Banka/ Şube politikası	0 (Hayır)	32	4,750	0,440	-0,159	0,874
	1 (Evet)	64	4,770	0,463		
Risk beklentilerindeki artış/azalış	0 (Hayır)	32	4,530	0,507	0,797	0,427
	1 (Evet)	64	4,440	0,560		

**Tablo 4.47: Konut Kredilerinin Hacminde Değişime Neden Olan Faktörler- Konut Kredisi Müşteri Hacmi Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda bankalar açısından ipotekli konut kredisinin hacminde değişime neden olan faktörlerin; ipotekli konut finansman sisteminin devreye girmesi ile birlikte banka şubelerinin ipotekli konut kredisi müşteri miktarında artış olup olmadığı yönündeki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; hiçbir ifade de müşteri miktarındaki artış olup olmama durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

	Konut Kredisi Müşterisi Artış Durumu	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Kredi kullanacak müşterinin bankadaki mevduat/yatırım hesapları ve gelişimi	0 (Hayır)	32	4,280	0,457	-0,157	0,875
	1 (Evet)	64	4,300	0,460		
Alınan gayrimenkulün ipotek değeri	0 (Hayır)	32	1,720	0,958	-0,663	0,509
	1 (Evet)	64	1,860	0,990		
Gayrimenkulün kredilendirme oranı	0 (Hayır)	32	4,470	0,567	0,386	0,700
	1 (Evet)	64	4,420	0,558		
Müşterinin sunacağı diğer teminatlar	0 (Hayır)	32	1,560	0,878	-0,548	0,585
	1 (Evet)	64	1,670	0,944		
Müşterinin sunacağı kefaletler	0 (Hayır)	32	3,630	1,561	0,297	0,767
	1 (Evet)	64	3,530	1,403		
Müşterinin kredi skoru (Kredi notu)	0 (Hayır)	32	4,340	0,483	-0,918	0,361
	1 (Evet)	64	4,470	0,689		

**Tablo 4.48: Bankaların Konut Kredisi Taleplerini Değerlendirirken Dikkate Aldıkları Faktörler-Konut Kredisi Müşteri Hacmi Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda bankaların konut kredisi taleplerini değerlendirirken dikkate aldıkları faktörlerin; ipotekli konut finansman sisteminin devreye girmesi ile birlikte banka şubelerinin ipotekli konut kredisi müşteri miktarında artış olup olmadığı yönündeki analiz sonuçları bulunmaktadır. Buna göre; hiçbir ifade de müşteri miktarındaki artış olup olmama durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

	Konut Kredisi Müşterisi Artış Durumu	Örnek Sayısı	Aritmetik Ortalama	Standart Sapma	t	p
Vade	0 (Hayır)	32	4,880	0,336	1,422	0,158
	1 (Evet)	64	4,750	0,436		
Komisyon oranlarının düşüklüğü	0 (Hayır)	32	4,720	0,457	0,463	0,645
	1 (Evet)	64	4,670	0,473		
Bankanın imajı	0 (Hayır)	32	2,530	1,319	-0,826	0,411
	1 (Evet)	64	2,770	1,306		
Banka personeli	0 (Hayır)	32	3,220	1,157	-0,183	0,855
	1 (Evet)	64	3,270	1,198		
Şubenin konumu	0 (Hayır)	32	2,130	1,129	1,160	0,249
	1 (Evet)	64	1,860	1,021		
Bürokratik kolaylıklar	0 (Hayır)	32	2,590	1,411	0,591	0,556
	1 (Evet)	64	2,420	1,307		
Teminatlar	0 (Hayır)	32	1,630	0,907	-0,380	0,705
	1 (Evet)	64	1,700	0,971		

**Tablo 4.49: Bankaların Konut Kredisi Konusunda Tercih Edilmesini Sağlayan Faktörler- Konut Kredisi Müşteri Hacmi Karşılaştırması**

Yukarıdaki tabloda bankaların konut kredisi konusunda tercih edilmesini sağlayan faktörlerin ipotekli konut finansman sisteminin devreye girmesi ile birlikte banka şubelerinin ipotekli konut kredisi müşteri miktarında artış olup olmadığı yönündeki analiz sonuçları verilmiştir. Buna göre; hiçbir ifade de müşteri miktarındaki artış olup olmama durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

## SONUÇLAR

Türkiye’de konut sorunu ve bu soruna mali piyasa tabanlı çözüm arayışları kapsamında 2007 yılında yürürlüğe konulan “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve bunun kullanıcılar ve bankalar açısından etkileri araştırılmıştır. Çalışmada ulaşılan bulgular ise ana başlıklar itibariyle şu şekilde sıralanabilir:

Araştırma sonuçlarına göre, ipotekli konut kredisi müşterilerinin %75’e yakın kısmı 30-50 yaş arasında yoğunlaşmıştır. 30 yaş altı ve 60 yaş üstü müşteriler, literatürdeki sonuçlara uygun olarak, oldukça düşük düzeyde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan ipotekli konut kredi müşterilerinin %90’a yakın kısmının evli olduğu tespit edilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre, ipotekli konut kredisi müşterilerinin dağılımları incelenmiş, %75’lik kısmının görece gelir dağılımı yüksek olan 3 bölgede (Çankaya, Yenimahalle ve Keçiören) yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre, ipotekli konut kredisi müşterilerinin %42’sinin 50.000-100.000 TL fiyat aralığında, %28’inin 100.001-150.000 TL fiyat aralığında, yaklaşık %15’inin 150.001-200.000 TL fiyat aralığında, %9’unun 200.001-250.000 TL fiyat aralığında, %4’ünün ise 250.000 TL’nin üstünde bir fiyattan konut satın aldıkları tespit edilmiştir.

Ankete katılan tüketicilerin aldıkları konutu kredilendirme oranları ele alındığında 39 deneğin aldıkları konutun %40 ve daha aşağısını kredi kullanarak finanse ettiği, 20 deneğin %41 ile %50 arasında, 19 deneğin %51 ile %60 arasında, 8 deneğin %61 ile %70 arasında, 1 deneğin ise %71 ile %75 arasında bir oranda ipotekli kredi kullanarak aldıkları konutu finanse ettikleri tespit edilmiştir.

Tüketicilerin kredi kullanırken tercih ettikleri vade yapısı incelendiğinde, ankete katılan deneklerden 4'ünün aldıkları konut kredisini 36 ay ve daha az bir vadede kullandığı, 33 deneğin 37 ile 60 ay aralığında bir vadede kullandığı, 50 tüketici aile ise 61 ile 120 ay aralığında bir vadede kullandığı tespit edilmiştir.

Ankete katılan tüketicilerin önceki dönemlerde konut kredisi kullanım durumlarına göre; deneklerin yaklaşık %80'inin daha önce konut kredisi kullanmadığı, %20'sinin ise konut kredisi kullandığı tespit edilmiştir.

İpotekli kredi müşterilerinin konut kredisi kullanımında dikkate aldıkları ve belirleyici özelliğe sahip faktörlere bakıldığında; aylık ödeme miktarı 4,97 ortalama puan ile birinci sırada yer alırken; 4,81 ile faiz oranları, 4,77 ile vade ve gayrimenkul fiyatları, 4,73 ile işlem masrafları takip etmektedir. En az önem ise 3,18 ile bankanın sağladığı kolaylıklara ve 2,26 ile kur faktörüne verilmektedir.

Tüketicilerin ipotekli konut kredisi kullanırken banka tercihinde en çok dikkat ettiği faktörün 5 ortalama puan ile faiz oranı olduğu tespit edilmiştir. Bunu 4,73 ortalama ile aynı aritmetik ortalamalara sahip vade ve komisyon oranlarının düşüklüğü faktörleri, 3,48 ortalama ile bürokratik kolaylıklar faktörü, 3,12 ortalama ile teminatlar faktörü, 2,27 ortalama ile banka personeli faktörü, 2,22 ortalama ile şubenin konumu faktörü, 1,97 ortalama ile bankanın imajı faktörü takip etmektedir.

Bankaların tüketicilerden gelen ipotekli konut kredisi taleplerinde dikkate aldıkları en önemli bilgi kaynağı 3 faktörden oluşmaktadır. Bunlar 5 ortalama ile kredi kullanacak müşterinin bankadaki kredi hesabı ve kredi performansı, müşterinin gelir miktarı ve istikrarı, müşteri hakkındaki bankacılık sisteminden alınan istihbarat raporu olarak tespit edilmiştir.

Ankete katılan bankaların ipotekli konut kredilerinde tercih edilmesini sağlayan nedenler banka-tüketici karşılaştırmalı analizi ile birlikte analiz edilmiş vade, komisyon oranlarının düşüklüğü, şubenin konumu gibi faktörlere verilen cevaplarda banka veya müşteri açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilememiştir. Diğer taraftan, bankanın imajı, teminatlar, bürokratik kolaylıklar, banka personeli faktörlerinde ise, anlamlı farklılık olduğu görülmüştür.

Konut kredisi kullanırken dikkate alınan faktörler ve işveren türü karşılaştırmasına göre; tüketicilerce bankanın sağladığı kolaylıklar faktörüne verilen cevaplarda işveren türüne göre istatistiksel olarak anlamlı fark olduğu görülmektedir. Burada ortalamalara göre; özel sektörde çalışanların bu faktöre daha çok önem verdiği görülmektedir.

## ÖNERİLER

İpotekli konut kredisi hizmeti sunan bankalar pazarlama politikalarında 30-50 yaş arası ve evli tüketicilere önem vermelidirler.

Bankalar şubelerindeki ipotekli kredi yapılanma politikalarında gelir dağılımını göz önünde bulundurarak davranmalı ve müşterilere ipotekli konut kredisi satma konusunda bu bölgelere yoğunlaşmalıdırlar.

Bankalar ve diğer ipotekli konut kredisi sunan mali kurumlar pazarlama politikalarında kendileri açısından en avantajlı konut fiyat aralığındaki segmentte yoğunlaşmalıdırlar. Konut fiyatı segmentleri arasında önemli farklılıklar bulunmakta ve bir şubenin her segmentin ihtiyaçlarına cevap vermesi çok zor görülmektedir.

Konut finansmanında kullanılan kredilendirme oranının (toplam katılımcıların %70'i esas alındığında), %50 ve daha aşağısı olduğuna göre bankalar ve diğer mali kuruluşlar kredi analiz ve yapılandırmasını söz konusu bu yüksek özsermaye payını dikkate alarak yapmalıdır.

Vade açısından bankalar ve diğer mali kuruluşlar, ipotekli konut kredisi kullanan tüketicilerin vade konusunda yoğunlaştıkları 61 ile 120 ay aralığındaki vadelerde çözüm önerileri geliştirmelidir. Ayrıca, müşterilerin vade konusundaki tercihlerinin değişimleri de takip edilmelidir.

Konut kredisi kullanımında kredi müşterileri açısından önemli olan faktörlerin düzenli aralıklarla tespit edilmesi ve bu tercihlere uygun çözüm önerileri geliştirilmelidir.

İpotekli konut kredilerinde bankalar teminatlar ve bürokratik işlemlerde daha esnek davranmalı ve kredi talebinde bulunan potansiyel müşterileri bu nedenlerden dolayı kaybetmemelidir.



## KAYNAKÇA

- AÇLAR, Ahmet, ÇAĞDAŞ, Volkan; **Mühendis, Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz Değerlemesi**, Ankara, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2004.
- AKSOY, Ahmet; "İnşaat Sektörünün Teşviki ve Finansmanı", **Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt 9, Sayı: 2, 1993, s. 291.
- ALP, Ali; **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Ankara, S.P.K. Yayınları, No:51, 1996.
- ALP, Ali; **Modern Konut Finansmanı**, Ankara, S.P.K Yayınları, 2000.
- ALP, Ali, YILMAZ, M. Ufuk; **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul, İMKB Yayınları, 2. baskı, 2004.
- ALP, Ali, YILMAZ, M. Ufuk; "Çift Endeksli İpotek Kredisi Türkiye Koşullarında Uygulanabilir mi?", **Active Finans Dergisi**, Sayı: 7, Haziran-Temmuz 1999, s. 4, <http://www.makalem.com>.
- ALP, Ali, YILMAZ, M. Ufuk; "Konut İpotek Kredilerinin Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansmanı" **Active Finans Dergisi**, Sayı: 8, Ağustos-Eylül 1999, <http://www.makalem.com>.
- AKÇAY, Belgin; **Türkiye İçin Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı** (Gök İnşaat Tic. A.Ş. 30. Kuruluş Yıldönümü Nedeniyle Düzenlenen Ulusal Yarışmada Derece Alan Çalışmalar) Ankara, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, 1993.

- AKÇAY, Belgin; “Türkiyede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Değerlendirilmesi”, **Active Finans Dergisi**, Sayı: 10, Şubat-Mart 2000, s. 9, <http://www.makalem.com>.
- AKÇAY, Belgin; "Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Uygulamanın Değerlendirilmesi", **Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi**, Sayı: 12, Aralık 1993, s. 49.
- ALANTAR, Doğan; “Mortgage Sistemi: Temel Kurumları, İşleyişi Ve Dünya Uygulaması”, **Yaklaşım Dergisi**, Sayı 147, Mart 2005, <http://www.yaklasim.com>.
- ATEŞ, Gürkan; "İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Teminatlı İpotek Yükümlülükleri", **Active Finans Dergisi**, Sayı: 28, Kasım-Aralık 2004, <http://www.makalem.com>.
- BERBEROĞLU, Murat Gökşin, TEKER, Suat; "Konut finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi", **İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt:2 Sayı:1, 2005, [http://www.itudergisi.itu.edu.tr/tammetin/itu-b\\_2005\\_2\\_1\\_M\\_Berberoglu.pdf](http://www.itudergisi.itu.edu.tr/tammetin/itu-b_2005_2_1_M_Berberoglu.pdf)., Erişim: 13.06.2006.
- BOYRAZ, Cemal; “Gayrimenkullerin Menkulleştirilmesi Yöntemiyle Konut Finansmanı Sağlanması”, **Bankacılar Dergisi**, Sayı: 22, 1997, s. 21.
- CEYLAN, Ali; **Finansal Teknikler**, Bursa, Ekin Kitabevi Yayınları, 2002.
- DALAMAN, H. Erkoç; (1998). **ABD’de İpotek Kredisi, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Ve Türkiye’de Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

- DPT, **Alternatif Konut Finansmanı Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Ankara, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Yayın No: DPT: 2178 - ÖİK: 342, 1989.
- DURKAYA Mehmet, YAMAK, Rahmi; "Türkiye'de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi", **İşletme ve Finans Dergisi**, No.217, Nisan 2004.
- EREN, Erol; "İkincil İpotek Piyasası", Para ve Finans Ansiklopedisi, İstanbul, 1996.
- GÜRBÜZ, Ayhan; (2002). **İpotekli Konut Kredileri Ve Türkiye Uygulaması**, TCMB Uzmanlık Tezi, Ankara.
- GÜVENÇ, Murat, IŞIK, Oğuz; **Emlak Bankası 1926-1998**, İstanbul, Emlak Bankası Yayınları,1999.
- HEPŞEN, Ali; (2004). **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Ve Türkiye Uygulaması**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Finansman Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- HEPŞEN, Ali; **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**, İTO Yayın No: 2005 – 13, 2005. Erişim: 10.06.2006, <http://www.ito.org.tr/ITOPortal/Dokuman/Kitaplar/2005-13>.
- HAFFNER, Marietta E.A.; **Secondary Mortgage Markets In The United States And The Netherlands Working Group, Housing Finance Enhr-Conference Housing In Europe; New Challenges And Innovations in Tomorrows Cities**, 29 June- 30 July, 2005.

- İNAM, Esil Önal; (2008). **İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler Ve Muhasebe Uygulamaları**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- KARACA, Sevil; (1999). **Reverse Mortgage The Viability Of A New Housing Finance Tool In Turkey**, ODTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- KARAKAŞ Cem, ÖZSAN, Onur; "Türkiye Ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", **Active Finans Dergisi**, Mayıs-Haziran 2004.
- KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi, 8.basım, 2004.
- KOÇ, Hakan; **Kooperatifçilik Bilgileri**, Ankara, Nobel Yayın Dağıtım, 2. Basım, 2001.
- **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu-Sekizinci 5 Yıllık Kalkınma Planı**, Ankara, Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, 2001.
- KÖMÜRLÜ, Rüveyda; (2006). **Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- KÖMÜRLÜ, Rüveyda, ÖNEL, Hakkı; "Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", **YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi**, Cilt 2, Sayı: 2, 2007.
- KÜÇÜKKOCAOĞLU, Güray; "Bireysel Emeklilik Bağlantılı Konut Finansman Sistemi", **Active Dergisi**, Mayıs-Haziran 2004.

- MALPAS, Peter; **Murie Housing Policy and Practice**, U.K., The MC Millan Pres. Ltd., 1982.
- NUROL YATIRIM BANKASI; **Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı, Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler**, İstanbul, NuroI Yatırım Bankası Yayını, 2002.
- OKSAY, Suna, CEYLANTEPE Tolga; **Mortgage ve Mortgage Sigortaları**, İstanbul, Sigorta Araştırma ve İnceleme Yayınları, 2006.
- ÖNAL, Yıldırım, TOPALOGLU Mustafa; **İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku- Mortgage (Tutsat)**, Adana, Karahan Kitabevi, 2007.
- ÖZHAN, Muhammed; "Konut Finansmanında Yeni Sistem", **Activeline Dergisi**, Kasım 2004.
- ÖZKAN, Ertan; **Türkiye'de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar içinde Konut Üretimini Finanslama Olanakları**, Trabzon, KATÜ İnşaat ve Mimarlık Fakültesi Yayınları, 1981.
- PEYNİRCİOĞLU, Nevin, ÜSTÜNİŞİK, Belma; **Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi**, Sosyal Planlama Dairesi Başkanlığı, Mart 1994.
- POSEY, Lisa L., YAVAŞ Abdullah; "Adjustable and Fixed Rate Mortgages As a Screening Mechanism for Default Risk", **Journal of Urban Economics**, No:49, 2001, s. 75.
- SPK; **Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri**, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yayını, Aralık 2005.

- SPK; **SPK'da Geçen Ay**, Aralık 2005, [http://www.spk.gov.tr/ad/raporfiles/spk/2005/11/SPK\\_30.11.2005.pdf](http://www.spk.gov.tr/ad/raporfiles/spk/2005/11/SPK_30.11.2005.pdf), Erişim:19.01.2006)
- ŞEN, Gülin; (2002). **Türkiye'de Gayrimenkul Finansmanı Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**, Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- TANTAN, Saadet; "ABD ve Türkiye'de Konut Finansmanı Sürecinde Kamunun Rolü", **Active Dergisi**, Sayı: 5, Şubat-Mart 1999.
- TEKELİ, İlhan; **Yetmiş Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı**, Konut Araştırmaları Sempozyumu (1-2 Temmuz 1993), Ankara, TOKİ yayınları, 1995.
- TEKELİ, İlhan; **Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, Ankara, TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi No:2, 1996.
- TOKİ; **Konut Araştırmaları Sempozyumu**, Ankara, TOKİ Yayını, 1996.
- ULUDAĞ, İlhan; **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İstanbul, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 1997.
- ULUDAĞ, İlhan, ARICAN, Erişah; **Finansal Hizmetler Ekonomisi**, İstanbul, Beta Basım, 1999.
- UNCHS, **Housing Finance For Developing Countries: A Methodology For Designing Housing Finance Institutions**, Nairobi, HABİTAT Training Material Series, 1991.

- YALÇINER, Kürşat; **İpotek Karşılığı Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler**, Ankara, Gazi Kitabevi, 2006.
- YALÇINER, Kürşat; "İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler Sisteminde Riskler", **Karınca Postası**, Sayı: 832, Nisan 2006, s. 9.
- YALIN, Ahsen; (2007). **Konut Yapı Kooperatiflerinde Pazarlama Stratejilerinin Rekabet Üstünlüğü Yaratması Ve Mortgage Sisteminin Konut Yapı Kooperatiflerinin Pazarlama Stratejilerine Etkileri**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Kooperatifçilik Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- YILMAZ, M. **Ufuk: Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması**, Ankara, Sermaye Piyasası Kurulu Yeterlilik Etüdü, 2000.
- [www.bddk.org.tr](http://www.bddk.org.tr)
- [www.ekutup.dpt.gov.tr](http://www.ekutup.dpt.gov.tr)
- [www.emlaksis.com](http://www.emlaksis.com)
- [www.evalsis.com](http://www.evalsis.com)
- [www.finans.tnn.net](http://www.finans.tnn.net)
- [www.konutkredileri.com](http://www.konutkredileri.com)
- [www.makalem.com](http://www.makalem.com)
- [www.mortgagebankasi.com](http://www.mortgagebankasi.com)

- [www.web.deu.edu.tr](http://www.web.deu.edu.tr)
- [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)
- [www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr)
- [www.tkbb.org.tr](http://www.tkbb.org.tr)
- [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)
- [www.yaklasim.com](http://www.yaklasim.com)
- [www.yapi.com.tr](http://www.yapi.com.tr)



## EKLER

### EK-1: Bankalara Sorulan Anket Soruları

Banka Adı:	
Şube:	
Şube personel sayısı:	
Şubenizde konut kredileri konusunda çalışan personel sayısı:	

• İpotekli konut kredisinin devreye girmesiyle şubenizden konut kredisi kullanan müşteri sayısında artış oldu mu?

(.....) Evet      (.....) Hayır

**(Aşağıdaki 3 soruyu bu derecelendirmeleri dikkate alarak cevaplayınız. Çok önemli(5), Önemli(4), Herhangi bir etkisi yok(3), Önemsiz(2), Çok Önemsiz (1))**

<b>Konut kredilerinin hacminde değişmelere neden olabilecek faktörleri önem derecelerine göre sıralayınız?</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Uluslararası piyasalardaki gelişmeler					
Ekonomik konjonktür					
Banka likidite durumu (fon miktarı)					
Banka/ Şube politikası					
Risk beklentilerindeki artış/azalış					

<b>Konut kredisi taleplerinin değerlendirilmesinde bilgi kaynaklarını önem derecesine göre sıralayınız?</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Kredi kullanacak müşterinin bankadaki mevduat/yatırım hesapları ve gelişimi					
Kredi kullanacak müşterinin bankadaki kredi hesabı ve kredi performansı					
Alınan gayrimenkulün ipotek değeri					
Gayrimenkulün kredilendirme oranı					
Müşterinin gelir miktarı ve istikrarı					
Müşterinin sunacağı diğer teminatlar					
Müşterinin sunacağı kefaletler					
Müşterinin kredi skoru (Kredi notu)					
Müşteri hakkındaki bankacılık sisteminden alınan istihbarat raporu					

<b>Bankanızın ipotekli konut kredilerinde tercih edilmesini sağlayan sebepleri önem derecelerine göre sıralayınız?</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Faiz oranı					
Vade					
Komisyon oranlarının düşüklüğü					
Bankanın imajı					
Banka personeli					
Şubenin konumu					
Bürokratik kolaylıklar					
Teminatlar					

- **Uzun vadeli ve düşük sabit faizli bir ipotekli kredi sisteminin sürdürülebilirliğine inanıyorsunuz? (.....) Evet (.....) Hayır**

Cevabınız evet ise Neden?.....

Cevabınız Hayır ise Neden?.....

- **İpotekli konut finansman sisteminin kullanılan konut kredisi miktarına etkisi nasıl oldu?**

- a)Önemli ölçüde artırdı b) Artırdı c) Aynı düzeyde d) Azalttı  
e) Önemli ölçüde azalttı

- **İpotekli konut finansman sisteminin yönetsel yük açısından etkisi sizce nasıl oldu?**

- a)Önemli ölçüde yükü azalttı b) Yükü azalttı  
c) Sistemin yönetsel açıdan olumlu-olumsuz etkisi olmadı  
d) Yükü artırdı e) Önemli ölçüde Yükü artırdı

- **İpotekli konut finansman sisteminin bankaların gelirlerine etkisi nasıl oldu?**

- a)Önemli ölçüde artırdı b) Artırdı c) Aynı düzeyde d) Azalttı  
e) Önemli ölçüde azalttı

- **İpotekli konut kredisindeki fiyat aralıkları:**

a) <50000 b) 50.000-100.000 c)100.000-150.000 d)150.000-200.000

e) 200.000>

• **Kredilendirilen oran:**

a) <%40 b) %41-%50 c) %51-%60 d) %61-%70 e) %71-%75

• **İpotekli konut kredilerine uygulanan vade yapısı:**

a) <36 ay b) 36-60 ay c) 61-120 ay d) 121-240 ay e) 241-360 ay

• **İpotekli kredilerde talep edilen vade yapısı:**

a) <36 ay b) 36-60 ay c) 61-120 ay d) 121-240 ay e) 241-360 ay

• **İpotekli kredilerde bankaca tercih edilen faiz yapısı:**

a) Sabit b) Değişken

• **İpotekli kredilerde müşterilerce tercih edilen faiz yapısı:**

a) Sabit b) Değişken

• **İpotekli kredilerde bankaca tercih edilen kur yapısı:** a) TL b) Döviz

• **İpotekli kredilerde müşteri tarafından tercih edilen kur yapısı:**

a) TL b) Döviz

• **İpotekli konut finansman sistemi kapsamında verilen konut kredilerinde bankanızca hangi sigortalar yaptırılmaktadır? (Birden fazla şikkı işaretleyebilirsiniz)**

a) Deprem sigortası b) Hayat sigortası c) Konut Sigortası d) Yangın sigortası

## EK-2: Tüketicilere Sorulan Anket Soruları

- Yaş: .....
- Medeni durumu: (.....) Evli (.....) Bekar
- Çocuk sayısı: .....
- Eş Çalışıyormu: (.....) Evet (.....) Hayır
- Aile Geliri: ..... TL
- İşveren: (.....) Kamu (.....) Özel
- İkamet adresi (Semt ve İlçe):.....
- Şu anda başka gayrimenkul sahipliği var mı?  
(.....) Evet (.....) Hayır
- Gayrimenkulün finansman şekli:  
(.....) Tamamen özsermaye (.....) Kredili
- Alınan konutta nasıl bir kredi söz konusu:  
(.....) Satıcı kredisi (.....) Banka kredisi
- Banka kredisi ise: (.....) Yeni kredi (.....) Refinansman
- Konutun Fiyatı.....
- Kredilendirme oranı %.....
- Kredinin vadesi: .....ay
- Kredinin kur yapısı: (.....)TL (.....)Döviz
- Daha önce konut kredisi kullanarak konut satın aldınız mı?  
(.....) Evet (.....) Hayır

(Aşağıdaki 3 soruyu bu derecelendirmeleri dikkate alarak cevaplayınız. Çok önemli(5), Önemli(4), Herhangi bir etkisi yok(3), Önemsiz(2), Çok Önemsiz (1))

<b>Konut kredisi ile konut alma nedenlerinizi önem derecesine göre sıralayınız?</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Kirada oturuyor olmak					
Yatırım yapmak					
Aile ile birlikte-lojman v.b. şekillerde barınıyor olmak nedeniyle kendi ev sahibi olma isteği					
Kira geliri elde etme isteği					
Faizlerdeki düşüş					
Gayrimenkulün değer artışı yüksek olması					

<b>İpotekli konut kredisi kullanırken dikkate aldığınız faktörleri önem derecesine göre sıralayınız?</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Aylık ödeme miktarı					
Vade					
Kur					
Bankanın sağladığı kolaylıklar					
Gayrimenkul fiyatları					
İşlem masrafları					
Faiz oranları					

<b>İpotekli konut kredisi kullanırken banka tercihinde etkili olan sebepleri önem derecelerine göre sıralayınız?</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Faiz oranı					
Vade					
Komisyon oranlarının düşüklüğü					
Bankanın imajı					
Banka personeli					
Şubenin konumu					
Bürokratik kolaylıklar					
Teminatlar					

## ÖZET

YİĞİT, Mustafa. İpotekli Konut Kredisi Kullanma Eğilimi ve Banka Seçimini Etkileyen Faktörlerin Karşılaştırmalı Analizi: Ankara Bölgesinde Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009.

Çalışmada konut finansmanı açısından önemli bir yere sahip olan ipotekli konut finansmanının Dünya'daki ve Türkiye'deki gelişimi incelenmiş, uygulama ve hukuki altyapı açısından farklılıklar özetlenmiştir. Ayrıca Ankara bölgesinde ipotekli konut kredisi kullanma eğilimi ve tüketicilerin banka seçimini etkileyen faktörlerin karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konut kavramı, konut finansmanı, konut finansman sistemleri ele alınmıştır. İkinci bölümde; konut finansmanında ipotekli konut finansman sisteminin yapısı ve işleyişi yer almaktadır. Üçüncü bölümde; ülkemiz kapsamında konut sorunu, buna yönelik hükümet politikaları, ipotekli konut finansmanının genel yapısı ve yasal altyapısı, sistemin işleyişi ve ortaya çıkardığı ürünler yer almaktadır. Çalışmanın dördüncü bölümünde ise; Ankara bölgesinde gerçekleştirilen anket çalışması ile ipotekli konut kredisi kullanma eğilimi ve banka seçimini etkileyen faktörlerin analizi istatistiki bir çalışma ile ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Çalışma sonuçlarına göre, müşteriler açısından banka tercihinde en önemli faktörün faiz oranı faktörü olduğu; konut kredisi kullanırken dikkate alınan en önemli faktörün aylık ödeme miktarı olduğu; konut kredisi ile konut almadaki en önemli nedenin gayrimenkulde değer artışının yüksek olması, banka açısından kredi taleplerinin değerlendirilmesinde dikkate alınan faktörlerin kredi kullanacak müşterinin bankadaki kredi hesabı ve kredi performansı, gelir miktarı ve istikrarı, bankacılık sistemindeki istihbarat raporu olduğu ve bankalar açısından alınan konutun ipotek değerine müşterinin sunacağı diğer teminatlardan daha fazla önem verildiği tespit edilmiştir.

**Anahtar Sözcükler:** Konut Finansmanı, Konut Kredisi, Mortgage.



## ABSTRACT

YİĞİT, Mustafa. Mortgage and Housing Credit Trends Using Comparative Analysis of Factors Affecting Bank Selection: An Application in Ankara Region. Thesis of Higher Licence, Ankara, 2009.

Study in terms of housing finance has an important place in the world of mortgage financing and Turkey were examined in the development, implementation and differences are summarized in terms of legal infrastructure. Also tend to use a mortgage loan in the Ankara region and the factors affecting consumers' bank selection in comparative analysis is made. Work consists of four parts. The first section of housing, housing finance, housing finance systems are discussed. The second section, the housing finance system in the structure and functioning of mortgage finance is available. In the third section, the housing problem in the context of our country, so the government policies, the general structure of mortgage financing and legal infrastructure, the functioning of the system and find out the products. Working in the fourth section; survey conducted by the Ankara region using mortgage trend and statistical analysis of the factors affecting bank selection in a study were put in place.

Working according to the customer in terms of preferred bank the most important factor in the interest rate factor is housing loans used to consider the most important factor of the monthly payment amount is, housing loans and buy houses in the most important reason in the real estate value increase is higher, the banks in terms of credit demand in the evaluation of taking into account the factors to use credit in the customer's bank account and credit performance of loans, income amount and stability of the banking system and intelligence reports that the banks in terms of residential mortgages will offer customers the value of other guarantees are given more importance has been determined.

**Key words:** Residence Financing, Residence Credit, Mortgage.