

T.C.
CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM
MUHASEBE FİNANSMAN BİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE TUTULU
SATIŞ (MORTGAGE) SİSTEMİNİN ÖNEMİ VE UYGULANABİLİRLİĞİ
ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA**

HAZIRLAYAN
ŞAFAK OKULLU

DANIŞMAN
YRD. DOÇ. DR. ALİ GÜLÇUBUK

MANİSA

2007

**YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ VERİ FORMU**

Tez No:

Konu:

Üniv.Kodu:

Not: Bu bölüm merkezimiz tarafından doldurulacaktır.

Tezin yazarının

Soyadı: OKULLU

Adı: ŞAFAK

Tezin Türkçe adı: Türkiye’de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi Ve Uygulanabilirliği Üzerine Bir Araştırma

Tezin Yabancı adı: A Study About Importance And Feasibility Of Mortgage System In Solving The Residence Financing Issue In Turkey

Tezin yapıldığı

Üniversite: CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ **Enstitü:** SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Yılı:2007

Diğer kuruluşlar:

Tezin Türü: 1- Yüksek Lisans X
2- Doktora
3- Tıpta uzmanlık
4- Sanatta yeterlilik

Dili: Türkçe
Sayfa sayısı: 104
Referans sayısı: 48

Tez Danışmanlarının

Ünvanı:Yrd. Doç Dr.

Adı: ALİ

Soyadı:GÜLÇUBUK

Türkçe anahtar kelimeler:

- 1- Konut İhtiyacı
- 2- Konut Finansmanı
- 3- Konut Finansman Teknikleri
- 4- Tutulu Satış Sistemi
- 5-İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

İngilizce anahtar kelimeler:

- 1- Residence Requirement
- 2- Residence Financing
- 3- Residence Financing Methods
- 4- Mortgage System
- 5- Mortgage Backed Securities

Tarih:

İmza :

ÖZET

1950'li yıllardan itibaren konut ihtiyacı giderek artan Türkiye'de, bazı ekonomik ve sosyal faktörler neticesine, konut ihtiyacının karşılanması bir sorun haline dönüşmüştür. Konut sahibi olmak isteyen kişiler, çok zor şartlarda ve kurumsal olmayan bir yapı içerisinde ev sahibi olmaya çalışmışlardır. Devlet tarafından bu sorunun çözümüne yönelik alınan önlemler, çoğu zaman etkili olamamıştır. Bu durumda, konut edinebilme sorunu giderek büyümüş ve karmaşık bir hal almıştır. Mevcut konut sorununun aşılması için öncelikle konut finansman sorununun çözülmesi gerekmektedir. Bu amaçla, ülkemiz koşulları dikkate alınarak hazırlanmış yeni bir konut finansman modeline ihtiyaç duyulmaktadır. Mortgage sistemi, globalleşen Dünya da gelişmiş ülkelerin konut finansmanı alanında kullandıkları metodudur.

Bu çalışmada, konut finansman sistemleri incelenerek, ülkemizdeki mevcut konut finansman sorunlarının çözümü için hazırlanan "Tutulu Satış Sistemi" ayrıntılı olarak değerlendirilecektir. Sistemin etkin bir şekilde işlemesi için bazı öneriler sunulacak, başarılı bir şekilde uygulanması halinde ekonomimize neler kazandıracığı araştırılacaktır.

ABSTRACT

Meeting the need of housing has turned into a challenge as a result of several economic and social factors in Turkey, whose need of housing has been increasing since 1950's. Those who want to have their house tried to manage it within an uninstitutional structure under quite heavy conditions. Precautions taken by the state to this end have mostly proved ineffective. Therefore, the problem of housing has gradually reached a higher extent resulting in a complicated issue. In order to overcome the existing problem of housing, the problem of housing finance needs solving first. Thus, a new model of housing finance to be developed taking into account conditions in Turkey is needed. The mortgage system is the method that developed countries on a global world apply in housing finance.

The Mortgage system developed to solve existing housing finance problems in our country will be discussed in details in this study examining housing finance systems. Some recommendations will be proposed so that the system can operate effectively, and probable gaining our economy will obtain in case of successful implementation of the system will be exploited.

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Türkiye’de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi Ve Uygulanabilirliği Üzerine Bir Araştırma” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin bibliyografyada gösterilen eserlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

.../.../2007
Şafak OKULLU

TEZ SAVUNMA SINAV TUTANAĞI

Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü / / tarih ve sayılı toplantısında oluşturulan jürimiz tarafından Lisans Üstü öğretim Yönetmeliği'nin 8. Maddesi gereğince Enstitümüz İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Finansman Programı öğrencisi Şafak Okullu'nun. "Türkiye'de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi Ve Uygulanabilirliği Üzerine Bir Araştırma" Konulu tezi incelenmiş ve aday / / tarihinde saat 'da/de jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra..... dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından jüri üyelerine sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin,

BAŞARILI olduğuna OY BİRLİĞİ
DÜZELTME yapılmasına * OY ÇOKLUĞU
RED edilmesine ** ile karar verilmiştir.

* Bu halde adaya 3 ay süre verilir.

** Bu halde adayın kaydı silinir.

BAŞKAN

ÜYE

ÜYE

Evet Hayır

*** Tez, burs, ödül veya Teşvik prog. (Tüba, Fullbright vb.) aday olabilir.

Tez, mutlaka basılmalıdır.

Tez, mevcut haliyle basılmalıdır.

Tez, gözden geçirildikten sonra basılmalıdır.

Tez, basımı gereksizdir.

ÖNSÖZ

“Türkiye’de Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Tutulu Satış (Mortgage) Sisteminin Önemi Ve Uygulanabilirliği Üzerine Bir Araştırma” İsimli çalışmamın bu aşamaya gelmesinde her açıdan büyük katkısı bulunan tez danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Ali GÜLÇUBUK’a, yapmış olduğu titiz incelemeler sonrasındaki zengin eleştirilerinden dolayı teşekkür ederim. Ayrıca okul hayatım boyunca bana daima destek göstererek yardımcı olan, Sayın Hakan ÖZLER’e teşekkürü bir borç bilirim. Son olarak, bana bu tezin yazımında maddi ve manevi desteğini hiç eksik etmeyen sevgili aileme de sonsuz teşekkür ederim.

Şafak OKULLU
Manisa, Eylül 2006

İÇİNDEKİLER

Özet	iii
Abstract	iv
Önsöz	vii
İçindekiler	viii
Tablo Dizini	xi
Grafik Dizini	xii
Şekil Dizini	xiii
Kısaltmalar	xiv
GİRİŞ	1
1. TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI VE KONUT FİNANSMAN	
SORUNLARININ İRDELENMESİ	4
1.1. Türkiye'de Konut Piyasasındaki Mevcut Durum	4
1.2. Türkiye' de Konut Edinmeyi Güçleştiren ve Konut Açığı Yaratan Darboğazlar.	6
1.2.1.Hızlı Nüfus Artışı Ve Göç Olgusu	6
1.2.2.Gelir Seviyesi ve Konut Fiyatının Gelire Olan Oranı	7
1.2.3. Yüksek ve Değişken Bir Yapı Gösteren Enflasyon Oranı.	8
1.2.4. Yüksek Faizle Yapılan İç Borçlanmalar	9
1.2.5. Diğer Faktörler	10
2. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ VE TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI	11
2.1. Konut Finansman Sistemleri	11
2.1.1.Doğrudan Finansman Sistemi	11
2.1.2.Mukaveleye Dayalı Finansman Sistemi	12
2.1.3.Mevduat Finansman Sistemi	12
2.1.4.Mortgage Sistemi	12
2.2. Türkiye' de Konut Finansmanı	13
2.2.1.Türkiye'de Kurumsal Kaynaklarca Verilmiş Konut Kredileri	15
2.2.1.1. Sosyal Sigortalar Kurumu (S.S.K.)	15
2.2.1.2. BAĞ-KUR Kredileri	15
2.2.1.3. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)	16
2.2.1.4. Türkiye Emlak Bankası.	16
2.2.1.5. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.	18
2.2.1.6. Ticari Bankalar	21
3. TUTULU SATIŞ (MORTGAGE) SİSTEMİ.	27
3.1. İpotekli Konut Kredisi Türleri	27

3.1.1. Klasik İpotek Kredisi	27
3.1.2. Değişken Faizli İpotek Kredisi	28
3.1.3 Diğer Seçenekler	30
3.1.3.1. Artan Geri Ödemeli İpotek Kredileri	30
3.1.3.2. Çift Oranlı İpotek Kredileri	30
3.1.3.3. Karma İpotek Kredileri	30
3.1.3.4. Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri	31
3.1.3.5. Yalnız Faiz Ödemeli Krediler	31
3.2. Mortgage Sisteminin İşleyişi.	31
3.2.1. Birincil Piyasa.	31
3.2.1.1. Başvuru-Originasyon.	32
3.2.1.2. Kredi Onay –Underwriting	32
3.2.1.3. Finansör-Lender	32
3.2.1.4. Aracı-Servicer	34
3.2.1.5. Kredi Kayıt Bürosu	34
3.2.1.6. Mortgage Sigortası	34
3.2.1.7. Gayrimenkul Değerleme Şirketi	36
3.2.2. İkincil Piyasa	36
3.3. İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasası Araçları	36
3.3.1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Bilanço Dışı)	37
3.3.2. İpotekli Tahviller (Bilanço İçi)	39
3.3.3. Menkul Kıymetleştirme Uygulamalarının Yarar ve Sakıncaları	41
3.4. Mortgage Sisteminde Kredi Riskleri	43
3.4.1. Temerrüt Riski	43
3.4.2. Faiz Oranı Riski.	44
3.4.3. Erken Ödeme Riski.	45
3.1.4. Likidite Riski	46
3.5. Dünya’ da Konut Finansman Uygulamaları	46
3.5.1. A.B.D Konut Finansman Sistemi	48
3.5.2. Almanya Konut Finansman Sistemi	50
3.5.3 İngiltere Konut Finansman Sistemi	51
4.YASA TASLAĞI İLE TÜRKİYE’DE UYGULANMASI DÜŞÜNÜLEN KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ.	54
4.1 Sistem İçindeki Kurumlar	57
4.1.1 Konut Finansman Kuruluşları	57
4.1.2. İpotek Finansman Kuruluşları	58
4.1.3. Konut Finansman Fonu.	59

4.1.4. Gayrimenkul Değerleme Kurumları.	59
4.2. Planlanan Konut Finansman Sisteminin İşleyişi.	59
4.3. Hazırlanan Taslakla Genel Olarak Konut Finansmanındaki Düzenlemeler	62
4.3.1. Konut Finansmanı ve Konut Finansman Kuruluşları Tanımlamalarında Yapılan Düzenlemeler.	63
4.3.2. İpotek Teminatlı Alacakların Takip Sürecinin Hızlandırılması Kapsamında Yapılan Düzenlemeler.	63
4.3.3. Gayrimenkul Değerleme Faaliyetindeki Değişiklikler.	64
4.3.4. Konut Finansmanı Kullanan Tüketicilerin Korunmasına Yönelik Esasların Belirlenmesi Kapsamında Yapılan Düzenlemeler.	65
4.3.5. İpotekli Sermaye Piyasası Araçlarının Düzenlenmesi.	66
4.3.6. Vergi Teşvikleri ve Sistemin Desteklenmesi Amacı İle Yapılan Düzenlemeler	67
4.4. Sistemin Türkiye Ekonomisine Sağlayacağı Katkıları.	68
4.5. Bir Konut Finansman Örneği	69
4.6. Türkiye Konut Finansman Piyasaları açısından 2007-2015 Öngörülleri	71
5. İNŞAAT SEKTÖRÜ BEKLENTİ ANKETİ	76
5.1. Ankete Katılan Firmaların Genel Yapılarının Dağılımı	77
5.2. Ankete Katılan Firmaların Sisteme Bakış Açılı ve Genel Olarak Beklentileri.	79
5.2.1. Mortgage Sisteminin Bina İnşaat Maliyetlerine Olan Etkisi	79
5.2.2. Mortgage Sisteminin Konut Fiyatlarına Olan Etkisi	80
5.2.3. Mortgage Sisteminin İnşaat Sektörünün Temel Göstergelerine Etkisi	81
5.2.4. Mortgage Sisteminin İnşaat Sektöründeki Likidite Riskine Olan Etkisi.	82
5.2.5. Mortgage Sisteminin Proje Halindeki İnşaatlara Olan Etkisi	82
5.3. Ankete Katılan Firmaların Performans Ve Büyümeye İlişkin Tahminleri	82
5.3.1. Ankete Katılan Firmaların İnşaat Sektörü İçin Büyüme Beklentileri	83
5.3.2. Ankete Katılan Firmaların Mortgage-Performans Beklentileri	83
5.3.3. Ankete Katılan Firmaların Üretilecek Konutların Gelir Gruplarına Göre Dağılım Beklentileri.	84
5.4. Katılımcıların Risk Tahminleri	85
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.	89
Kaynakça	93
Ek-1	98
Ek-2.	101
Ek-3:	103
Ek-4:	104

TABLO DİZİNİ

Tablo 1: 2000-2010 Dönemi Yıllara Göre Kümülatif Konut İhtiyacı	5
Tablo 2: Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızları	7
Tablo 3: Kira ve Konut Fiyatlarının Gelire Olan Oranlarına İlişkin Bir Karşılaştırma.	7
Tablo 4: DİBS ve Mevduat Faiz Oranları İle İnşaat ve Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayıları İlişkisi.	9
Tablo 5: TOKİ Tarafından Kredi Açılan Konut Sayıları.	21
Tablo 6: Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri Ve Diğer Tüketici Kredileri.	23
Tablo 7: 2005 Eylül Ayı İtibariyle Bankaların Vermiş Olduğu Konut Kredilerinin Vade Yapısı.	24
Tablo 8: 2004–2006 Temmuz Ayları Arası Konut Kredisi Faizlerinin Değişimi.	25
Tablo 9: Sabit Faizli İpotek Kredisi İçin Aylık Geri Ödeme Planı.	29
Tablo 10: Bazı OECD Ülkelerinde Konut Finansman Sistemlerinin Yapısı.	47
Tablo 11: ABD, Almanya İngiltere Konut Finansman Sistemlerinin Karşılaştırması.	53
Tablo 12 : Farklı Faiz Ve Vade Yapısına Göre Aylık Ödemeler.	70
Tablo 13 : Yıllık %6 Büyüme ile Konut Kredisi Büyüklükleri	72
Tablo-14 : Yıllık %4 Büyüme ile Konut Kredisi Büyüklükleri	72
Tablo 15 : Yıllık %2 Büyüme ile Konut Kredisi Büyüklükleri	73
Tablo-16 : Ortalama Beklentiler Doğrultusunda Yeniden Finansman Verileri	74
Tablo-17: Mortgage Sistemi ile İnşaat Sektöründe Yaratılacak Ek Katma Değer	75
Tablo-18 Anket Katılımcılarının Görev Bakımından Dağılımları	77
Tablo-19 Anket Katılımcılarının Faaliyet Alanlarına Göre Dağılımı	78
Tablo-20 Anket Katılımcılarının İstihdam Ettikleri Kişi Sayısına Göre Dağılımları	78
Tablo-21 Anket Katılımcılarının Faaliyet Sürelerine Göre Dağılımı	79
Tablo-22 Faaliyet Alanına Göre Risklerin Sıralanışı	88

GRAFİK DİZİNİ

Grafik-1 : 2001 Yılı Sonrası Enflasyon Oranı.	8
Grafik-2 : Konut Alımında Kullanılan Kaynaklar.	14
Grafik-3 : Türkiye Emlak Bankası Tarafından Gerçekleştirilen Kent Projeleri ve Üretilen Konut Adetleri.	17
Grafik-4 :TOKİ'nin Kendi Ürettiği Konutlar.	22
Grafik-5 : Devlet İç Borçlanma Senetlerinin Mülkiyete Göre Dağılımı.	26
Grafik-6 : AB Ülkelerinde Konut Sahipliği Oranı.	48
Grafik-7 : Düşen Enflasyon Ortamında Portekiz Mortgage Pazarının Gelişimi.	56
Grafik-8 : Düşen Enflasyon Ortamında Yunanistan Mortgage Pazarının Gelişimi.	57
Grafik-9 : Farklı Faiz Ve Vade Yapısına Göre Aylık Ödemeler.	70
Grafik-10 Bina İnşaat Maliyetleri İle ÜFE Oranlarının Değişim-i	81
Grafik-11 : Firmaların 2007-2015 Yılları Arası Mortgageli ve Mortgagesiz İnşaat Sektörü Ortalama Büyüme Tahminleri	84
Grafik-12 : Mortgage-Performans Beklentisi	85
Grafik-13 Üretilen Konutların Gelir Gruplarına Göre Dağılımı	86

SEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Mortgage Sisteminin İşleyişi ve Sistem İçindeki Kurumlar.	33
Şekil 2: Bilanço Dışı Menkul Kıymetleştirme.	38
Şekil 3: Bilanço Dışı Menkul Kıymetleştirmelerde Nakit Akışı.	39
Şekil 4: Bilanço İçi Menkul Kıymetleştirme.	41
Şekil 5: ABD Konut Finansman Sisteminin İşleyişi.	50
Şekil 6: Türkiye Mortgage Sisteminin İşleyişi.	61

KISALTMALAR

DİBS :	:	Devlet İç Borçlanma Senedi
İDMK	:	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İTMK	:	İpotek Teminatlı Menkul Kıymet
OYAK	:	Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	:	Sosyal Sigortalar Kurumu
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi
VTMK	:	Varlık Teminatlı Menkul Kıymet

GİRİŞ

Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan fiziksel bir ortam olduğu gibi yatırım aracı olma, ekonomik kalkınmaya katkı sağlama, kişilerin geleceği açısından bir güvence olma gibi birçok işleve sahiptir. Bunun yanı sıra, aynı zamanda toplumların ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik göstergesidir. Bu nedenle, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi ile başlayarak, konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiştir.

Ülkemizde konut ihtiyacı ailelerin küçülmesi, nüfus artış hızı, köyden kente göçler ve ekonomik faktörler neticesinde giderek bir soruna haline dönüşmüştür. Devlet bu sorunun çözümüne ilişkin bazı uygulamalarda bulunmuş fakat tam anlamıyla etkili olamamıştır. Kamu, bu sorunun çözümü için önce T. Emlak Bankası ve Sosyal Güvenlik Kurumları vasıtasıyla, daha sonra ise Toplu Konut İdaresi ile çözüm aramış fakat yüksek enflasyon ve ekonomik istikrarsızlık sebebiyle başarılı olamamıştır. 1989 yılından itibaren konut kredisi vermeye başlayan ticari bankalarda, mevduat yapılı bir kaynak yapısına sahip oldukları için, uzun vadeli fonlara ihtiyaç duyan konut finansmanı alanında etkili olamamışlardır. Bu sebeplerden dolayı konut sahibi olmak isteyenler kurumsal olmayan yollarla fon bulmaya çalışmışlardır. PIAR - GALLUP tarafından yapılan bir araştırma, Türkiye’de konut finansmanında kurumsal finansman kaynaklarının kullanım oranının %2,7 olduğunu ortaya koymuştur. (BERBEROĞLU,M., 2005, s.57).

Yakın zamanda kamuoyu gündemine birkaç kez gelmiş olan tutulu satış yani” Mortgage” sistemi, ekonomimizde istikrarlı bir ortam olmadığından, etkili bir şekilde çalışmayacağı düşünülerek dikkate alınmamıştır. İstikrarlı bir ortam sistemin yaygınlaşması ve sürdürülebilirliği için önemli olmakla birlikte, istikrarlı olmayan ortamlarda gerekli düzenlemeler yapılarak, önlemlerin alınması ile çeşitli mortgage ürünleri üretilebileceği bilinmektedir.

Özelikle son yıllarda enflasyon oranındaki ciddi düşüş ve faiz oranlarındaki gerilemeler sonucunda daha istikrarlı bir ortama kavuşmuş olan ülkemizde, mevcut konut finansmanı sorununu çözmek için “ Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Yasa Tasarısı” hazırlanmıştır. Tasarı ile ipotekli konut finansmanı için gerekli altyapı hazırlanmış ve yakın zamanda sistemin hayata geçirilmesi düşünülmüştür.

Mortgage sistemi, Türkiye ekonomisi için reel sektörün canlanması, mali sistemin güçlenmesi ve ekonomik istikrarın sürekliliği açısından oldukça önemlidir. Çünkü mortgage sistemi, bir taraftan işçiliğin yoğun olarak kullanıldığı inşaat sektörünün ve alt sektörlerin canlanmasına, dolayısıyla istihdama çok ciddi katkılar sağlarken, diğer taraftan sermaye piyasalarına İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleri kazandırarak, mali piyasaların derinleşmesine ve büyümesine yardımcı olacaktır. Bu gelişmeler, diğer makroekonomik göstergelere ve ekonomik istikrara da olumlu katkı sağlayacaktır.

Bu çalışmada, Türkiye’ de ve bazı gelişmiş ülkelerde uygulanan konut finansman metotlarını incelenerek, mortgage sisteminin Türkiye’ de nasıl uygulanacağını değerlendirecek ve sistemin ülkemizdeki konut sorununun çözümüne nasıl etki edeceği araştırılacaktır.

Çalışmanın birinci bölümünde Türkiye’ deki konut piyasasındaki mevcut durum ve Türkiye’ de konut edinmeyi güçleştiren darboğazlar, grafik ve tablolar yardımıyla belirtilecektir. İkinci bölümde konut finansman sistemleri tanıtılarak, Türkiye’ de geçmişten günümüze kadar olan kurumsal kaynaklarca verilmiş konut kredilerinin yapısı araştırılacaktır. Üçüncü bölümde mortgage sisteminin işleyişi anlatılarak, sistemde verilen kredi türlerine değinilecektir. Sistem içerisindeki riskler ve menkul kıymetleştirme işleminin nasıl olduğu şekiller vasıtasıyla açıklanacaktır. Ayrıca, Dünya’da mortgage sistemini başarıyla uygulayan ülkelerin sistemleri incelenerek, bu ülkelerin mortgage sistemlerinin temel özellikleri belirtilecektir. Dördüncü bölümde ise Türkiye için planlanan mortgage sistemi incelenerek kanun taslağındaki maddeler değerlendirilecektir.

Ayrıca 2007-2015 yılları arası farklı büyüme rakamları ile Türkiye'deki konut finansman piyasasına yönelik öngörülerde bulunulacaktır. Beşinci bölümde Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörü açısından, mortgage sistemi değerlendirilecektir. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların mortgage sisteminden beklentileri ve sisteme nasıl baktıklarını öğrenabilmek için yapılan anket sonuçları irdelenecektir. Sonuç bölümünde sistemin etkin bir şekilde işlemesi için taslağa ilave olarak bazı değişiklikler önerilecektir. Son olarak sistemin etkin bir şekilde işlemesi halinde Türkiye ekonomisine neler kazandıracığı araştırılacaktır.

1. TÜRKİYE’DE KONUT İHTİYACI VE KONUT FİNANSMANI SORUNLARININ İRDELENMESİ

Konut ihtiyacının karşılanması Anayasamızın 57. maddesinde “*Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler. Bu hakların kullanılması kanunla düzenlenir.*” (<http://www.tbmm.gov.tr>) şeklinde hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda, bireylerin barınma ihtiyacının giderilmesine yönelik önlemlerin alınması, Devletin görevleri arasına eklenmiştir.

1.1. Türkiye’de Konut Piyasasındaki Mevcut Durum

Türkiye’de konut ihtiyacı, özellikle kentleşmenin başladığı 1950’li yıllar ile birlikte giderek bir sorun haline dönüşmüştür. Hızlı bir nüfus artış oranına sahip ülkemizde, ekonomik sebepler yüzünden ortaya çıkan büyük şehirlere yığılma ile konut sorunu hat safhaya ulaşmıştır. T.C Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan konut ihtiyacı araştırması sonuçlarına göre (bkz. Tablo-1), 2010 yılında yaklaşık 13 milyon konuta ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca, araştırmada ülkemizde her yıl ortalama 300 bin yeni konuta ihtiyaç duyulduğu bulunmuştur.

Ülkemizde, gerekli altyapıya sahip arsaların azlığı ve fiyat olarak kişilerin imkânları dâhilinde olmaması sonucu, kişiler konut ihtiyaçlarını hazine arazileri veya kendilerinin olmayan, planlama ve altyapıdan yoksun araziler üzerinden karşılamaya başlamışlardır. Nitekim ülkemizdeki konut sahipliği oranı % 60 gibi azımsanmayacak bir seviyede olmasına karşın, bu konutların % 55 ‘ini izinsiz/ruhsatsız yapılar oluşturmaktadır. (CANSIZLAR, D., 2005, s.1). Yapılan araştırmalarda Türkiye nüfusunun en az 12 milyonu büyük şehirlerin çevresini adeta sarmış gibi bulunan gecekondu bölgelerinde yaşadığı bulunmuştur. Araştırmalar, sadece İstanbul’daki 2 milyon konuttan, 400 bininin kaçak, 600 bininin ise gecekonduculardan oluştuğunu göstermektedir(ULUDAĞ, İ., 1997, s. 211).

Tablo-1: 2000–2010 Dönemi Yıllara Göre Toplam Konut İhtiyacı

Yıllar	Konut İhtiyacı
2000	10.337.868
2001	10.595.613
2002	10.884.438
2003	11.114.151
2004	11.374.713
2005	11.636.244
2006	11.898.869
2007	12.162.395
2008	12.426.298
2009	12.689.711
2010	12.952.737

Kaynak : ÇANGA, A., 2002, s.54

Ülkemizdeki konut sorununu sadece yeni konut ihtiyacı olarak değerlendirmek yanlıştır. Mevcut konutların % 60'ının 20 yaş üzeri konutların oluşturduğu, konutların % 40'ının tadilata ihtiyaç duyduğu göz ardı edilmemesi gereken bir durumdur. Yürürlükteki inşaat standartları ile yirmi yıl önceki standartlar arasında çok büyük farklar bulunmaktadır. Deprem ülkesi olduğumuz gerçeği de göz önüne alındığında, kişilerin yeni konut ihtiyacı ve mevcut konutların güvenilir hale getirilmesi amacıyla yapılan tadilatlar için, önemli miktarda fona ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, turizm potansiyeli de gündün güne artan ülkemizde, yabancıların konut talebinde giderek artmıştır. Nitekim 2004 yılı itibariyle, konut sektöründe yabancı yatırımların miktarı 1 milyar 343 milyon \$ tutarına ulaşmıştır (CANSIZLAR, Doğan, 2005, s.1).

Tüm bu bilgiler ışığında konut sektöründeki sorunların çözülmesi ve sektörün sağlıklı gelişimi için, öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

1.2. Türkiye' de Konut Edinmeyi Güçleştiren ve Konut Açığı Yaratan Darboğazlar

Türkiye'de konut sorunun temelinde arz-talep dengesizliliği yatmaktadır. Konut arzının konut talebini karşılayamaması sonucu konut açığı giderek artmıştır. Bu dengesizliğin oluşmasında bazı ekonomik ve sosyal faktörler vardır. Bunlar; hızlı nüfus artışı ve göç olgusu, gelir seviyesi, enflasyon oranı, iç borçlanmalar, gelir dağılımı ve fon kaynaklarında yetersizliktir(ULUDAĞ , İ., 1997, s. 210).

Konut sorununu neredeyse tamamen çözmüş olan ülkelerden İsviçre, İsveç, İngiltere gibi ülkelere baktığımızda, konut sorunu oluşturan faktörlerin bu ülkelerde neredeyse mevcut olmadığı görülür (düşük nüfus artışı, kırsal kesimin yaşanabilir olması, yüksek ekonomik ve finansal güç, sosyal adalet ve ideale yakın gelir dağılımı vb.). Ayrıca, konut sorununun çözülmesi için gerekli tüm faktörlere de sahip oldukları görülmektedir. İşte bu özelliklere sahip olmayan ülkelerde, konut sorunu her zaman giderek ağırlaşan bir yapı içerisinde. (ULUDAĞ , İ., 1997, s. 211)

1.2.1.Hızlı Nüfus Artışı Ve Göç Olgusu

Türkiye' de nüfus artış hızı giderek azalmakla beraber, hala önemli bir seviyededir. Tablo 2 incelenecek olursa, 1995-2000 arası dönemde nüfus artış hızının %1,78 olduğu görülmektedir. Bu oran Avrupa' da %0,02, A.B.D'de %1,05, Dünya ortalamasının da %1,34 dür. Bu bağlamda nüfus artış hızına paralel olarak önemli bir konut ihtiyacı doğmaktadır. Ayrıca özellikle 1950' li yıllar ile başlayan köyden kente yoğun göç sonucu, kentler de yığılmalar olup, kentlerdeki konut ihtiyacı giderek artmıştır.

Tablo-2 Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızları

Yıllar	NÜFUS (Milyon)			NÜFUS ARTIŞ HIZLARI					
	1980	2000	2030	1980-1985	1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Dünya Toplamı	4 442	6 085	8 199	1,73	1,72	1,51	1,34	1,21	1,14
Avrupa	692	728	698	0,39	0,43	0,19	0,02	0	-0,07
A.B.D.	230	284	360	1,03	1	1,07	1,05	0,97	0,92
Türkiye	46	68	93	2,37	1,88	1,78	1,72	1,4	1,29
Gelişmekte Olan Ülkeler*	2 355	3 611	5 492	2,38	2,25	2,06	1,85	1,69	1,59

*Çin hariç.

Kaynak : Birleşmiş Milletler Web Sitesi , <http://esa.un.org>.

1.2.2.Gelir Seviyesi ve Konut Fiyatının Gelire Olan Oranı

Konut edinmeyi etkileyen faktörlerin başında, gelir seviyesi önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye, kişi başına düşen milli gelir değerleri bakımından gelişmiş ülkelere göre, oldukça düşük bir gelir seviyesine sahiptir. Buna rağmen konut fiyatlarının yıllık gelirin katı olarak eriştiği seviye, gerek Batı Avrupa ülkeleri, gerekse gelişmekte olan ülkeler ortalamasıyla karşılaştırıldığında oldukça yüksek olduğu görülmektedir (bkz. Tablo 3). Bu şartlar altında konut fiyatlarının gelire olan oranının yüksekliği, konut edinmeyi olumsuz etkileyen temel faktörlerden biridir.

Tablo-3 Kira ve Konut Fiyatlarının Gelire Olan Oranlarına İlişkin Bir Karşılaştırma

	Kira/Gelir	Konut Fiyatı/Gelir
Batı Almanya	0,18	4,6
Gelişmekte Olan Ülkeler	0,2	3,1
Ankara, Gaziantep....	0,17-0,24	5,2-6,3

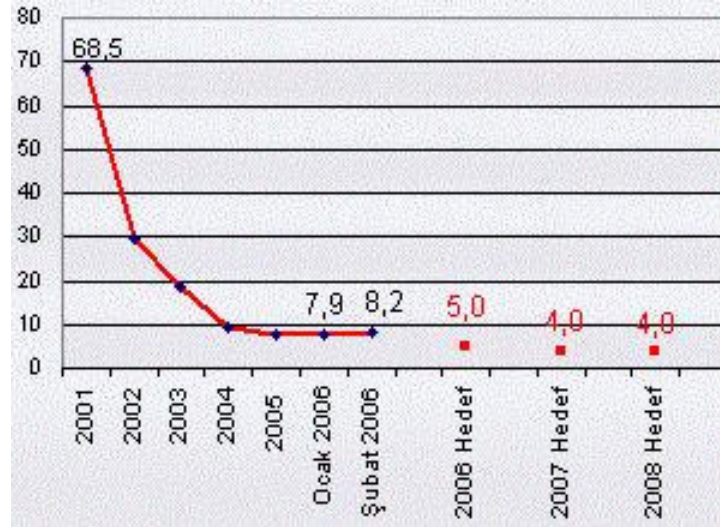
Kaynak: ULUDAĞ, İ. , 1997, s. 218.

1.2.3. Yüksek ve Değişken Bir Yapı Gösteren Enflasyon Oranı

Yüksek ve değişken bir yapı içerisinde bulunan enflasyon oranı, orta ve uzun vadeli fonlara ihtiyaç duyulan konut finansman sistemini olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon oranına paralel olarak faiz oranlarının da değişken bir yapı izlemesi, finansman kuruluşlarının fon sağlamlasını zorlaştırmaktadır. Bu bağlamda, uzun ve orta vadeli fonlara ihtiyaç duyan konut finansman sistemi, değişken ve yüksek oranlı enflasyon ortamında en olumsuz etkilenen kesim olmaktadır.

Özellikle 2001 yılı itibariyle bir düşüş sürecine giren enflasyon oranı ile birlikte, faiz oranlarının giderek düşmesi konut sahibi olmak isteyenler için daha uygun bir ortam yaratmıştır. Buna rağmen, ülkemiz hala dış etkilere çok açık bir yapı içerisinde. Mayıs ayında yaşanan gelişmeler ile enflasyon oranı tekrar yükselişe geçip, yıl sonu hedefinin gerçekleşmesini engellemiştir.

Grafik 1 : 2001 Yılı Sonrası Enflasyon Oranı



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Hedef	35	20	12	8	5	4	4
Gerçekleşme	29,7	18,4	9,3	7,7	-	-	-

Kaynak : T.C Merkez Bankası Web Portalı

1.2.4. Yüksek Faizle Yapılan İç Borçlanmalar

Devlet, hem harcamalarını finanse etmek, hem de borçlarını ödemek için, başka bir kaynak yaratamadığı ve tasarrufa gidemediğinden dolayı, devamlı olarak yeniden borçlanmak zorunda kalır. Devlet tahvili ve hazine bonosu gibi iç borçlanma senetleri, piyasadaki en düşük risk taşıyan yatırım aracı olmasının yanı sıra, çok yüksek reel getirileri olan yatırım araçlarıdır. Banka mevduat faiz oranlarından yüksek olan DİBS faiz oranları, piyasa faiz oranlarının yükselmesiyle birlikte birikimlerin konut yatırımları ve edinimi yerine DİBS' ne yönelmesine neden olmaktadır.(DEMİR, H., v.d. , 2005,s.3)

Tablo 4 incelenirse, DİBS' leri faizi ile Mevduat faizleri arasındaki reel getiri oranı arttıkça, gayrimenkul yatırımlarında bir azalma olduğu görülecektir.

Tablo 4 : DİBS ve Mevduat Faiz Oranları İle İnşaat ve Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayıları İlişkisi

Yıllar	Mevduat Faiz Orn. (%)	DİBS Faiz Orn. (%)	İnşaat İzni Alan Konut Sayısı	Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayısı
1998	95,5	102	414 573	219 737
1999	46,7	94	339 446	215 613
2000	45,6	36,6	315 162	245 155
2001	62,5	75,9	279 616	243 464
2002	48,2	56	153 779	156 674
2003	28,6	42,7	140 000	150 000

Kaynak : DEMİR, H. , 2005,s.4

1.2.5. Diğer Faktörler

Tüm bu faktörlerin yanı sıra, Türkiye gelişmekte olan bir ekonomi olduğu için kaynak kıtlığı sorunu yaşanmakta ve eldeki kıt kaynakların rasyonel olarak kullanılmadığı görölmektedir. Bu açıdan, fon kaynaklarının yetersiz olduğu söylenebilir. Bir diğer faktörde gelir dağılımındaki dengesizliklerdir. Özellikle düşük gelir gurupları; ev sahibi-kiracı çekişmesi içerisinde birikimlerini eritmekte, bir yandan gecekondü girişimciliği ile rant vurgunu çalışmalarını yapmaktadır (ULUDAĞ, İ., 1997, s. 223). Yüksek işsizlik oranı ve ekonomik belirsizlikler de ev sahibi olmak isteyenlerin önündeki engellerden biridir. Haciz sürecinin çok uzun ve karmaşık oluşu gibi faktörlerde bunlara eklenince, uygun finansman araçlarının olgunlaşması mümkün olmamaktadır.

2. KONUT FİNANSMANI SİSTEMLERİ VE TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI

Konut finansmanı, konut satın almak isteyen kişilere yada büyük konut projeleri gerçekleştirecek kurumlara, gereksinim duydukları fonların sağlanmasıdır (ALP, A., 2000, s.17). İyi işleyen bir konut finansman sisteminin temelinde fona ihtiyaç duyan kesimin, fon fazlası olup, yatırım yapmak isteyen kesim tarafından finanse edilmesi yatmaktadır. Bu sayede konut edinimi kolaylaşması, konutun arzının artması ve daha nitelikli konutların üretilmesi sağlanmaktadır.

2.1. Konut Finansman Sistemleri

İdeal bir konut finansman sistemi, fona ihtiyaç duyanlar ile fon fazlası olan yatırımcıların uygun şartlar altında buluşturulması ile oluşur. Dengeler iyi ayarlanırsa bu sistem uzun süreler hizmet verebilir. Birçok değişik finansman sistemi olmasına rağmen konut finansman sistemleri Boleat’ a göre (GÜRBÜZ, A. , 2002, s.5) “ Doğrudan Finansman Sistemi, Mukaveleye Dayalı Finansman Sistemi, Mevduat Finansman Sistemi, ve Mortgage Sistemi “ olarak dört ana başlıkta toplanabilir.

2.1.1.Doğrudan Finansman Sistemi

Bu finansman sisteminde, konut satın almak isteyenler kendi birikimleri ile akraba ve yakınlarından aldıkları borçları birleştirerek, konut bedelini peşin vermek suretiyle ev sahibi olurlar. Bunun yanı sıra, konut üreticilerine borçlanılarak, konut bedelinin taksitler halinde ödenmesi de bu tarz finansman türüne örnek sayılabilir. Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kurumsal finansman kaynakları yeterince gelişmediği için bu ülkelerde en çok kullanılan finansman yöntemidir.

2.1.2.Mukaveleye Dayalı Finansman Sistemi

Mukaveleye dayalı konut finansman sisteminde, konut edinmek isteyenler belirli bir süre finansman kuruluşunda birikimde bulunurlar. Daha sonra birikimleri ile orantılı olarak kredi almaya hak kazanırlar. Türkiye Emlak Bankası 1988 yılına kadar Yapı Tasarruf Hesabı açtırıp, belli bir Toplu Konut İdaresi'nde 1 yıl tasarrufu hesapta tutarak, ferdi konut kredisi açması bu sisteme örnek olarak gösterilebilir (ULUDAĞ, İ.,1997,s.234).

2.1.3.Mevduat Finansman Sistemi

Bu sistemde, devlet tarafından mevduat toplama yetkisi verilmiş olan Ticari Bankalar, Tasarruf ve Kredi Birlikleri, Yapı Toplulukları, Emeklilik Fonları gibi finansman kurumları, piyasa faizleri ile topladıkları kısa vadeli fonları, orta ve uzun vadeli konut kredilerine dönüştürmektedirler. Ancak bu sistem; özellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkeler için başarılı olabilecek bir yöntem olarak görülmemektedir. Bu ülkelerdeki makroekonomik istikrarsızlıklar mevduatların kısa vadeli olması sonucunu doğurmaktadır. Konut finansmanında kullanılabilir fonların ise uzun vadeli olması gerekmektedir. Bu durumda mevduatlar ile krediler arasında vade uyumsuzluğu (mismatch) problemi ortaya çıkmakta ve sistemin uygulanması zorlaşmaktadır.(TOPAL, K., 2005, s.70).

Mevduat finansman sistemi, piyasa riskleri ve belirsizliklerden dolayı fon verenler açısından riskli bir sistemdir. Fon veren finansman kurumları bu riski minimuma indirmek için reel faiz oranlarını çok yüksek tutmaktadırlar. Bu nedenle, alt gelir grubuna ait kesim sistemden yararlanamamaktadır. Mevduat finansman sistemi daha çok orta-üst gelir seviyesine sahip kesim tarafından tercih edilmektedir.

2.1.4.Mortgage Sistemi

Türk Dil Kurumu tarafından, Türkçede 'tutulu satış' olarak geçmesi önerilen mortgage sistemi, daha çok gelişmiş ülkelerde kullanılmakta olan ve

konut finansman türleri arasındaki en gelişmiş olanıdır. Mortgage sistemi, konut alıcıları ile yatırım yapmak isteyen tasarruf sahiplerini buluşturarak, konut ihtiyacının çağdaş, uygun şartlarla ve tüm kesimlerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek uzun vadelerde karşılanmasını sağlamaktadır.

Birincil ve ikincil piyasaların uyum içerisinde çalışabilmesine dayanan mortgage sistemi ile ölü yatırım olarak görülen gayrimenkullara hareket kazandırılmaktadır. Birincil piyasa işlemleri finans kurumlarının konut alıcılarına verecekleri krediler ve kredi karşılığında konutun ipotek edilmesi gibi belirli teminatların düzenlenmesi ile faiz ve anapara ödemelerinin sözleşmelerle geri toplanmasından oluşmaktadır. Konut alıcıları, ihtiyaçları ve ödeme güçleri çerçevesinde, anlaştıkları vadelerde kullandıkları bu kredileri finans kurumlarına geri ödeyeceklerdir. İkincil piyasa işlemleri ise finans kurumlarının konut alıcılarına kullandırdıkları kredileri menkul kıymetleştirmek suretiyle yurt içi ve yurt dışından yatırımcılara satmalarından oluşur(ÖZSAN, O., 2005 ,s.1).

Finansman kuruluşları tarafında verilen kredilerin, ikincil piyasa kurumları tarafından menkul kıymetleştirilip yatırımcılara satılması ile sistemde süreklilik oluşur. Mortgage sistemi ile bu şekilde bir denge oluşturularak; birincil piyasada kullanılan krediler ve ikincil piyasada bunlara yapılan yatırımlar birbirlerini besleyerek, her iki piyasanın büyümesi sağlanmaktadır.

Finansman kurumları tarafından verilen konut kredilerinin süreleri ne olursa olsun, ikincil piyasalarda menkul kıymetleştirilip yatırımcılara satılmadığı sürece mortgage kredisi olarak adlandırılmaması gerekmektedir.

2.2. Türkiye' de Konut Finansmanı

Ülkemizdeki ekonomik sıkıntılar sebebiyle fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktaran ve uzun vadeli fonlara ihtiyaç duyan kurumsal yapıya sahip gelişmiş bir finansman sistemi bu güne kadar kurulamamıştır. Bu yapının yerine, geleneksel konut finansmanı sistemimizde

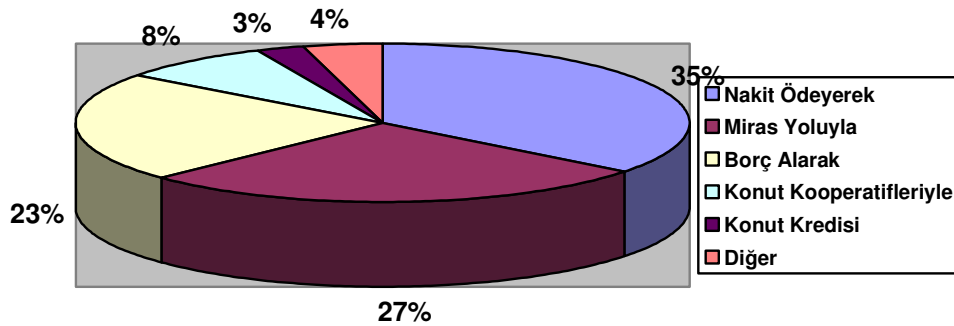
konut alıcılarına fon desteği sağlayan ya yeni kurumsal örgütlemeler oluşturulmuş ya da mevcut kurumlar bu yönde destek sağlamıştır.

Ülkemizde konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, finansman desteği sağlayan mevcut kurumlar arasında sosyal güvenlik kurumları ve ticari bankalar sayılabilir. Devlet tarafından konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik oluşturulan kurumsal örgütlemeler ise Türkiye Emlak Bankası, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi'dir.

AB ipotek piyasalarının çoğu, son yıllarda hızla büyümekte ve gelişmektedir. Üye Devletlerin çoğunda, GSMH'ya ya da ailelerin harcanabilir gelir düzeyine kıyasla, mevcut ipotek borçları şu anda tarihsel olarak en yüksek düzeyindedir.(Yeşil Rapor; 2005, s.9). AB ülkelerine paralel olarak ülkemizde de son dönemde kredi stoku büyümekte ve çeşitlenmektedir. Kredi stokunun GSMH' ya oranı yüzde 18'den yüzde 28'e yükselmiştir(ÖZİNCE, E., 2005, s.49) Bu artışta özellikle konut kredilerinin önemli bir rolü olmuştur. Fakat konut kredileri hızlı bir artış eğilimi içinde olmasına rağmen, AB ülkeleri ile karşılaştırıldığında konut kredilerinin GSMH' ya oranı ülkemizde çok düşük bir düzeydedir. Bu durum aynı zamanda ülkemizdeki potansiyeli açıkça ortaya koymaktadır.(Bkz. Ek-4)

Ülkemizde konut alımındaki kaynakların dağılımı grafik-2'de görülmektedir. Grafikte de görüldüğü gibi kişilerin çok az bir kısmı kurumsal yollar ile ev sahibi olmaktadır. (Teker, M.,2000, s.83)

Grafik 2: Konut Alımında Kullanılan Kaynaklar



Kaynak: Teker, M., 2000, s.83

2.2.1. Türkiye' de Kurumsal Kaynaklarca Verilmiş Konut Kredileri

Ülkemizde bugüne kadar konut alıcılarına finansman desteği sağlamış başlıca kurumlar; Türkiye Emlak Bankası, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı, Devlet Demiryolları Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur, Ordu Yardımlaşma Kurumu, TCMB Mensupları Sosyal Yardımlaşma Vakfı ve Ticari Bankalardır.

2.2.1.1. Sosyal Sigortalar Kurumu (S.S.K.)

Sosyal Sigortalar Kurumu (S.S.K.) Toplu Konut Fonu kurulana kadar en önemli konut finansman kaynaklarından biri olmuştur. 1963–1980 yılları arasında özel konut yatırımlarının %10' u kadar kredi S.S.K. tarafından sağlanmıştır. (Tekel, M.,2000 s.72) Kurum 1949 yılında kaynaklarının %20 sini konut kredisi olarak ayıkmaktaydı. 85m² ' den küçük konutlar için 20 yıl, 85m²-100m² arası konutlara 15 yıl ve yıllık % 5 faizli ipotek karşılıklı kredi vermekte idi. Kurum 1963 yılından 1984 yılına kadar 233 bin konut için kredi vermiştir(GÜRBÜZ, A., 2002, s.49).

S.S.K. vermiş olduğu bu kredilerde çok yüksek sübvansiyon yapmıştır. Kurumun içinde bulunduğu bugünkü sıkıntılı durumun en önemli sebeplerinden bir tanesinin bu sübvansiyonlar olduğu düşünülmektedir.

2.2.1.2. BAĞ-KUR Kredileri

BAĞ-KUR üyelerine 1976-1980 yılları arasında , toplam özel konut yatırımlarının %2,7' si tutarında kredi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonların yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimesi ile hızla finansman darboğazına giren BAĞ-KUR, 1980 yılında kredi vermeyi durdurmuştur.(TEKER, M., 2000, s.72)

2.2.1.3. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), üyelerinden topladığı kaynaklarla, OYAK-İNŞAAT vasıtasıyla üretilen konutlar veya üyelerinin piyasadan alacakları konutlar için kredi vermektedir. 1984 yılına kadar %5-%7 arası değişen sabit faizli kredi vermiş, 1990 yılına kadar aşamalı olarak faizleri %20 'ye yükseltmiştir.

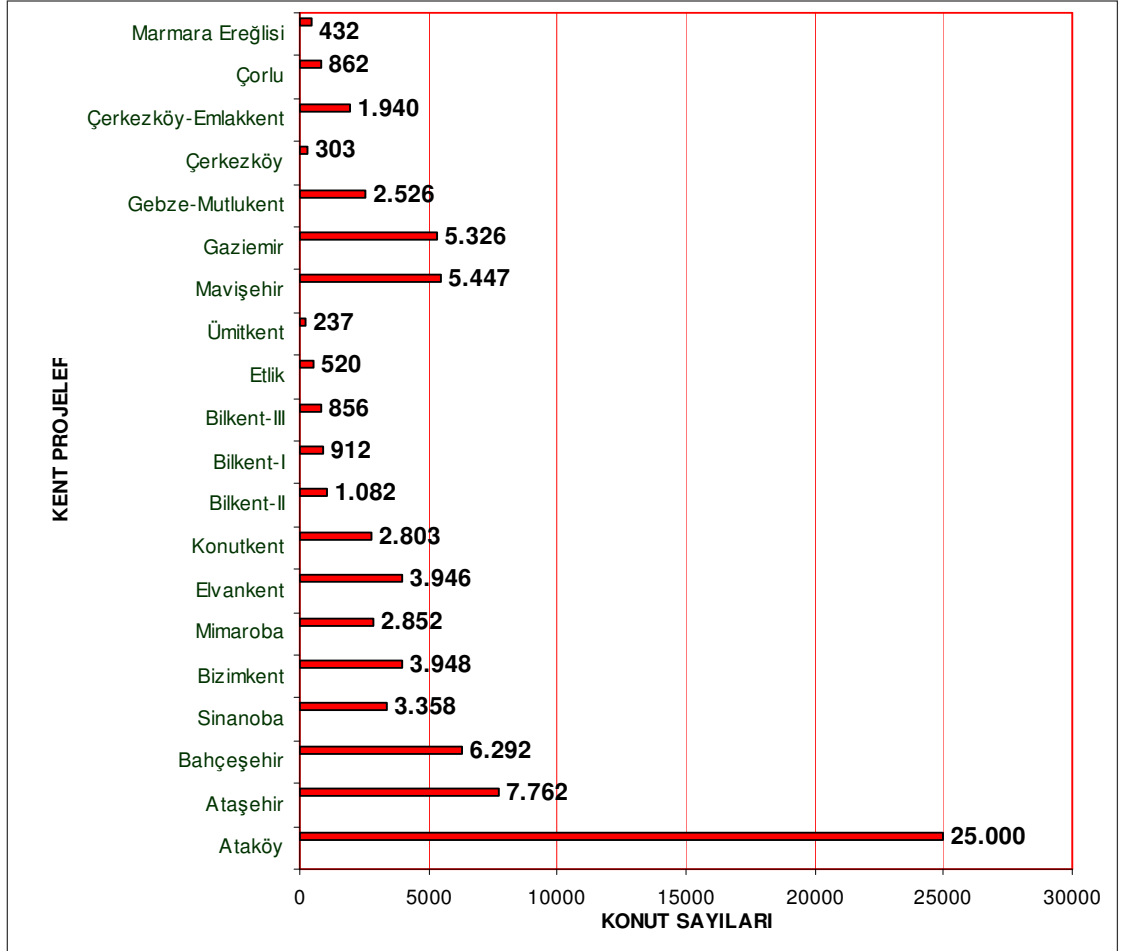
Kurumun üye sayısında bir azalma yaşanmaması ve gelirlerinin iyi değerlendirilmesi sonucunda, kriz ortamlarında bile piyasaya göre çok daha düşük faiz ve daha yüksek vade de krediler verebilmiştir. Kurumdan konut kredisi kullanılabilmesi için 15 yıllık üyelik süresinin doldurulması gerekmektedir.

OYAK 1961–2005 yılları arasında 85 binin üstünde konut için kredi kullanmıştır.(<http://www.oyak.com.tr>.)

2.2.1.4. Türkiye Emlak Bankası

1926 yılında Emlak Ve Eytam Bankası ismiyle kurulmuş, 1946 yılındaki sermaye artırımından sonra ismi Türkiye Emlak Bankası olarak değiştirilmiştir. İnşaat sektörünü geliştirmek, gerekli konut kredilerini sağlamak ve konut alanında ihtisas bankası olması amacıyla kurulmuştur. Konut alanı dışında ticari banka olarak da faaliyetlerini sürdürmek zorunda olması sebebiyle, konut ihtisas bankası olma özelliğini tam olarak kazanamamıştır.

Grafik 3: Türkiye Emlak Bankası Tarafından Gerçekleştirilen Kent Projeleri ve Üretilen Konut Adetleri



Kaynak : GÜRBÜZ, A., 2002, s.39

Yapı Tasarruf Sistemi ile konut edinmek isteyenlerin bankada açtıkları hesaplarla bir çeşit döner sermaye oluşturulmuştur. Bu fona dahil olan kişilerin kredi taleplerine öncelik verilmiştir. Kredi kullanmak isteyenler , hesaplarında biriken para ile birlikte bu paranın bir buçuk katını Emlak Bankasından konut kredisi olarak alabilmekteydiler (GÜRBÜZ, A., 2002, s.37).

Emlak Bankası, 1980 sonrası dönemde Türkiye' de değişen kentleşme anlayışına uygun olarak özellikle Büyükşehirlerde modern konutlar üretmiştir.

Banka bu kapsamda 49,212' si İstanbul' da, 10,356' sı Ankara' da, 10,773' ü İzmir' de olmak üzere toplam 76,404 adet modern konut üretmiştir. Grafik 3 de Türkiye Emlak Bankası'nın ürettiği modern uydu kentlerin dağılımı gösterilmektedir.

Türkiye Emlak Bankası, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz sonucunda 03.07.2001 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası'na daha sonrada bir kısmı Türkiye Halk Bankası ile birleştirilmek suretiyle kapatılmıştır. Banka bünyesinde oluşturulmuş olan Emlak A.Ş. , takip ettiği toplu konutlar ve Konut Edindirme Yardım Fonu birikimleri de Başbakanlık Toplu Konut İdaresi' ne devredilmiştir.

2.2.1.5. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1980' li yıllar ile birlikte gözlemlenen hızlı kentleşme olgusu beraberinde konut açığını gündeme getirmiştir. Bu açığın kapatılması ve konut finansmanına ilişkin işlevsel bir sistemin oluşturulması amacıyla 1984 yılında Başbakanlık' a bağlı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Kurulmuştur. İdare Bünyesinde açılan Toplu Konut Fonu ile 1988 yılına kadar tütün ve alkollü içeceklerden %28.6, petrol ürünlerinden %27.4, ithali yapılan lüks mallardan %26, yurt dışına çıkan vatandaşlardan kişi başına 100 ABD doları fon kesintisi yapılarak kaynak yaratılmıştır.(GÜRBÜZ, A., 2002, s.41)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;

b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;

c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;

d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;

e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;

f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;

g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

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

a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

b) 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;

c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek şeklinde tanımlanmıştır. (<http://www.toki.gov.tr>)

Toplu konut kaynaklarının 1984' den 1993' e kadar bütçeden bağımsız olarak idarenin denetiminde kullanılması, konut üretiminde verimliliği arttırmıştır. Ancak 1984–1993 arası fondan 877,984 konuta finansman sağlanmışken, fonun bütçe içine alınmasından sonra olan 1993–1999 arası dönemde sadece 252,117 konut için finansman sağlanmıştır. (GÜRBÜZ, A., 2002, s.41)

Tablo 5'den görülebildiği gibi kurum 1984–2004 yılları arasında yaklaşık 1.050.00 konut için finansman sağlamıştır. 1989 yılında ticari bankaların konut kredisi vermeye başlaması ile TOKİ kaynaklarını toplu konut projelerine doğru kaydırmıştır.

İdare tarafından projelendirilen inşaat firmalarına ihale edilen ve grafik 4'de görünen kentler, idarenin sahibi olduğu arsalar üzerine kurulmuştur. 1987 yılı sonrasında buralarda inşa edilen konutlar 43,145'e ulaşmıştır. TOKİ bu konutların satışını gerçekleştirirken önceliği hiç evi olmayanlara tanımıştır. Talep sayısının üretilecek konut sayısından fazla olduğu durumlarda noter kurası çekilmiştir. Kura ile konutları belirlenenlerden, konut bedelinin bir kısmı ön ödemeli taksitler halinde tahsil edilmiştir. TOKİ' nin şu anki kredilerinde geri ödeme süresi 100m² ' ye kadar olan konutlarda 120 ay (10 yıl), 101-150 m² konutlarda 60 ay (5 ay) olarak belirlenmiştir.

Tablo 5: TOKİ Tarafından Kredi Açılan Konut Sayıları

Yıllar	Toplu Konut Projeleri	Bireysel Kredi	Şehit Haneleri	Toplam
1984	142,597	7350		149,947
1985	70,015	17850		87,865
1986	138,707	18820	249	157,776
1987	140,814	16580	27	157,421
1988	29,918	28941	24	58,883
1989	25,947	3674	144	29,765
1990	113,003		36	113,039
1991	83,272		26	83,298
1992	24,327		484	24,811
1993	16,749		307	17,053
1994	30,313		261	30,574
1995	25,709		862	26,571
1996	25,952		1047	26,999
1997	21,355		1204	22,559
1998	24,275		1436	25,711
1999	12,631		1305	13,936
2000	1,828		1071	2,899
2001	2,466		823	3,289
2002	9,068		579	9,647
2003	5,292		604	5,896
2004//02	210		79	289
Toplam	944,444	93215	10,566	1,048,228

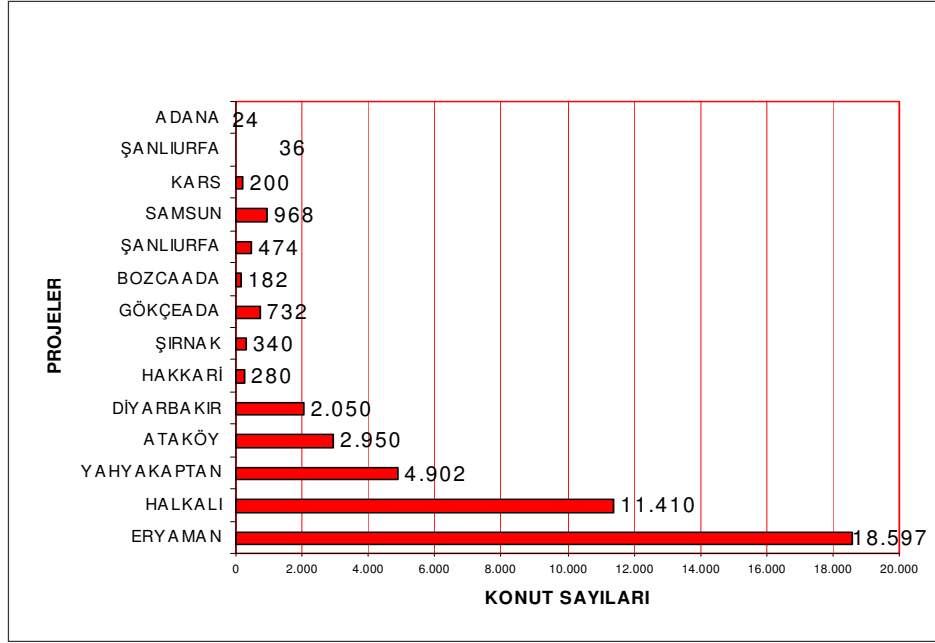
Kaynak: HEPŞEN, A., 2005, s. 121.

2.2.1.6. Ticari Bankalar

Konut finansman sistemimizde yer alan mevcut kurumlardan bir diğeri de Ticari Bankalardır. 1989 yılından itibaren Pamukbank'ın öncülüğünde konut kredisi alanına girmişlerdir. 1958 yılında Bakanlar Kurulunun aldığı karar sonucunda Türkiye Emlak Bankası ve Türkiye Öğretmenler Bankası dışındaki bankaların 1979 yılına kadar konut kredisi vermeleri engellenmiştir (HEPŞEN, A., 2005, s.122). 1979 yılından sonra ise bankalar açısından ucuz konut kredisi vermek cazip olmadığı için Türkiye Emlak Bankası dışındaki diğer ticari

bankalar bu alana ilgi göstermemişlerdir. 1989 yılından itibaren tüketici kredilerindeki riski dağıtmak ve yeni kaynaklar yaramak amacıyla kısa vadeli konut kredisi vermeye başlamışlardır.

Grafik 4: TOKİ'nin Kendi Ürettiği Konutlar



Kaynak: GÜRBÜZ, A., 2002, s.43

Türk bankacılık sisteminin temel finansman kaynağı mevduat olup, 2005 yılı Aralık ayında toplam pasifin %61,2'sini mevduat oluşturmaktadır. Üç aya kadar vadeli mevduat toplam mevduatın %89,9'una tekabül etmekte iken 12 ay ve daha uzun vadeli mevduat, toplam mevduattan %1,8 pay almaktadır (<http://www.bddk.org.tr>).

Tablo 6'da 1989-2004 yılları arasındaki bankaların vermiş olduğu krediler dağılımı gösterilmektedir. 1999 yılına kadar çok az bir seviyede olan konut kredileri, düzelen ekonomik göstergeler sebebiyle 2000 yılında yaklaşık 15 kat artarak 673 bin seviyesine ulaşmıştır. Bu artış şubat 2001 krizi ile son bulmuş ve önceki yıla göre kullanılan konut kredileri yaklaşık 14 kat düşmüştür. Son yıllarda Ticari Bankaların konut kredilerinde önemli bir artış olmasına karşın bu oran gelişmiş ülkelerle kıyaslanamayacak bir seviyede olduğu açıktır.

Nitekim Ek-4'de gösterildiği gibi AB ülkelerinde %45'in, ABD ' de ise %50'lerin üstünde olan Konut Kredisi/ Milli Gelir oranı ülkemizde çok düşük bir düzeydedir. Bu anlamda, ülkemizin konut kredileri alanında çok büyük bir potansiyeli olduğu söylenebilir.

Tablo 6: Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri Ve Diğer Tüketici Kredileri(Milyar TL)

	Konut	Diğer	Toplam
1989	6	355	361
1990	266	3.544	3.810
1991	168	3.558	3.726
1992	701	8.086	8.787
1993	4.897	29.891	34.788
1994	5.378	19.049	24.427
1995	2.635	48.936	51.571
1996	6.030	126.606	132.636
1997	39.999	560.252	600.251
1998	68.972	1.110.532	1.179.504
1999	46.508	1.202.557	1.249.065
2000	673.204	5.014.085	5.687.289
2001	48.092	1.098.820	1.146.912
2002	258.019	3.058.550	3.316.569
2003	800.558	9.677.867	10.478.425
2004	2.712.631	18.631.061	21.343.692

Kaynak: HEPSEN, A., 2005, s.118

Tablo 7'de ise 2005 yılı Eylül ayı itibariyle bankalar tarafından verilen konut kredilerinin vade yapısı gösterilmiştir. Önceki dönemlere nazaran vade yapısında bir uzama açıktır. Tablodan görülebileceği gibi sektörün 5 yıla kadar kullandığı krediler 6,2 milyar YTL olmuştur. Bu tutar, toplam konut kredisi hacminin %63'ünü oluşturmaktadır. 5-10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3,1 milyar YTL olup toplam içindeki payı %31,7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerine olan talep çok düşük sayılabilecek seviyededir. Toplamda 543,6 milyon YTL olup toplam içindeki payı %5,4 düzeyindedir.

Tablo 7: 2005 Eylül Ayı İtibariyle Bankaların Vermiş Olduğu Konut Kredilerinin Vade Yapısı

Konut Kredileri	YTL (Bin)	ABD doları(Bin)	(%)
0-1 Yıl Vadeli	958.912	715.286	9,7
1-2 Yıl Vadeli	1.064.888	794.337	10,7
2-3 Yıl Vadeli	1.191.755	888.971	12
3-4 Yıl Vadeli	1.174.889	876.390	11,9
4-5 Yıl Vadeli	1.839.095	1.371.845	18,6
5-10 Yıl Vadeli	3.143.771	2.345.048	31,7
10-15 Yıl Vadeli	469.087	349.908	4,7
15-20 Yıl Vadeli	71.557	55.615	0,7
Toplam Konut Kredisi	9.916.954	7.397.400	100

Kaynak: DOĞAN , E., 2006, s. 17

Tablo 8’de 2004 Haziran ayı ile 2006 Temmuz ayları arasındaki konut kredisi aylık faiz oranları gösterilmiştir. 2004 yılı ortalarından itibaren hızlı bir düşüş trendine giren faiz oranı 2006 yılı ile 1,08 seviyesine inmiştir. Bu seviyede 5 ay boyunca kalan oran mayıs ayı ile tekrar yükselişe geçmiştir. Bu son yükselişin sebebi daha çok dışsal sebepler (ABD yaşanan faiz artırımları ve uluslar arası piyasalardaki petrol fiyatlarındaki artış) ile açıklanabilir. Burada dikkat edilmesi gereken asıl unsur piyasanızın hala çok kırılgan olduğu gerçeğidir. Bu sebeple sistem oluşturulurken tüm bu riskler göz önüne alınmalı ve sağlam temellere dayalı bir yapı oluşturulmalıdır.

Günümüzde, bankaların konut finansmanına gereken özeni göstermedikleri de ayrı bir gerçektir. Bu isteksizliğin başlıca 2 sebebi vardır.

Hazine bütçe açığını kapatmak için Devlet İç Borçlanma Senetleri vasıtasıyla borçlanmaktadır. Ancak bu borçlanma esnasında çok yüksek reel faizlerle borçlanmaktadır. Bu fırsatı değerlendiren bankalar ellerindeki fonları Devlet İç Borçlanma Senetlerine yatırarak, yüksek reel gelir elde etmektedirler. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın hazırlamış olduğu 2005 Finansal

İstikrar Raporu'na göre, DİBS mülkiyetinde bankaların açık ara egemenliği söz konusudur. Aralık 2003- Mayıs 2005 tarihleri arasında DİBS senetlerinin %60' dan fazlası mülkiyeti bankalarda bulunmaktadır. (Bkz. Grafik 5)

Tablo 8: 2004–2006 Temmuz Ayları Arası Konut Kredisi Faizlerinin Değişimi

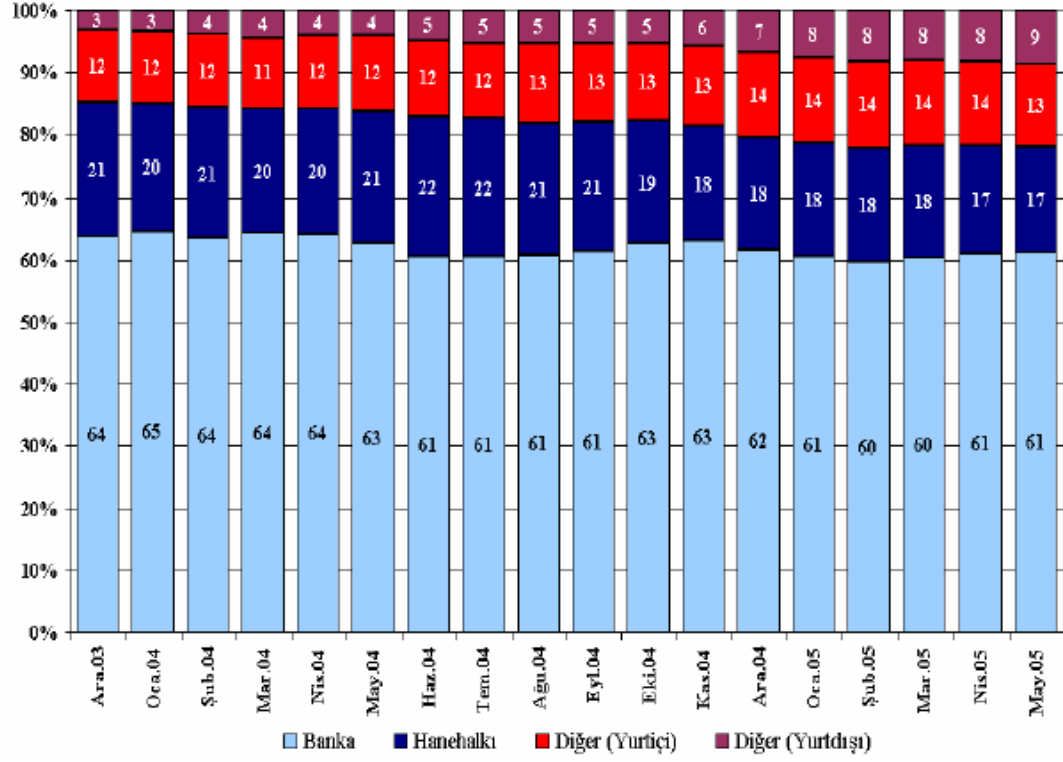
Aylık Konut Kredisi Faizleri	
Tarih	Aylık Ortalama Faiz
2004 Haziran	2,57
2004 Aralık	1,93
2005 Ocak	1,74
Şubat	1,67
Mart	1,56
Nisan	1,51
Mayıs	1,48
Haziran	1,37
Temmuz	1,35
Ağustos	1,35
Eylül	1,29
Ekim	1,22
Kasım	1,19
Aralık	1,08
2006 Ocak	1,08
Şubat	1,08
Mart	1,08
Nisan	1,08
Mayıs	1,2
Haziran	1,45-1,65
Temmuz	1,9

Kaynak : Türkiye Hazır Beton Birliği Dergisi, 2006, s. 25

İkinci neden ise, özel sektör bankalarının, büyük holding ve kendi gruplarının diğer faaliyetlerini desteklemek için konut finansmanına yeterli özeni göstermemeleridir.

Bu faktörler neticesinde ev almak isteyen kişiler, yeterli finansman desteği görememekte ve kurumsal olmayan yollar ile zor şartlar altında ev sahibi olmaya çalışmaktadırlar.

Grafik 5: Devlet İç Borçlanma Senetlerinin Mülkiyete Göre Dağılımı



Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, 2005, s.6

3. TUTULU SATIŞ (MORTGAGE) SİSTEMİ

Mortgage halk arasında “Kira öder gibi ev sahibi olmak” diye tanımlanmakta ve mevcut durumdaki en uygun konut finansman aracı olduğu kabul edilmektedir. Mortgage kelimesi “Mort” ve “Gage” kelimelerinin birleşmesi sonucunda oluşmuştur. “Mort” Fransızca da ölü veya taşınmaz anlamına gelmekte, “gage” ise Alman hukukuna göre verilen bir sözün karşılığı olarak bırakılan kaparo veya depozito demektir. Türk Dil Kurumu mortgage kelimesinin Türkçe karşılığı olarak “tutulu satış” kelimesinin kullanılmasını önermiştir. Mortgage sistemi ise ipotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ikincil piyasalarda menkul kıymet ihracı ile sermaye piyasalarından fon temin etme esasına dayalı çağdaş konut finansmanı sistemidir.

Sistemin temel amacı, kredi ihtiyacı olanların, tasarruf sahipleri tarafından finanse edilmesidir. Bu şekilde kredi riski birçok yatırımcı tarafından paylaşılmakta, vadelerin uzaması ve değişken faiz gibi seçenekler ile ev sahibi olmak isteyenler, eskisene nazaran çok daha uygun imkânlar sunulmaktadır.

3.1. İpotekli Konut Kredisi Türleri

Ülkelerin sosyal ve yasal altyapıları nedeniyle mortgage sistemi çok büyük değişiklikler göstermekte, hatta uygulama yapılan ülke sayısı kadar mortgage ürünü olduğu bilinmektedir.

3.1.1. Klasik İpotek Kredisi

Klasik ipotek kredisi, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli, tamamen amortize edilen bir konut kredisi şeklindedir(YILMAZ M. U., 2000, s.7). Bu çeşit ipotek kredileri 1930’lu yıllardan beri kullanılmaktadır. Başlangıçta, sabit faizli krediler için değişken faizli kredilere göre daha yüksek oranlı bir faiz söz konusudur. Ancak, konut finansman sisteminin vadesinin uzunluğu, ileride ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak faiz oranlarında oluşabilecek bir

yükselişten zarar görmeyen kullanıcıların, bu yöntemi seçmesine sebep olmaktadır. Tedbirli davranmak için açısından mantıklı olan bu davranış, mortgage sisteminin uygulandığı ülkelerde yaşayan insanların da çoğunlukla tercih ettikleri yöntemdir. Tüketici toplam ne kadar ödemesi olduğunu ve kalan kredi borcunu bilir. Finansman kurumları, kredinin taşıdığı risklerin büyük bir kısmını üstlendikleri için, tüketiciler açısından en uygun kredi türü olarak görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde bu uygulama başarı ile uygulanmakta, gelişmekte olan ülkelerde ise istikrar sağlandığı ölçüde başarılı olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde finansman kuruluşları kredi riskini üstlenmek istemedikleri için, bu riskleri, kredi faiz oranlarını yüksek tutarak tüketiciye yansıtmaktadırlar.

Aşağıdaki Tablo-9'da 30 yıl (360 ay) vadeli, yıllık %18 sabit oranlı, 100.000 YTL'lık, sabit faizli ipotek kredisinin aylık geri ödemelerinin, faiz ve anapara payları ayrı ayrı belirlenmiş, kredi borç bakiyesinin sadece anapara ödemesi oranında düştüğü görülmüştür. Tablodan da görüldüğü üzere, sabit faizli ipotek kredisinin geri ödemelerinde, aylık geri ödemelerin uzunca bir süre ağırlıklı olarak faiz ödemelerinden oluştuğu; ancak 315'inci aydan itibaren anapara payının faiz ödemelerini aştığı görülmektedir.

3.1.2.Değişken Faizli İpotek Kredisi

Faiz ve geri ödemeleri, kredi sözleşmesi esnasında belirlenen endekslere göre belirli dönemlerde değiştirilerek ayarlanan ipotek kredisi türüdür. Faiz oranındaki değişim endekse bağlı olarak aylık , 3 aylık, veya senelik olarak değiştirilmektedir. Daha çok kısa vadeli konut kredileri kullanılırken tercih edilir. Kredi süresi kısaldıkça kredinin olumsuz ekonomik dalgalanmalara rastlama riski azalır. Kredinin taşıdığı risk tüketiciler ve kredi veren kurumlar arasında paylaşılmaktadır. Söz konusu endeks seçiminde, hazine menkul kıymet faiz oranları veya uzman fon kuruluşları tarafından belirlenen oranlar kullanılır. Bu yöntem, ülkemizin mevcut durumu açısından en uygun kredi türü olarak görülmektedir.

**Tablo 9: Sabit Faizli İpotek Kredisi İçin Aylık Geri Ödeme Planı
(YTL)**

Aylar	Aylık Kredi Geri Ödemesi	Faiz Ödemesi	Anapara Ödemesi	Borç Bakiyesi
0	100.000
1	1.507	1 500.00YTL	7.09YTL	99 992.91YTL
2	1.507	1 499.89YTL	7.19YTL	99 985.72YTL
3	1.507	1 499.79YTL	7.30YTL	99 978.42YTL
4	1.507	1 499.68YTL	7.41YTL	99 971.01YTL
5	1.507	1 499.57YTL	7.52YTL	99 963.49YTL
...
...
...
101	1.507	1 475.68YTL	31.40YTL	98 347.44YTL
102	1.507	1 475.21YTL	31.87YTL	98 315.57YTL
103	1.507	1 474.73YTL	32.35YTL	98 283.22YTL
104	1.507	1 474.25YTL	32.84YTL	98 250.38YTL
105	1.507	1 473.76YTL	33.33YTL	98 217.05YTL
...
...
...
201	1.507	1 367.91YTL	139.18YTL	91 054.64YTL
202	1.507	1 365.82YTL	141.27YTL	90 913.37YTL
203	1.507	1 363.70YTL	143.38YTL	90 769.99YTL
204	1.507	1 361.55YTL	145.54YTL	90 624.45YTL
205	1.507	1 359.37YTL	147.72YTL	90 476.73YTL
...
315	1.507	747.28YTL	759.80YTL	49 059.15YTL
...
355	1.507	128.79YTL	1 378.29YTL	7 207.85YTL
356	1.507	108.12YTL	1 398.97YTL	5 808.89YTL
357	1.507	87.13YTL	1 419.95YTL	4 388.93YTL
358	1.507	65.83YTL	1 441.25YTL	2 947.68YTL
359	1.507	44.22YTL	1 462.87YTL	1 484.81YTL
360	1.507	22.27YTL	1 484.81YTL	0.00YTL

$MP_m = MBo / [1/i - (1/i*(1+i)^n)]$, Bu formülde yer alan:

MBo, alınan ipotek kredisi tutarını,

MPm, aylık ipotek kredisi geri ödeme tutarını,

n, geri ödemelerin tamamlanacağı ay sayısını (vade),

i basit faiz oranını (yıllık basit faiz oranı/12) göstermektedir.

$n=360$; $MBo= 1.000.YTL$; i (aylık) = $0,18/12= 0,015$.

$MP_m = 100.000 / [1/0,015 - 1/(0,015*(1+0,015)^{360})] = 1.507 YTL$. (www.Mortgagerehber.com)

3.1.3 Diğer Seçenekler

Ülkelerin içinde bulunduğu ekonomik durumlar göz önüne alınarak çok çeşitli mortgage ürünleri üretilmiştir. Artan Geri Ödemeli İpotek Kredileri, Çift Oranlı İpotek Kredileri, Karma İpotek Kredileri, Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri, Yalnız Faiz Ödemeli Krediler, diğer mortgage kredileri olarak sayılabilir.

3.1.3.1. Artan Geri Ödemeli İpotek Kredileri

Faiz oranları belirli bir vade boyunca sabit kaldıktan sonra enflasyon ve gelir artış oranları dikkate alınarak geri ödeme tutarlarının artırıldığı ipotek kredisi türüdür.

3.1.3.2. Çift Oranlı İpotek Kredileri

Kredi borç bakiyesi enflasyon oranında değiştirilirken, kredi faiz oranları gelir artış oranına göre değiştirilen ipotek kredisi türüdür. Örneğin enflasyon oranının %15, kredi alıcılarının gelir artışı %10 olması durumunda, mevcut kredi bakiyesi %15 yükseltilecek, kredi geri ödeme tutarları ise %10 oranında arttırılacaktır. Bu durumda kredi bakiyesindeki artış oranı geri ödeme tutarlarından fazla olacağı için bir fark oluşacaktır. Bu farklar kredi bakiyesine ilave edilerek zaman içerisinde birkaç şekilde (toplu ödemeler veya kredi vadesinin uzatılması gibi) geri ödenecektir. Bu sistem sayesinde yüksek enflasyonun olduğu gelişmekte olan ülkelerde gerekli düzenlemeler yapıldığı takdirde, sistem başarı ile uygulanabilmektedir.

3.1.3.3.Karma İpotek Kredileri

Geri ödemeler belirli bir süre sabit kaldıktan sonra faiz oranı, kredi sözleşmesinde belirlenen endekse göre yeniden belirlenerek değişken oranlı olarak devam ettirilir (Demir H., 2005, s.8).

3.1.3.4 Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri

Bu tür bir ipotek kredisinde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, bu sayede krediye olan talep yüksek tutulmaktadır. Ödeme planının sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için ya 5 yılda bir yapılacak ara ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Yüksek ödemeli ipotek kredisinde faiz oranı sabit olup, vade 20 ila 30 yıl arasında değişmektedir.

3.1.3.5. Yalnız Faiz Ödemeli Krediler

Bu tür kredilerde belirlenen süre içerisinde anapara ödemesi yoktur. Kredi taksitleri sadece faiz ödemelerinden oluşur. Anapara ise dönem sonunda toplu olarak ödenir.

Bunların dışında, fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredileri, erken ödemeli, toptan ödemeli, kaydırılabilir ipotek kredileri gibi bir çok mortgage türü sayılabilir.

3.2. Mortgage Sisteminin İşleyişi

Mortgage bir süreçler bütünüdür ve iki temel piyasadan oluşur. Birincil piyasalarda kredilerin verilerek karşılığında ipotek senetleri düzenlenir. ikincil piyasada ise bu ipotek senetlerine dayalı menkul kıymetleştirme işlemleri yapılır. Sistemin işleyişi ve sistem içindeki katılımcılar Şekil 1’de belirtilmiştir.

3.2.1. Birincil Piyasa

Konutların alınıp satıldığı, alıcıların konut satın almak için kurumsal konut finansmanı kaynaklarından faydalandıkları piyasa, birincil piyasasıdır. Ülkemizde birincil piyasa kurumları mevcuttur. Bankaların verdikleri hizmetler birincil piyasa kavramı içerisindedir. Ülkemizde bazı kuruluşlarca uzun vadeli

oldukları için 'mortgage' olarak adlandırılan konut kredileri de esasında birincil piyasa kapsamında verilen konut kredilerinden farksızdır. Bu kredilerin mortgage olarak adlandırılabilmesi için ikincil piyasa unsurlarının da muhakkak bulunması gerekmektedir.

3.2.1.1.Başvuru (Origination)

Konut kredisi almak için tüketicilerin başvuru yaptıkları yerdir. Gelişmiş ülkelerde, mortgage ile ilgili tüm fonksiyonlar, uzmanlaşmış kurumlar tarafından ayrı ayrı yürütülür. Bu ülkelerdeki "Mortgage originator" ülkemizdeki emlakçılar ile hemen hemen aynı statüdedir. Konut sahibi olmak isteyenler, beğendikleri konut için mortgage originator' e giderler. Başvuruları için ne gerekiyorsa burada o işlemler yapılır. Ülkemizde diğer pek çok mortgage fonksiyonu gibi bu işlem de bankalar tarafından yapılmaktadır. Konut sahibi olmak isteyenler, gittikleri bankada gerekli evraklarla birlikte başvuru formlarını müşteri temsilcisine teslim ederler. Başvuru formunun kabul edilmesiyle originator fonksiyonu sona erer.

3.2.1.2.Kredi Onay (Underwriting)

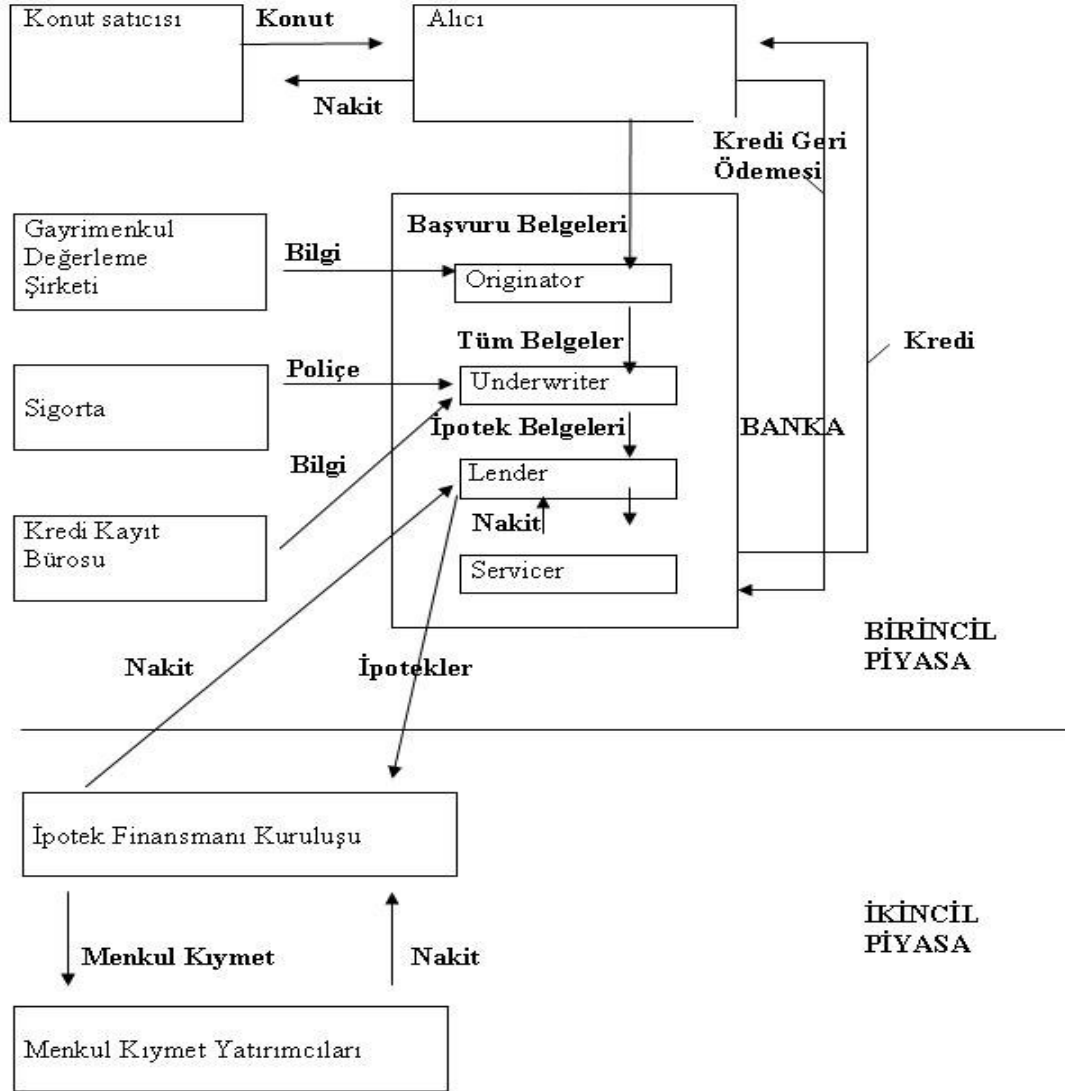
Başvuru sonrasında kişinin krediyi almaya uygun olup olmadığı, uygunsa da krediyi hangi koşullarda alacağı kararının verildiği mercidir. Gelişmiş ülkelerde bu fonksiyon aracı banka veya fonu temin eden kuruluş tarafından yapılmaktadır. Ülkemizde ise bu fonksiyonda bankalar tarafından yapılmaktadır. Kabul edilen kredi başvurusu, banka dahilinde başka bir kişi yada kurul tarafından değerlendirilerek, olumlu yada olumsuz karara bağlanır.

3.2.1.3.Finansör (Lender)

Kredi için gerekli fonu sağlayan kurum yada kişidir. Standartlara ve risk parametrelerine uygun olarak kabul edilmiş bulunan kredilere kaynak tahsis

eden kişi yada kurumdur. Bunlar; banka, yardımlaşma sandıkları, kredi birlikleri gibi kuruluşlar olabileceği gibi, bir kişi de olabilir.

şekil 1: Mortgage Sisteminin İşleyişi ve Sistem İçindeki Katılımcılar



Kaynak: ÖZSAN, O., 2005,s.4.

3.2.1.4.Aracı (Servicer)

Origination aşamasında kabul edilen başvurunun "underwriting" aşaması ile kabul edilmesi durumunda, kredi veren kuruluştan nakit para temin edilerek, konut sahibi olmak isteyen kişiye verilmektedir. Kredi veren kuruluşlardan çok şubeli banka statüsünde olmayanların, bir şube ve hizmet ağı gereksinimleri bulunmaktadır. Bu ihtiyaçlarını da bir veya birden fazla banka ile komisyon karşılığı ile çözmektedirler.

3.2.1.5.Kredi Kayıt Bürosu

Ülkemizde, kişisel riskin hesaplanabilmesi için gerekli altyapı hizmeti, Kredi Kayıt Bürosu (KKB) tarafından verilmektedir. KKB üye kuruluşlar tarafından talep edilen her türlü veriyi temin edebilmektedir. Bu sayede kredi onay aşamasında daha etkili karar verilmesi sağlanmaktadır. KKB' dan gelen bilgiler neticesinde herkese farklı uygulama yapılabilmesini sağlar. Kredi notu yüksek, düzenli ödemeler yapan bir şahıs ile bu şartları sağlamayan kişilere aynı nitelikte kredinin verilmesi yanlıştır. Ülkemizde, banka şubeleri kredi komisyonlarının inisiyatifi ile birkaç puanlık faiz oynamaları yapılmaktadır. Bu uygulama sistematik olmadığı gibi, yeterlide değildir. Sonuçta, krediler menkul kıymetleştirildiğinde benzer özelliklere göre ayrılacaklardır. Bu esnada kredi riski aynı olmayan kişilere verilen benzer koşullardaki krediler tek bir havuzda toplanacaklardır. Bu da gelecekte ihraç edilecek menkul kıymetlerin kredi değerlendirme notunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

3.2.1.6.Mortgage Sigortası

Mortgage sisteminde, hem borçluların hem de alacaklıların karşılaşılabileceği bazı riskler bulunmaktadır. Söz konusu bu risklerin başında, borçlunun iş görememesi, hastalık, işsizlik vb. nedenlerle,kredi taksitlerini ödeyememesi, satın alınan evin tapu kayıtlarında bulunan sorunlar nedeniyle, ipoteğin nakde çevrilememesi gibi riskler gelmektedir. Sistemin sorunsuz olarak işlemesi için bu riskler kontrol altına alınmalıdır. İşte tam bu noktada risklerin

kontrol altına alınarak, ekonomik kayıpların önlenmesi amacıyla sigorta ürünleri devreye girer.

Sistemin başarıyla uygulandığı ülkelerde kullanılan temel 4 sigorta ürünü şunlardır(OKSAY, S.,2006,s.24-25).

1. Tapu Sicil Sigortası (Title Insurance) : Kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu ve ipoteğin nakde çevrilmek istendiğinde bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve aksi durumlardaki zararı kapsama alan bir sigorta ürünüdür. Söz konusu sigorta, kredi alan kişinin taksitlerini ödeyememesi ve ipoteğin nakde çevrilmesi halinde, konutun tapu kayıtlarında bulunan yasal engeller ve evrak sahtekarlığı, usulsüzlük, yetkisizlik gibi nedenlerle, satışın imkansız hale gelmesi, ipoteğin nakde çevrilememesi riskini kapsamaktadır.

2. İpotekli Konut Kredisi Ödemelerini Koruma Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance) : İşsiz kalınması, hastalık veya kaza gibi nedenlerle gelirden bir azalma olması riskini kapsamına alan bir sigorta tipidir. Bu gibi problemler olması halinde sigorta kurumu devreye girerek, poliçede belirlenen süreler için kredi taksitlerini ödemektedir.

3. Hayat sigortası (Mortgage Protection Insurance) : Bu sigorta türünün temel işlevi, kredi kullanıcısının ölmesi veya sürekli olarak sakatlanması durumunda, kalan borcun ödenememesi nedeniyle, ipoteğin nakde çevrilme riskini ortadan kaldırmaktır. Böyle bir durumun olması halinde sigorta kurumu devreye girerek kalan tüm kredi borcunu bir seferde öder ve evin tapusu mirasçılara geçer. Bu sigorta yaptırılmadığı takdirde, ölüm halinde ev satılarak kalan borç tahsil edilir.

4. Değer Kaybı Sigortası (Indemnity Insurance): İpotek tesis edilen konutun değerinde meydana gelebilecek olumsuz değişimleri garanti altına alan bir sigortadır.

3.2.1.7. Gayrimenkul Değerleme Şirketi

Sistem içindeki en önemli unsurlardan biri de gayrimenkulun değerlendirilmesidir. Verilen kredilerin ödenmemesi durumunda kredi veren kurumun elindeki ipoteklere güvenebilmesi için değerlendirmenin gerçekçi yapılması çok büyük önem arz etmektedir. Kredi kuruluşları tarafından verilen krediler, konutun fiyatının belli bir miktarı kadar olmaktadır. Kredi veren kuruluşlar, gayrimenkul değerlemesi işlemini genellikle kendi bünyelerinde istihdam ettikleri değerlendirme uzmanları vasıtasıyla yapmaktadırlar. Kurum tarafından yapılan değerlendirmeler genellikle çok muhafazakâr olmaktadır. Piyasa fiyatlarına nazaran çok düşük olan bu değerlendirmeler sonucunda, kredi/konut oranı normalden yüksek krediler verilmektedir. Değerlendirme işlemini kurum dışında özel bir gayrimenkul değerlendirme kurumu tarafından yapılması durumunda ise, konut değeri gerçeğe daha yakın çıkmakta fakat bu seferde bankanın kullanacağı kredi/konut oranı düşmektedir. Sonuç olarak iki uygulamada da benzer bir risk alınmaktadır.

3.2.2. İkincil Piyasa

Birincil piyasada verilen konut kredilerinin menkul kıymetleştirilerek yatırımcılara sunulduğu piyasadır. İkincil piyasaların amacı birincil piyasaya fon sağlamaktır. Bu piyasalar tarafından çıkarılan menkul kıymetlere başta özel emeklilik kuruluşları, bankalar, sigorta şirketleri olmak üzere kurumsal yatırımcıların talebi çok büyüktür. İpoteğe dayalı menkul kıymetler, Devlet İç Borçlanma Senetlerine nazaran daha yüksek getirili, hisse senetlerine göre daha az riskli oluşları sebebiyle popüler yatırım araçlarından biri olmuşlardır.

3.3. İpoteğe Dayalı Sermaye Piyasası Araçları

Verilen Konut Kredilerinin menkul kıymetleştirilip, ikincil piyasalarda satılması ile yaratılan kaynaklar, konut finansman kurumlarının vade

uyumsuzluğu problemlerine çözüm olmaktadır. Bankaların verdikleri kredilerin ortalama 15-20 yıl gibi vadelerde olmasına karşın, topladıkları mevduatların bu vadelerde olması imkansızdır. Finansman kurumlarının, likit bir piyasaya sahip olan ipoteğe dayalı sermaye piyasası araçları vasıtasıyla yoluyla bu vadelerde kredi vermeleri mümkün olmaktadır.

Konut finansmanı sağlayan kurumlar, faaliyetlerini topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarından gelen fonlar ile finanse ederler. Genel olarak ipoteğe dayalı sermaye araçları iki farklı menkul kıymetleştirme yöntemi ile ihraç edilir (YILMAZ M. U.,2000, s 12) . İlk yöntem olan ve ABD, Kanada, Avustralya gibi ülkelerde gerçekleştirilen, ödemeleri ipotek kredisi havuzlarının faiz ve anapara getirilerine dayalı menkul kıymet ihracı (Bilanço-dışı menkul kıymetleştirme / Off-balance-sheet securitasion) diğeri ise Avrupa'da yaygın olarak kullanılan, ipotekli tahvil (mortgage bond) ihracıdır (bilanço içi menkul kıymetleştirme/ on-balance-securitasion).

3.3.1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Bilânço Dışı)

Alacakların bilanço dışına çıkartılarak bunlarla ilgili menkul kıymet ihracı esasına dayanan, ödeme aktarmalı menkul kıymetler; yatırımcılara vade ve faiz oranı bakımından birbirine benzer özellikler gösteren varlıklardan oluşan portföye yada alacak havuzuna doğrudan ortak olma imkanı sağlamaktadırlar (Hepşen, A., 2005, s.37)

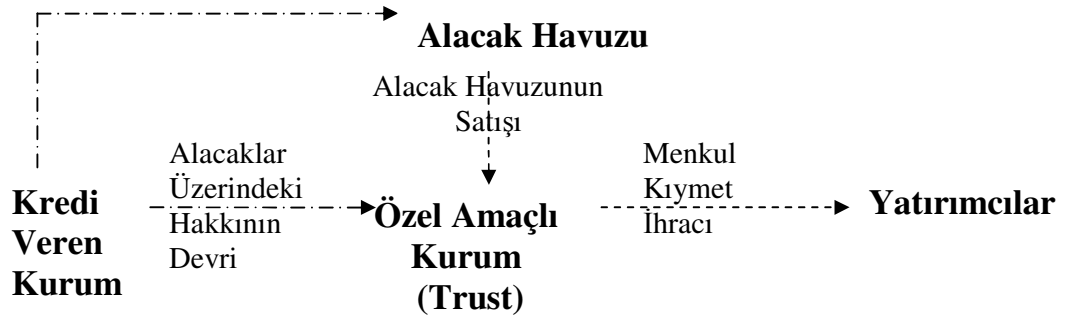
1970 yılından sonra ABD de uygulanmaya başlanmış olan bilanço dışı menkul kıymetleştirmede, söz konusu alacaklar bilanço dışına çıkarılarak menkul kıymetleştirilir. ABD hükümetinin tam garantisi ile en güvenilir yatırım araçlarından biri olan bu kâğıtlar, getirilerinin devlet tahvilleri ile hemen hemen eşit olması nedeniyle yoğun talep görmektedirler.

Bu tip menkul kıymetleştirme uygulamalarında, alacaklar kredi veren kurumun bilânçosundan çıkartılıp, özel amaçlı kuruma satılmaktadırlar. Bu

sayede çıkarılacak menkul kıymetler kredi veren kurum için borç yükümlülüğü oluşturmazlar. Kredileri devir alan özel amaçlı kurumun bu yapı içerisindeki temel işlevi; kredi borçlularından topladıkları bütün fonları alacak havuzu ile teminatlandırılmış menkul kıymetlerin sahipleri olan yatırımcılara kendi komisyon ücretlerini düşükten sonra aynen aktarmaktır. (Hepşen, A., 2005,s.37)

Piyasa faiz oranlarında olası düşüşler neticesinde erken ödemeler olabilmektedir. Bu yüzden, borçlular tarafından yapılan erken ödemeler menkul kıymetlerin de vadelerinden önce ödenmesine sebep olabilmektedir. Bu durum, ödeme aktarmalı menkul kıymetlerin vadelerinin belirsiz ve nakit akımlarının değişken olmasına sebep olarak, bu tür menkul kıymetleştirmeler için en büyük problem olmaktadır.(Hepşen, A.,2005, s.38).

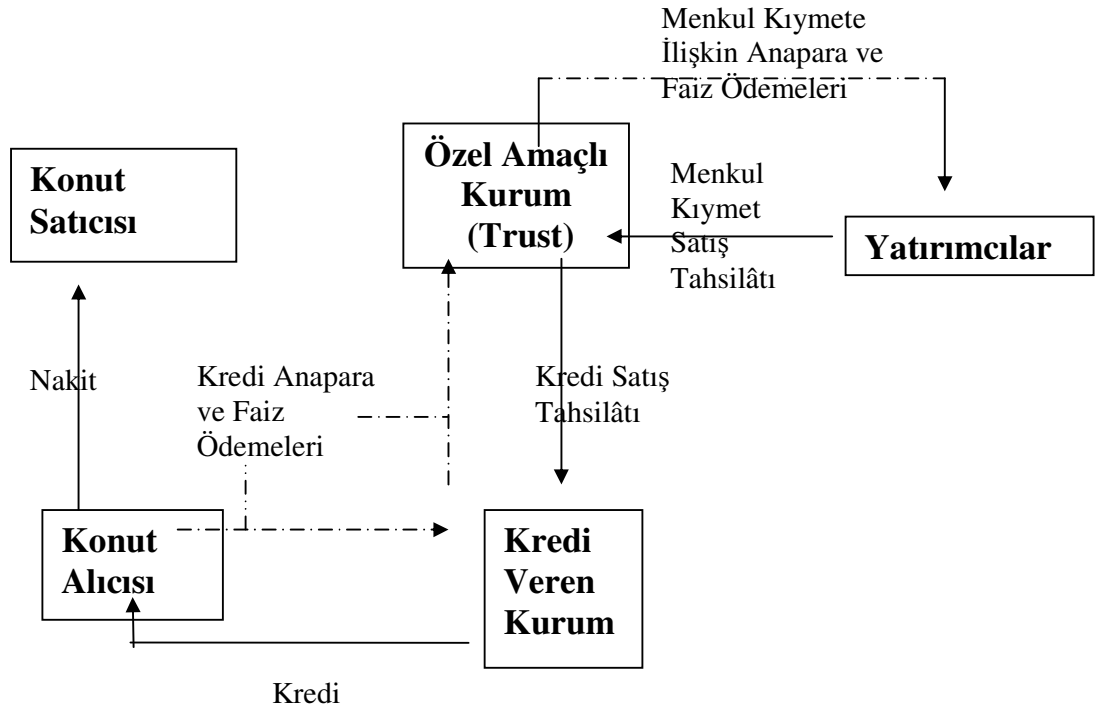
Şekil 2: Bilânço Dışı Menkul Kıymetleştirme



Kaynak: Hepşen, A., 2005, s.38 (değiştirilerek alınmıştır.)

Şekil 2'de bilânço dışı menkulleştirme örneği gösterilmiştir. Şekilden de görülebileceği gibi kredi veren kurum, kullandığı kredilerden doğan alacaklarından bir havuz oluşturarak bu havuzu özel amaçlı kuruma satmaktadır. Kredi veren kurum alacakları ile birlikte bu alacaklar üzerindeki bütün hakları devrederek bütün riskleri özel amaçlı kuruma geçirmektedir.

Şekil 3: Bilânço Dışı Menkul Kıymetleştirmelerde Nakit Akışı



Kaynak: Hepşen, A., 2005, s.40 (değiştirilerek alınmıştır.)

Şekil 3'de bilânço dışı menkul kıymetleştirmedeki nakit akışı gösterilmektedir. Konut alıcısı kredi faiz ve anapara ödemelerini kredi aldığı kuruma yatırır. Kredi veren kurum bu anapara ve faiz ödemelerini kendi hizmet ücretini aldıktan sonra aynen özel amaçlı kuruma yatırır. Özel amaçlı kurumda, bünyesinde topladığı bu paraları çıkardığı menkul kıymetlere ilişkin ödemelerde kullanır.

3.3.2. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (Bilânço İçi)

İpotek teminatlı menkul kıymetler (İTMK) ihraççının bilançosunda yer alan borçlanma senetleridir. Kredi veren kurumun garantisine ek olarak konut kredilerinden kaynaklanan alacaklar yatırımcılar için teminat oluşturur. Kredi alanlar, kredi borçlarını geri ödeyemeseler bile, ihraççı menkul kıymet geri

ödemelerini yapmakla yükümlüdür. İhraççının iflası durumunda, ilgili kredi alacaklarından elde edilen gelir ihraççının diğer alacaklılarına (vergi gibi kamu alacakları dahil) ödenmez ve sadece menkul kıymetlerin geri ödemelerinde kullanılır. Kredi alacaklarının yeterli olmaması durumunda menkul kıymet sahipleri şirketin diğer varlıkları üzerinde diğer alacaklılarla eşit hak sahibidir.

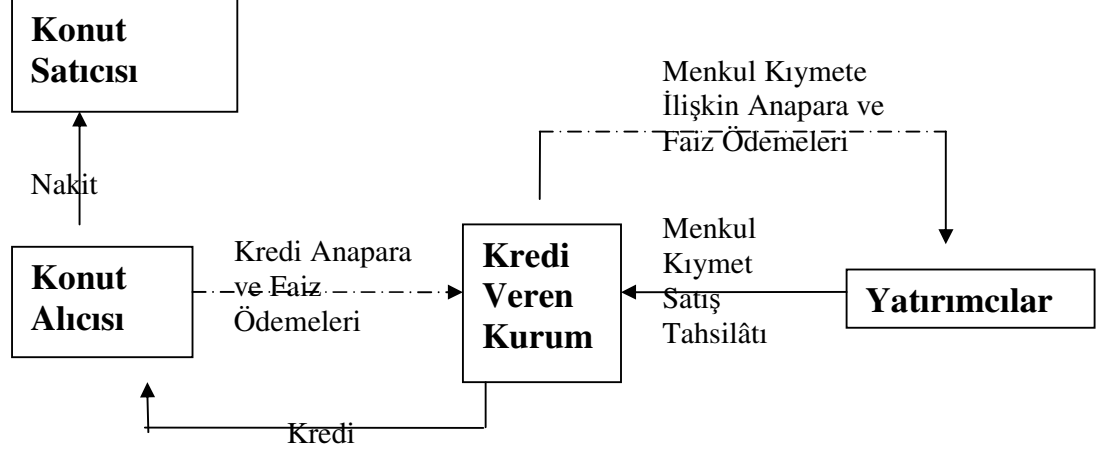
İTMK'lerin teminatı olan konut kredisi alacakları ihraççının diğer varlıklarından ayrı olarak oluşturduğu teminat havuzunda izlenir. Teminat havuzunun değeri, tedavüldeki İTMK'lerin değerinden az olmaz. Teminat havuzuna belli bir oranda diğer varlıklar ilave edilebilir(hazine bonoları vb. riski düşük varlıklar).

İpoteğe dayalı menkul kıymetler (İTMK) daha çok Avrupa Birliği ülkelerinde görülür. Avrupa'da, dolaylı ya da doğrudan devlet desteğine sahip merkezi ikincil piyasa kuruluşlarının bulunması AB kanunu 87 ve 88. maddeleri ile yasaklanmıştır. Bu yüzden bankalar kredi alacaklarını bilanço dışı menkul kıymetleştirmede zorlanırlar. Menkul kıymetleştirme bilanço içinde olduğu için kredinin tüm riski banka tarafından üstlenilmiştir. Bu açıdan ABD de ipotekli tahviller, hazine bonoları ile aynı faize sahipken (sıfır risk) AB de bu oran devlet tahvillerinin %0.75- %1.5 üzerindedir.(Karakaş, C., 2004, s.4)

Şekil 4'de görüldüğü gibi, bilanço içi menkul kıymetleştirmede özel amaçlı kurum yoktur. Alacaklara ilişkin çıkarılan menkul kıymetler kredi veren kurumun bilançosu içinde yer alır. Kredi veren kurum konut alıcılarından aldığı anapara ve faiz ödemelerini menkul kıymetlere ilişkin ödemelerde kullanır.

Şekil 4'de görüldüğü gibi, bilanço içi menkul kıymetleştirmede özel amaçlı kurum yoktur. Alacaklara ilişkin çıkarılan menkul kıymetler kredi veren kurumun bilançosu içinde yer alır. Kredi veren kurum konut alıcılarından aldığı anapara ve faiz ödemelerini menkul kıymetlere ilişkin ödemelerde kullanır.

Şekil 4: Bilânço İçi Menkul Kıymetleştirme



Kaynak: Hepşen, A., 2005, s.45(değiştirilerek alınmıştır.)

3.3.3. Menkul Kıymetleştirme Uygulamalarının Yarar ve Sakıncaları

Menkul kıymetleştirme sistem içerisinde yer alan tüm taraflara önemli yararlar sağlamasına karşın bazı zararları da vardır. Menkul kıymetleştirme uygulamalarının yararları 3 açıdan incelenebilir (Hepşen, A., 2005, s.47). Kredi veren kurum açısından yararları;

1. Kredi veren kurum, alacaklarının menkul kıymetleştirilmesinden sağladığı fonlar ile yeniden kredi açma imkânına kavuşmaktadır.
2. Kredi veren kurum menkul kıymetleştirme sürecinde sağladığı hizmetlerden dolayı gelir elde etmektedir.
3. Menkul kıymetleştirme sayesinde bankaların ve diğer tasarruf kurumlarının diğer seçeneklere kıyasla daha düşük maliyetle fon bulmaları mümkün olmaktadır.

4. Bilanço dışı menkul kıymetleştirme sayesinde alacakların bilanço dışına çıkarılması kurumun var olan rasyolarının da düzeltici bir etki yaratmaktadır. Özsermaye/Toplam aktif, Borç/Özsermaye ve özsermaye karlılığı oranlarının daha iyi gözükmesi sağlanmaktadır.

Kredi borçluları açısından menkul kıymetleştirmenin başlıca yararı, daha ucuza kredi bulabilmeleridir. Menkul kıymetleştirme sonucunda fon maliyetlerinin azalması ve artan rekabet yüzünden, kredi verenler daha çok kişiye daha düşük faizlerde kredi sağlayabilmektedirler.

Yatırımcılar açısından menkul kıymetleştirmenin temel olarak en önemli yararı hisse senetlerinden daha düşük riskli ve mevduat, hazine bonosu gibi yatırım araçlarından daha iyi bir getiri sunmasıdır.

Menkul kıymetleştirilmenin yararlarının yanında bazı sakıncaları da bulunmaktadır. Kredi veren kurum açısından menkul kıymetleştirmenin en önemli sakıncası alacakların bilanço dışına çıkarıldığı zaman oluşmaktadır. Bilanço dışı menkul kıymetleştirme sayesinde kredi veren kurum, alacaklarını bilanço dışına çıkartarak finansal oranlarını daha iyi bir hale getirmek konusunda avantaj elde etmekle birlikte, finansal açıdan sorunlar yaşayan kurumların bu düzeltmeler sonucunda kendi durumlarının ciddiyetini anlamaları zorlaşmaktadır. Düzelen oranlar, kurumun finansal yapısının düzeldiği şeklinde yorumlanarak, sorunlar görmezlikten gelinebilmektedir. (Hepşen, A., 2005, s.49)

Yatırımcılar açısından menkul kıymetlerin dayanağını oluşturan alacaklara ilişkin ödemelerin geç yapılması veya hiç yapılmaması bir sorun oluşturabilir. Bu sorun menkul kıymetleştirme sistemi içerisindeki güvence mekanizmaları tarafından minimuma indirilmektedir.

Yatırımcılar açısında bir diğer risk ise erken ödemelerdir. Borçluların piyasa faizleri düştüğünde borçlarını erken ödemeleri durumunda yatırımcılar planladıklarından daha düşük getiriler elde etmektedirler.

Menkul kıymetleştirmede finansal sistem açısından ortaya çıkabilecek en önemli sorun; kredi sağlayan kurumun düşük riskli kredileri bilançosunda tutup yüksek riskli kredileri satması durumunda oluşmaktadır. Bu durumda, kredi veren kuruma zarar verebileceği gibi sistemin bütününe duyulan güvenin azalmasına da sebep olabilmektedir.

3.4 Mortgage Sisteminde Kredi Riskleri

Mortgage kredilerinde konut alıcıları ve kredi veren kuruluşlar açısından bazı riskler bulunmaktadır. Konut alıcıları açısından değişken faizli krediler kullanıldığında faiz oranlarındaki olası artış en büyük risk olarak görülebilir. Bir diğer risk ise kredi taksitlerinin ödenememesi durumunda ipoteğin çözdürülmesidir.

Kredi veren kuruluşlar açısından ise riskler biraz daha fazladır. Temerrüt riski, faiz oranı riski, erken ödeme riski, likidite riski, hukuki risk ve olası ekonomik krizler neticesinde konut fiyatlarındaki yaşanabilecek ciddi düşüşler bu risklerin başında gelmektedir

3.4.1. Temerrüt Riski

Temerrüt riski, konut kredisi aylık geri ödemelerinin zamanında ödenmemesi durumunda ortaya çıkan risktir. Kredi verilmeden önce, kredilerinin geri dönüşünü güvence altına almak amacıyla kullanılan bazı değerlendirme kriterleri bulunmaktadır. Kredi veren kurum tarafından hem kendi kredi riskini azaltmak hem de kredi talebinde bulunan tarafa kredi verilip verilmeyeceğine karar vermek amacıyla aşağıda belirtilen kriterler kullanılmaktadır:

- 1) İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı (Payment to Income Ratio-PTI)
- 2) Kredi Tutarının Gayrimenkulün Değerine Oranı (Loan to Value Ratio-LTV)

İpotek ödemelerinin gelire oranı (PTI), gayrimenkul almak isteyen kişilerin başvurdukları kredinin geri ödeme tutarının, kişilerin aylık gelirlerine olan oranını ifade etmektedir. Kişiler kredi geri ödemelerini sahip oldukları gelirlerden ödemektedirler. Bu durumda PTI oranı ne kadar düşük ise, kredi geri ödemeleri de o ölçüde düzenli yapılmaktadır. Bir başka ifade ile, bu oranın düşüklüğü alınan kredinin kişinin geliri içinde payının düşük olmasına ve dolayısıyla bu kredinin ödenmeme riskinin az olmasına neden olmaktadır. Örneğin PTI oranının %25 olması, kredi geri ödeme tutarının bu krediyi alan kişinin geliri içindeki payının da %25 olduğunu gösterir.

Verilecek olan ipotek kredisinin geri ödemelerini güvence altına almaya çalışan bir diğer kriter ise, kredi tutarının konutun değerine olan oranıdır (LTV). LTV oranı, kredi talebinde bulunan kişilerin alacakları kredilerin, konutun satış fiyatına olan oranı şeklinde ifade edilmektedir. Dolayısıyla, kişilerin satın alacakları konutun fiyatı ile alacakları kredi arasındaki kısmı konutun satın alınması sırasında peşin ödemeleri gerekmektedir. LTV oranının düşüklüğü, kredi veren kurum açısından daha yüksek bir koruma ifade etmektedir; çünkü kurum tarafından gayrimenkul değerinin tamamı kadar kredi açılmamakta ve bu sayede oluşabilecek risklere karşı bir miktar emniyet payı bırakılmaktadır. Örneğin, 100.000 YTL değerindeki bir konut için 20.000 YTL peşin ödenecek ve geri kalan kısım için mortgage kredisi kullanılacak ise, bu durumda LTV oranı % 80 ($80.000 \text{ YTL} / 100.000 \text{ YTL} = \%80$) gibi yüksek bir oran olmaktadır.

Kredilerin ödemelerinde temerrüde düşülmemesi için kredi verilirken bu oranlar iyi irdelenmesi gerekmektedir. Ülkemizde mevcut durumda konut kredilerinin takibe dönüşüm oranı % 0.1 seviyesinde olması temerrüt riskinin düşük olduğunu göstermektedir (Doğan , E., 2006, s.26).

3.4.2. Faiz Oranı Riski

Faiz oranı riski, kredinin kullandırılmasından sonra faiz oranlarında olası artışlar durumunda ortaya çıkmaktadır. Faizlerin artması, sabit faizli

seçeneklerin kullanıldığı kredilerde çok büyük risk teşkil eder. Aradaki zarar tamamen kredi veren kuruluş tarafından üstlenilir. Bu nedenle değişken faizli seçeneklerin kullanılması ile bu riski nispeten iki taraf birlikte üstlenir. Bugüne kadar ülkemizde sadece sabit faizli seçeneklere izin verilmekte idi. Bu sebeple bankalar üstlendikleri riskleri azaltmak için faiz oranlarını yüksek tutmuşlardır.

3.4.3. Erken deme Riski

Konut finansman kuruluşları açısından erken ödeme riski, özellikle faiz düşüşü yaşanan dönemlerde vadesinden önce tüketicinin krediyi kapatması nedeniyle maruz kalınan zarardır. Bazı gelişmiş ülkelerde 15 ila 20 yıl (hatta daha uzun) vadeli krediler kullanılmakta, ancak “erken ödeme cezası” uygulaması sayesinde bankaların bu denli uzun vadeli krediler için karşılaşabilecekleri erken ödeme riski sınırlandırılmaktadır. Türkiye’de ise konut kredisi kullanımı nedeniyle erken ödeme için başvuran tüketiciler için “erken ödeme cezası” uygulaması 4077 sayılı Kanun uyarınca bulunmamaktadır. (Doğan , E.,2006, s.23)

Erken deme riskini artıran bir diğer faktör de yeniden finansman uygulamasıdır. Yeniden finansman uygulaması yüksek faiz dönemlerinde kullanılan kredilerin, faizlerdeki düşüşün ardından bir başka bankadan alınan düşük faizli kredi ile kapatılması olarak tanımlanabilir. Bu yapıda, genellikle ikinci bankadan alınan kredi ile ilk bankadan alınmış kredinin anapara bakiyesi ödenmekte ve müşterinin borcu yeniden yapılandırılmaktadır. Krediyi ilk kullandıran banka müşterinin geri ödeme planına göre yaptđđ hesaplamadan dolayı zarar edebilmektedir. Bankalar söz konusu riski kaldırmak amacıyla genellikle kredinin ilk taksitlerini kullanılan anaparanın faizi olarak almakta daha sonra anapara geri ödemelerini tahsil etmektedirler

3.1.4. Likidite Riski

Likidite riski, aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğu sebebiyle ortaya çıkabilen risktir. Kredi sağlayan kurumların fon kaynakları genelde kısa vadeli olduğundan uzun vadeli olarak kullanılan krediler vade uyumsuzluğuna yol açmaktadır. Özellikle ikincil piyasaların düzgün çalışmadığı, yeni fonların yaratılmadığı durumlarda ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan verilen kredilerin ikincil piyasalarda satılabilmesi sistem için çok büyük önem arz etmektedir.

Tüm bu risklerin yanı sıra, düzenleyici otoritelerin ile kanun koyucuların yanlış analizleri ve amaca hizmet etmeyen mevzuat düzenlemeleri nedeniyle maruz kalınan hukuki riskler ve de ekonomik krizler neticesinde konut fiyatlarında yaşanabilecek ciddi düşüşler, kredi verenler açısından ortaya çıkabilecek başlıca risklerdir.

3.5. Dünya' da Konut Finansmanı Uygulamaları

Konut finansmanı sistemleri, ülkelerin sosyal ve ekonomik şartlarına bağlı olarak ülkeden ülkeye değişmektedir. Aynı şekilde konut sorunu da ülkelerin gelişmişlik düzeyine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Fon kaynaklarının kullanım oranı ülkeden ülkeye değişmekle birlikte her ülke sosyal ve ekonomik şartlarını göz önünde bulundurarak kendine has finansman modelleri üretmiştir. Bu modeller arasında özellikle ABD ve Alman modelleri diğer ülkelere finansman sistemlerini oluştururken örnek olmuştur.

Tablo 10' da bazı OECD ülkelerinin konut finansman sistemlerinin yapısı gösterilmektedir. Tablo 10 incelenecek olursa, konut finansmanı içinde ipotek bankalarının ağırlığı İsveç (%85), Danimarka (%84) gibi ülkelerde oldukça yüksek düzeylerde. Avustralya, Avusturya, İrlanda, Güney Kore, Yeni Zelanda ve İngiltere'de ise ipotek bankacılığı uygulaması yoktur. Ticari bankaların konut finansmanı içindeki ağırlığına bakıldığında ise, %90' lık oranı ile ilk sırayı Yeni Zelanda'nın aldığı, diğer ülkelerin, Avustralya (%88),

Finlandiya (%80), İrlanda (% 67), Norveç (%60) ve Hollanda (%48) şeklinde sıralandığı görülmektedir.

Tablo 10: Bazı OECD Ülkelerinde Konut Finansman Sistemlerinin Yapısı

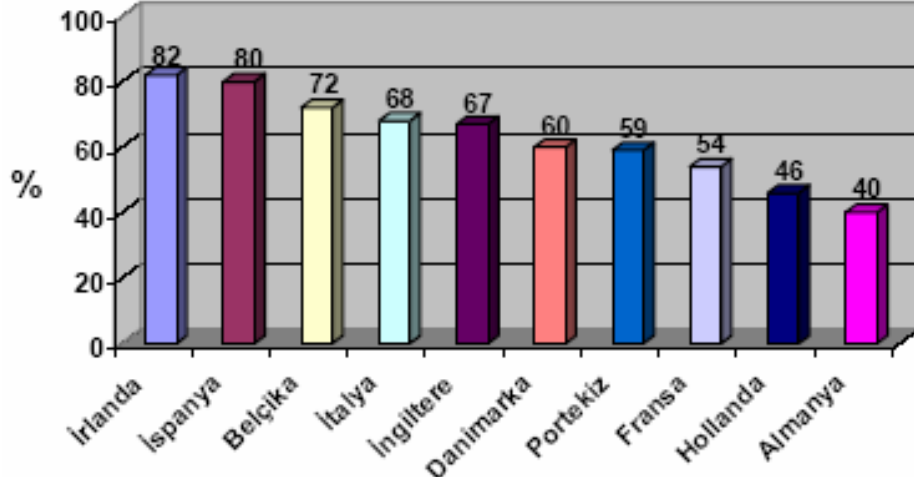
Ülke	İpotek Bankaları	Ticari Bankalar	Çeşitli Kredi Kurumları	Devlet Banka/Fonları
Avusturalya	0	88	12	0
Avusturya	0	32	27	42
Danimarka	84	11	5	0
Finlandiya	2	80	6	12
Fransa	18	10	72	0
Almanya	12	37	30	21
İrlanda	0	67	32	1
Güney Kore	0	41	7	52
Hollanda	22	48	30	0
Yeni Zelanda	0	90	10	0
Norveç	4	60	13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

RENAUD, B., 1997, s.17.

Konut sektörü içinde ticari bankaların ağırlığı bakımından, Danimarka, Fransa ve İsveç, ortalama %10'luk sıralarıyla en geri düzeydedir. Devletin banka/fon kullanarak konut sektörünü finanse ettiği ülkelerin başında ise Güney Kore (%52) gelmekte, bu ülkeyi Avusturya (%42), Norveç (%23) ve Almanya (%21) izlemektedir.

Grafik 6'de AB ülkelerinde konut sahipliği oranları gösterilmektedir. AB ülkeleri ortalama konut sahiplik oranı % 60'tır. Almanya gibi İpotekli konut kredilerinin kullanım oranı yaygın olan ülkelerde konut sahipliği oranının düşük olmasının temel sebebi, kiracılığa teşvik eden bir yapının olması ve geçmişteki kamu politikaları, sosyal güvenlik rejimi uygulamalarıdır.

Grafik 6: AB Ülkelerinde Konut Sahipliği Oranı



Kaynak: Halisdemir, Ö., 2006, S 276

3.5.1. ABD' de Konut Finansmanı Sistemi

Barınma ihtiyacının karşılanması, hem karşılanma zorlukları hem de sağladığı faydalar açısından haiz olduğu karakteristik özelliği gereği, kamu görevleri arasına eklenmiştir. ABD kurulurken, barınma ihtiyacı karşılanmış bir vatandaşın daha huzurlu ve daha verimli olacağı, devletine bağlılığı ile içinde bulunduğu topluma karşı hissettiği mensubiyet ruhunun gelişeceği düşüncesiyle barınma ihtiyacının karşılanması devletin öncelikli görevi olarak belirlenmiştir(Başyazı, 2005 , s.4).

Konut finansmanında ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarının gerçekleştirildiği ikinci el piyasalarının en gelişmiş olduğu ülke A.B.D' dir. Birçok ülke kendi konut finansman modelini oluştururken Amerikan modelini örnek almaktadır. Bu ülkedeki ipotekli konut kredisi veren finansman kuruluşları dört grupta toplanabilir: Ticari Bankalar (Commercial Banks), Tasarruf ve Kredi Sandıkları (Savings and Loan Associations, SL's), Tasarruf Bankaları (Savings Banks) ve Kredi Birlikleri (Credit Unions). Kredilerde vade 5 yıldan 30 yıla kadar sınırlı olmakta ve sabit faizli seçenekler daha çok tercih

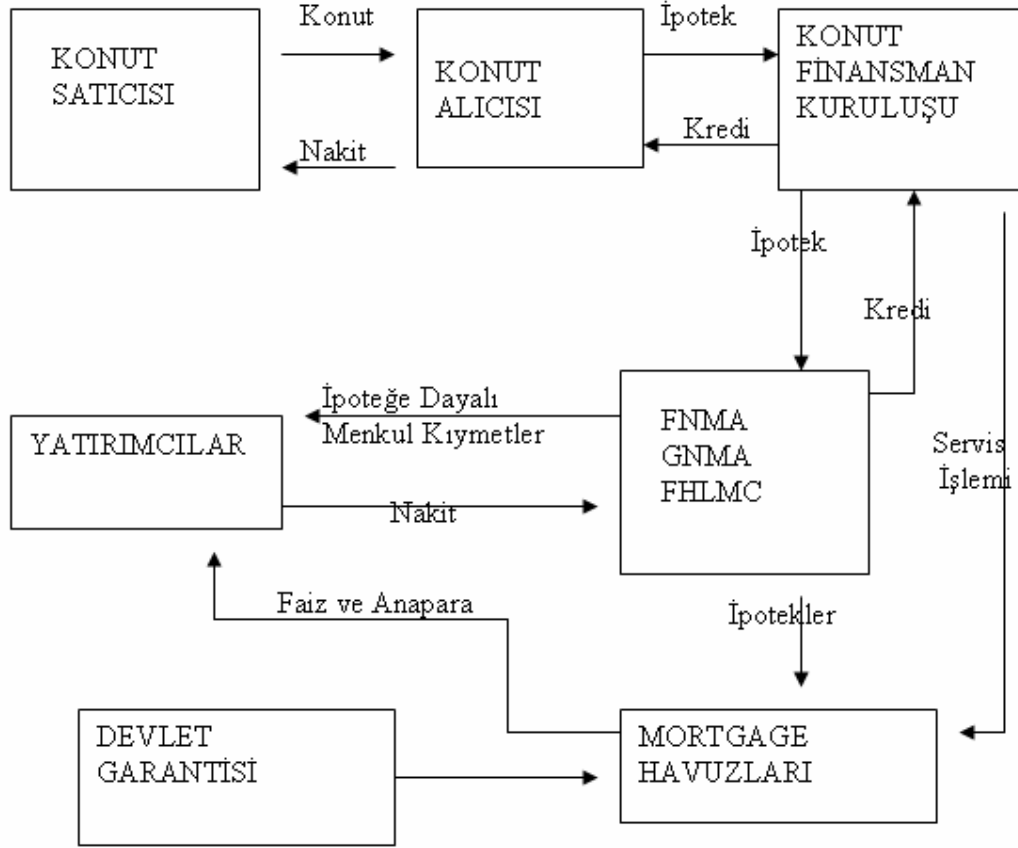
edilmektedir. ABD mortgage piyasasındaki kredilerin %65'i 30 yıl vadeli ve sabit faizli, %25'i 15 yıl vadeli sabit faizli, %10'u ise değişken faizli kredilerdir(COLES, A., 2001, s.7). Kullandırılan kredi değeri olarak evin ekspertiz değerinin %80'i kadar olabilmektedir(Gürbüz, A.,2002, s.11).

ABD' de kamu destekli ikincil ipotek kuruluşlarının ikincil ipotek piyasası üzerinde çok önemli etkisi bulunmaktadır. Bu anlamda, piyasadaki likidite faaliyetinin yürütülmesi amacıyla 1938 yılında FNMA , 1968 yılında GNMA ve 1970 yılında FHLMC kurulmuştur(KOLEV, I., 2004, s.2). Bu kuruluşlar birincil piyasada kreditor kuruluşlarca verilen kredileri satın alarak menkul kıymetleştirme işlemi yaparlar. Sistemin işleyişi şekil 5' de gösterilmektedir. Konut finansman kuruluşları verdikleri krediler karşılığında aldıkları ipotek senetlerini GNMA, FHLMC, FNMA gibi devlet destekli kuruluşlara satarlar. Bu kuruluşlar ipotek senetlerine dayalı menkul kıymet ihraç ederler.

1-The Government National Mortgage Association (GNMA- Ginnie Mae) : Mortgage bankaları tarafından verilen kredileri garanti altına alır. Orta-alt gelir gurubuna yönelik olan bu krediler, Federal Housing Administration –FHA tarafından teminat altına alınmışlardır. Ginnie Mae bonoları Amerikan Hazine Bonoları gibi "sıfır" risk taşımaktadır.

2- Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC- Freddie Mac) ve Federal National Mortgage Association (FNMA- Fannie Mae) : Bu kuruluşlar Ginnie Mae gibi kamu kuruluşları olmayıp, dolaylı olarak devlet güvencesine haiz kurumlardır. Bu yüzden bu kuruluşların ihraç ettiği menkul kıymetler de "AAA" olarak derecelendirilmektedir.(Karakay, C., 2004, s.2-3)

Şekil 5. ABD Konut Finansman Sisteminin İşleyişi



Kaynak: Yavaş, A., 2006, s 8.

Ülkede 1993 yılında ipotekli konut kredisi piyasasının büyüklüğü 4,2 Trilyon \$, menkul kıymetleştirilen miktarda 1,7 Trilyon \$ iken (DELIBAN, N., LANCASTER, 1995, s.197)bu rakam 2001 yılı sonu itibariyle 7 Trilyon \$' a yaklaşmış ve kredi piyasasının %50'sinden fazla bir kısmı menkul kıymetleştirilmiştir. Bu oran diğer gelişmiş mortgage piyasasına sahip ülkelerle kıyasla çok yüksek düzeydedir (Hepşen, A., 2005,s. 108).

3.5.2. Almanya Konut Finansman Sistemi

II. Dünya Savaşı ile mevcut konutlarının %80' i kullanılmaz hale gelen Almanya'da, 1949 yılı itibariyle konut üretiminin gerçekleştirilmesi amacıyla finansman sistemi hızlı bir şekilde geliştirilmiştir. Almanya, ekonomisindeki

istikrarın da katkısıyla, 2001 yılı itibariyle 1,1 Trilyon Euro'luk hacme ulaşan ipotekli konut piyasası ile AB ülkeleri içerisinde ilk sırada bulunmaktadır. (Karakaş, C., 2004, s.6-7)

Ülkede konut finansmanı çoğunlukla Yapı Tasarruf Sandıkları (Bauparkassen), İpotek Bankaları (Hypothekenbanken) ve Kooperatif Bankaları vasıtasıyla sağlanır. Bu kuruluşlar tamamen özel sermayeli kuruluşlar olup, kaynaklarını sadece uzun vadeli ipotek kredileri şeklinde kullanmaktadırlar. Bunların kısa vadeli kredi açmaları yasaklanmıştır.(Hepşen, A., 2005, s.107)

Krediler genellikle değişken faizli ve 30 yıla kadar vadelerden oluşmaktadır. Alman İpotek Bankaları tarafından verilen ipotek kredileri gayrimenkul değerinin en fazla %50–60' ı kadardır. Bu bankaların verdiği krediler, genellikle tüketiciye yönelik bir kredi paketinin parçası durumundadır. Kredinin kalan kısmı ticari banka kredileri ile tamamlanmakta olup, ipotek bankalarının çoğunlukla bu ticari bankalarla organik bir bağı bulunmaktadır(Karakaş, C., 2004, s.6).

Alman konut finansman sisteminde faaliyetlerini sürdüren başta İpotek Bankaları olmak tüm kurumlar, uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli olan fonları çoğunlukla "Pfandbrief" adı verilen "İpoteğe Dayalı Tahvilleri" İhraç ederek sağlamaktadırlar. Bu tahviller bilanço içi menkul kıymetleştirme aracı olduğu için kredilere ilişkin tüm riskler kurum tarafından üstlenilmektedir.Alman Konut Piyasasında verilen 1.1 Trilyon Euro'luk kredinin %24 ü menkul kıymetleştirilmiştir(Hepşen, A., 2005, s.108).

3.5.3 İngiltere Konut Finansman Sistemi

İngiltere Konut sorununu neredeyse tamamen çözmüş ülkelerin başında gelir. Temelleri çok eskiye dayanan sağlıklı bir konut finansman sistemine sahiptir. Mortgage kredileri ülkede çok yaygındır. Bir çok kişi evlerini mortgage kredileri sayesinde almıştır. İngiltere'de mortgage kullanımı o kadar yaygındır ki

bazı evlerin hollerinde 'God Bless This Mortgage Home ' (Tanrı mortgage ile alınan bu evi korusun.) yazılı tabelalar bulunur.

İngiltere, ipotekli konut piyasasında 1,1 Trilyon Euro'ya yaklaşan hacmi ile AB ülkeleri içerisinde Almanya'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. İngiltere'de büyük bir İpotekli konut piyasası olmasına rağmen, bu piyasanın 2002 yılı itibariyle %4'lük bir kısmı menkul kıymetleştirilmiştir. Bunun en önemli sebebi ise, 1850 'lerden itibaren İngiltere konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren ve ülkede kullanılan ipotekli konut kredilerinin yaklaşık %70'lik kısmını sağlayan "yapı toplulukları"dır. Halifax, Nationwide, Bradford&Bingley ve Leed Permanent gibi önde gelen yapı toplulukları aynen ipotek bankaları gibi hizmet sunmakta olup, faaliyetleri yalnızca ipotek kredisi vermek ve emlak komisyonculuğu yapmak ile sınırlandırılmıştır.(Lomax, G. 1996, s.857).

Yapı toplulukları, konut bedelinin %90'ına kadar 20–25 yıl vadeli kredi vermekte olup, verdikleri bu kredilerin şartları her yılın ekonomik koşullarına göre değişebilen değişken faizli ipotek kredileri şeklindedir. İngiltere'de ipotekli konut kredilerinin değişken faizli verilebilmesi sayesinde fon maliyetlerindeki olası artışların kredi borçlularına yansıtılma olanağı, Yapı Toplulukları'nın sahip oldukları ipotek kredilerini menkul kıymetleştirmekten ziyade bilânçolarında tutmalarına neden olmaktadır. Ayrıca, İngiltere'de yüksek hacimli konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren başta Yapı Toplulukları olmak üzere ticaret bankaları ve yerel organizasyonlar tarafından verilen kredilere talep olduğu da düşünüldüğünde , bu kurumların uzun vadeli kaynak yaratmalarında da sorun gözükmemektedir. Dolayısıyla, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirmelerin ABD'dekine benzer oranda büyümemesi, ipotek piyasalarında faaliyet gösteren kurumların isteksizliklerinden kaynaklanmaktadır(Hepşen, A.,2005 s.109).

Tablo 11: ABD, Almanya İngiltere Konut Finansman Sistemlerinin Karşılaştırması

	ABD	ALMANYA	İNGİLTERE
Devlet Desteği	Dolaylı ve doğrudan devlet desteği var	Devlet desteği yok	Devlet desteği yok
Faiz Türü	Daha çok sabit faizli seçenekler (%90)	Ağırlıklı olarak değişken faizli	Değişken faiz
Vade Uzunluğu	5–30 yıl arası	10-30 yıla kadar	20–25 yıla kadar
Kredi Miktarı	Evin ekspertiz değerinin %80'ine kadar	%50-60	%90'a kadar
Menkul Kıymetleştirme Yöntemi	Çoğunlukla bilanço dışı	Bilanço içi	Bilanço içi
Piyasa Büyüklüğü	7 Trilyon \$	1.1 Trilyon €	1 Trilyon €
Verilen Kredilerin Menkul Kıymetleştirme Oranı	%50'ye yakın menkul kıymetleştirilmiş	24%	5%
Menkul Kıymetlerin Devlet Tahvillerine Göre Risk Durumu	Devlet desteğinden dolayı "0" risk	Devlet tahvillerine göre biraz daha riskli	Devlet tahvillerine göre biraz daha riskli
Menkul Kıymetlerin Getirilerinin Devlet Tahvillerine Göre Durumu	Devlet T. Aynı getiri	Devlet tahvillerinden %0,75 – 1 arası daha yüksek getiri	Devlet tahvillerinden %0,75 – 1 arası daha yüksek getiri

4. YASA TASLAĞI İLE TÜRKİYE’DE UYGULANMASI DÜŞÜNÜLEN KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ

Mortgage sistemi Türkiye ekonomisi için, reel sektörün canlanması, mali sistemin güçlenmesi ve ekonomik istikrarın sürekliliği açısından oldukça önemlidir. Çünkü mortgage sistemi, hem işçiliğin yoğun olarak kullanıldığı inşaat sektörünün ve alt sektörlerin canlandırarak istihdama ciddi katkılar sağlarken hem de sermaye piyasalarına sunduğu yatırım araçları nedeniyle mali piyasaların derinleşmesini sağlayacaktır. Şüphesiz bu gelişmeler, makro ekonomik göstergelere ve ekonomik istikrara olumlu katkı yapacaktır.

Daha önceki bölümlerde konut sorununun çözülmesi için öncelikle konut finansman sorununa çözüm bulunması gerektiği belirtilmişti. İşte bu amaçla ülkemizdeki konut finansman sorunlarını çözmek ve konut finansman sistemine çağa uygun, dinamik bir yapı kazandırmak amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından bir yasa taslağı hazırlanmıştır. Taslak 2005 yılı içerisinde Bakanlar Kurulu’na Meclise sevk edilmiştir. 2005 yılı sonunda yürürlüğe girmesi beklenen kanun tasarısı önce 2006 ortalarına ertelenmiş, daha sonra bazı ekonomik sebepler ve Meclis gündeminin yoğunluğu sebebiyle 2006 sonuna ertelenmiştir.

Taslağın hazırlanması ile birlikte emlak piyasaları büyük bir beklenti içerisine girmiştir. Nitekim piyasaların durgunlaşması ve beklentiler doğrultusunda konut fiyatlarında önemli bir artış olmuştur. Fiyat artışının bir kısmı, geçmişte yaşanan ekonomik şartlar neticesinde ertelenen konut talebinin ortaya çıkmasının sonucu olarak açıklanabilir. Ama fiyatlardaki yükselmenin asıl sebebi, konut talebinin bir anda patlayacağı beklentisidir.

Piyasalarda oluşan beklentiler gerçekçidir, ancak bazı bilgi eksiklikleri ve zamanlama konusunda yanılgılar bulunmaktadır. 2006 yılı sonunda devreye girmesi beklenen sistem, bir mevzuat sistemidir. Meclis’e sevk edilen “Konut Finansman Sistemine İlişkin Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki

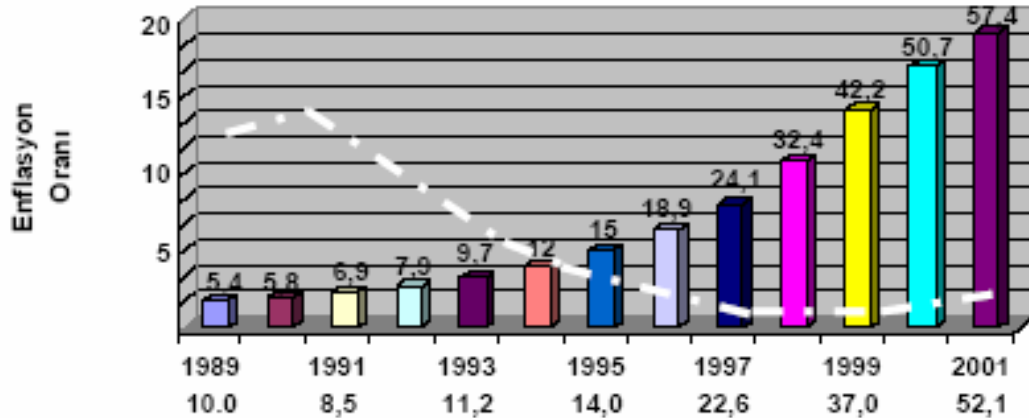
Kanun Tasarısı ” kurum ve araçlar, vergi ve diğer maliyetler, birincil piyasa ortamının desteklenmesine yönelik düzenlemeler ve rehinin paraya çevrilmesi aşamasındaki süreci hızlandırıcı düzenlemeler içermektedir. Bu kanun, kurumsal konut finansman piyasasının oluşturulması için gerekli ilk ve en önemli aşamadır. Taslağın kanunlaşmasını takip eden süreç (İkincil düzenlemeler, uygulama tebliğleri, kurumsal yapılanma, bankaların uyumu,vb.) sonunda ekonomik koşulların da uygun olması durumunda gerçek anlamda bir “Mortgage” mekaniğinden söz etmek mümkün olabilir. Aksi halde mevcut konut kredisi uygulamaları, iyileşen ekonomik koşullara paralel olarak, vadelerin biraz daha uzatmak ve faizleri biraz azaltmak kaydı ile, bilinen konut kredisi hizmeti olmaktan öteye gidemeyecektir.

Bir diğer yanığı ise sistemin devreye girmesi ile alt gelir grubuna ait kesimin rahatlıkla konut sahibi olacağı düşüncesidir. Bu çok büyük bir yanığıdır. Örneğin 50.000 YTL’lik bir konut kredisi için 20 yıl aylık 0,5 faizli konut kredisi alındığını düşünelim. Bu durumda konut alıcısı aylık yaklaşık 571 YTL ödemelidir. Günümüzde ortalama bir dar gelirlinin 750 YTL ücretle çalıştığı göz önüne alınırsa, bu taksitlerde kredinin ödenmesinin imkansız olduğu görülmektedir. Günümüzde birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, dar gelirlinin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleştirilebileceğini göstermektedir. Bu nedenle dar gelimli kesimin konut ihtiyacının karşılanması ayrı bir program ve çok sübvansiyonlu bir yapı içinde olmalıdır.

Mortgage sistemi ülkemizde daha önceki dönemlerde birçok kez gündeme gelmiş, fakat uygulanamamıştır. Sistemin hayata geçirilmesi için sistem döngüsünün hiçbir noktada sekteye uğramayacağı garanti altına alınmalıdır. Ekonomik istikra sistemin ön koşuludur. Bu kapsamda sistemin Türkiye’de daha önce uygulanmamasının temel sebebi ekonomik istikrarsızlıktır. Sistemin yüksek enflasyon ortamlarında başarılı uygulamaları mevcuttur. Ülkemizde ise enflasyonun yüksek olmasının yanı sıra çok değişken bir yapı izlemesi yüzünden sistemin uygulanması çok riskli bulunmuştur.

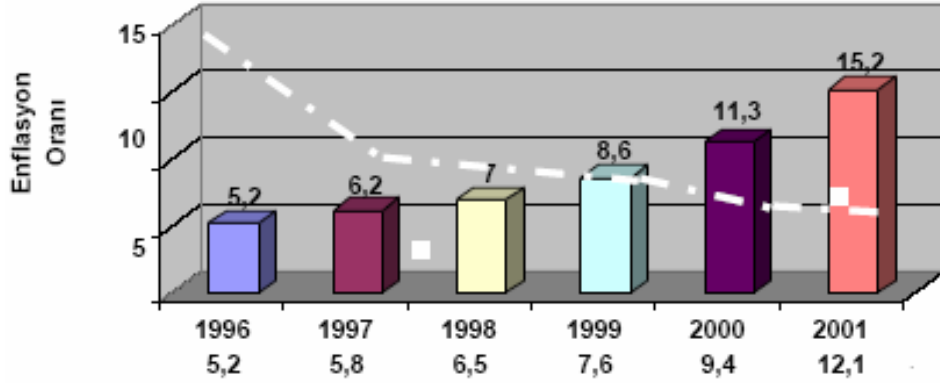
Ülkemizde sistemin sağlıklı olarak işlemesi için gerekli olan ekonomik istikrar giderek oluşmaya başlamıştır. Özellikle enflasyon oranındaki düşüşün kalıcı olması sistem için hayati önem taşımaktadır. Daha önceki bölümlerde anlatıldığı gibi ülkemizde konut finansmanında kurumsal kaynakların kullanım oranı çok düşük bir seviyededir. Bu anlamda çok büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Nitekim grafik 7 ve 8 incelenecek olursa düşen enflasyon ortamında mortgage kredilerinin hacmindeki değişim görülecektir. Grafik de Portekiz ve Yunanistan da enflasyon oranı %15'ler seviyesindeyken mortgage kredilerinin milli gelire oranı yaklaşık %5'ler seviyesinde olduğu görülmektedir. Ülkemizde ise bu oran 2005 yılı itibariyle yaklaşık %2 dir. Enflasyon oranındaki düşüş ile birlikte mortgage kredilerinin milli gelire oranındaki artış dikkat çekicidir. Özellikle Portekiz'de enflasyon oranının %5'in altına indiği dönemde mortgage kredilerinin milli gelire oranı %52,1 olmuştur. Bu bağlamda ülkemizde enflasyon oranındaki düşüşün kalıcı olarak devam etmesi durumunda, konut kredilerinin önünde çok büyük bir potansiyel olduğu aşikârdır.

Grafik 7: Düşen Enflasyon Ortamında Portekiz Mortgage Pazarının Gelişimi



Kaynak: Halisdemir, Ö.,2006, s. 281

Grafik 8: Düşen Enflasyon Ortamında Yunanistan Mortgage Pazarının Gelişimi



Kaynak: Halisdemir, Ö.,2006, s. 281

4.1 Sistem İçindeki Kurumlar

Hazırlanan yasa taslağında sistem içindeki kurumlar; Konut Finansman Kuruluşları, İpotek Finansman Kuruluşları, Konut Finansman Fonu ve Gayrimenkul Değerleme Kurumları olarak belirtilmiştir. Sigorta kurumlarına değinilmemiştir.

4.1.1 Konut Finansman Kuruluşları

Kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için tüketiciye doğrudan doğruya kaynak sağlayan kuruluşlardır (ALTANAR D., 2005, s. 208).Yasa taslağında ise “Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran yada finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri” olarak tanımlanmıştır. Hali hazırda bankalar ve katılım bankaları konut finansmanı sağlayabilmektedirler. Taslak ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri konut finansman sistemine dahil edilerek, piyasanın daha geniş bir hacme ve rekabetin yoğunlaşması amaçlanmıştır. Fakat, sermaye piyasasına eklenen geçici bir madde ile, kanunun yürürlüğe girmesinden

itibaren iki yıl içerisinde konut finansmanı yapamayacakları belirtilmiştir. Söz konusu hüküm ve finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin bankalar ile aralarındaki düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları öngörülmüştür.

4.1.2. İpotek Finansman Kuruluşları

Konut finansman kuruluşlarının ipotekli konut finansmanı alacaklarını devralmak suretiyle bu kuruluşlara fon sağlayan, topladığı ipotek senetlerini menkul kıymetleştirip yatırımcılara satan, esas amacı kar olan anonim şirketlerdir. İpotekli konut finansmanı kanun tasarısında “ipotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. İFK başlangıçta devlet tarafından desteklenen, bunun karşılığı olarak sosyal bir misyonu da olan, ancak esas olarak kar amaçlı faaliyet gösteren bir kuruluş olması amaçlanmaktadır.

İpotek finansman kuruluşlarının faaliyetleri şunlardır;

- Konut finansman kuruluşlarına gerek duyduğu kaynak temini,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınıp devredilmesi,
- Konut finansman fonu kurarak, konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi,
- Varlığa dayalı menkul kıymetler dahil her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
- Konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerinin kısmen veya tamamen garanti edilmesine aracılık edilmesi,

- Faaliyetlerinin getirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi

4.1.3. Konut Finansman Fonu

Konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi amacıyla kredi kullanımı, finansal kiralama ve benzeri işlemlerden kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacıyla çıkarılan katılma belgeleri karşılığında toplanan paralarla belge sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulacak mal varlığıdır(Kanun Tasarısı *Madde 12*).

Fon ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından kurulabilir. Fon, kuran kurumun mal varlığından ayrıdır. Kurucunun iflası halinde fon üzerinde, şirketin alacaklıları (devlet dahil) haczedemez, rehin koyamazlar. Bu fon üzerinde öncelikli hak yatırımcılarıdır.

4.1.4. Gayrimenkul Değerleme Kurumları

Konut finansman kuruluşlarının kaynak kullandırması aşamasında, söz konusu gayrimenkulun değerlemesini yapmak ve gayrimenkul den kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için değerlendirme veya bilirkişilik yapmak amacıyla kurulan “diğer sermaye piyasası kurumu” niteliğindeki şirketlerdir.

Kredi verenlerin ellerindeki teminatlara güvenebilmesi ve ileride mağdur olmaması için değerlendirme gerçekçi olmalıdır. Gayrimenkul değerlendirme işlemini Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği tarafından eğitim görerek sertifika almış kişiler yapabilir.

4.2. Planlanan Konut Finansman Sisteminin İşleyişı

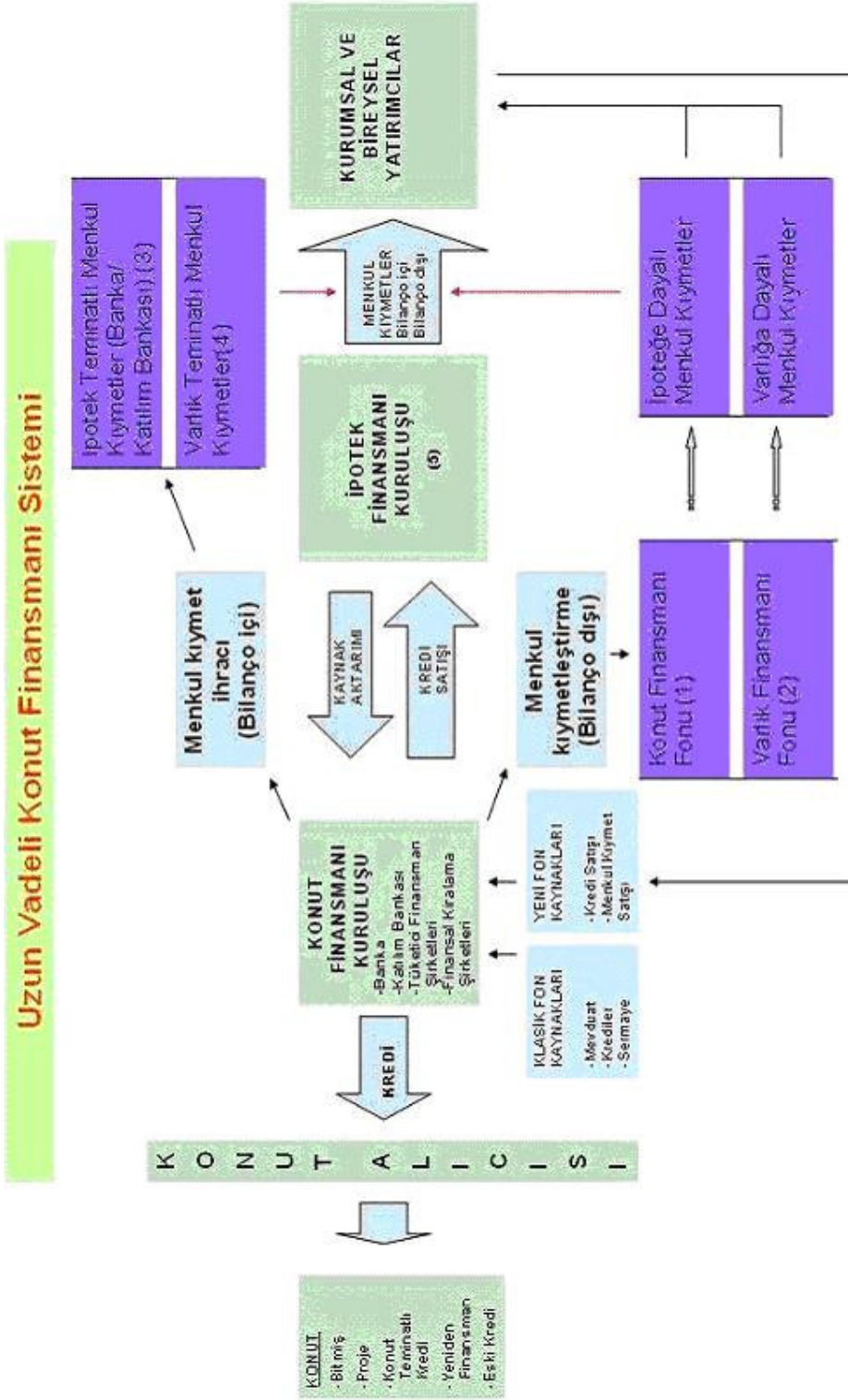
Önceki bölümlerde sistemin amacının konut almak isteyen kişilerinin tasarruf sahipleri tarafından finanse edilmesi olduğu belirtilmişti. Tasarruf

sahiplerini sisteme çekmenin yolu ise yatırım yapabilecekleri menkul kıymetlerin oluşturulmasına bağlıdır. Bu sebeple sistem iki kısımdan oluşmaktadır. Birincil piyasa, konut finansman kuruluşları tarafından konut almak isteyenlere konutun ipoteği karşılığında gerekli krediyi vermesinden oluşmaktadır. İkincil piyasada ise bu alacakların menkul kıymetleştirilerek yatırımcılara satılmasından oluşur. Bu şekilde mevcut durumda, uzun vadeli konut finansmanı için engel olan kredi uyumsuzluğu da ortadan kaldırılıp, sistem dinamik hale geçirilmiştir.

Sistemin genel olarak işleyişi şu şekilde olmaktadır; öncelikle alınacak konut belirlenir. Konut finansman kuruluşlarına başvuru yapılır. Konut finansman kuruluşu danışmanlığında değerlendirme uzmanları tarafından evin değeri belirlenir. Evin sigortalanmasından sonra evin değerinin %75 ' e kadar olan kısmı için kuruluştan mortgage kredisi alınır. Kredi karşılığında ipotek senedi düzenlenir. Şekil 6'da da görülebileceği gibi, tüketici ipotek senedi karşılığında konut finansman kuruluşundan gerekli krediyi alır. Konut finansman kuruluşları söz konusu kredi alacaklarını 4 şekilde kullanabilir;

- Bilançoları dışında konut finansman fonu oluşturarak fon içerisindeki kredi alacaklarına karşılık. İDMK (ipoteğe dayalı menkul kıymet) haline getirip yatırımcılara satarlar.
- Konut finansman kuruluşları bilançoları içinde oluşturdukları teminat havuzları karşılığında İTMK (İpotek teminatlı menkul kıymet) şeklinde yatırımcılara sunabilirler.
- Söz konusu kredi alacaklarını komisyon karşılığı İFK (İpotek Finansman Kuruluşu'na satabilirler.

Şekil 6: Türkiye Mortgage Sisteminin İşleyişi



1. KFF/İDMK: Bilanço dışı finansman aracıdır. İpotekle teminat altına alınmış konut finansmanından kaynaklanan alacakların portföye dâhil edilerek menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılır.
2. VFF/VDMK: Bilanço dışı finansman aracıdır. Her türlü varlık ve alacak portföye dâhil edilerek menkul kıymetleştirilebilir. İpotekle teminat altına alınmış konut kredileri (proje halinde konutlar için verilen) bu yolla menkul kıymetleştirilebilir.
3. İTMK: Bilanço içi finansman aracıdır. Bankalar (Katılım bankaları dâhil) ve İPK'lar portföylerinde taşıdığı konut kredileri üzerinden göstererek İTMK ihraç edilebilir. İTMK, kamu gereği yapı kullanma izni konularında her türlü krediler karşılığında ihraç edilebilir. Finansal Kiralama şirketleri ve tüzelid. finansman şirketleri İTMK ihraç edemeyecektir.
4. VTMK: Bilanço içi finansman aracıdır. Konut finansmanı kuruluşları ve İPK'lar portföylerinde her türlü varlık ve alacağı teminat göstererek VTMK ihraç edilebilir. Proje halinde konutlara verilen krediler VTMK'ya konut edilebilir.
5. İFK: İpotek finansman kuruluşları, tüzelid. konutlara kaynak aktaracaktır. Bu kuruluşlara kredi verebilecek veya doğrudan alacakları satın alabilecektir. İFK'lar da bilanço içi ve bilanço dışı finansman yöntemlerinden yararlanabilecektir.

Kaynak: http://www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/basinaciklamalari/051117_sistem_sema.pdf
18.08.2006

- KFK lar portföylerindeki her türlü varlık ve alacağı teminat göstererek VTMK (varlığa dayalı menkul kıymet) ihraç edebilirler. Proje halindeki konutlara verilen krediler VTMK' ya konu edilebileceklerdir.

İpotek finansman kuruluşları devraldıkları alacakları konut finansman konut finansman fonunda toplayarak İDMK (ipoteğe dayalı menkul kıymet) haline getirebilecekleri gibi, bu alacakları teminat olarak göstererek İTMK da ihraç edebileceklerdir.

Konut kredilerinin bu şekilde menkul kıymetleştirilmesi ile finansman yükünün bir çok yatırımcı tarafından üstlenilmesi ve bu yükün hafiflemesi sağlanmaktadır. Özellikle ülkemizde yeni kurulmuş olan ve uzun vadeli yatırım araçları arayan, bireysel emeklilik şirketleri ile hayat sigortası şirketlerinin ve de bireysel yatırımcıların bu araçlara talep göstermeleri beklenmektedir.

Avrupa piyasalarına bakıldığında 1,35 trilyon Euro' su tedavülde olmakla birlikte 2,3 trilyon Euro toplam ihraç rakamına ulaşmış menkul kıymet büyüklüğü vardır (CANSIZLAR, Doğan, 2005, s4).

4.3.Hazırlanan Taslakla Genel Olarak Konut Finansmanında Yapılan Düzenlemeler

Ülkemizdeki düzelen ekonomik göstergeler ve özellikle enflasyon oranındaki düşüş göz önüne alınarak, mevcut konut sorununu çözümü amacıyla, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından bir kanun taslağı hazırlanmıştır. Hazırlanan taslak ile 2024 sayılı İcra İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılması öngörülmüştür. Taslak ile mevcut durumda tam anlamıyla işlemeyen birincil konut kredisi piyasalarının gelişmesi ve birincil piyasalara destek olacak ikincil piyasaların oluşturulması amaçlanmaktadır.

Hazırlanan kanun taslağı ile genel olarak yapılan değişiklikler aşağıda açıklanmıştır.

4.3.1. Konut Finansmanı ve Konut Finansman Kuruluşları Tanımlamalarında Yapılan Düzenlemeler

Kanun taslağı ile konut finansmanı “Konut finansmanı konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır.” şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konutu finansman kapsamına dahil edilmiştir.

Ülkemizde konut arzının, konut talebini karşılamadığı görülerek, inşaat finansmanı amacıyla kaynak kullanımı konut finansmanı kapsamına dahil edilmiştir. Taslak ile proje veya inşaat halindeki konutlara sağlanan kredilerin ikincil piyasalarda menkul kıymetleştirmeye konu olması sağlanmıştır. Ayrıca “Mevcut konutların teminatı altında” ifadesiyle konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesinin de konut finansmanı kapsamına alınması sağlanmıştır.

Yapılan tanımlama ile finansal işlemler, kredi ve finansal kiralama işlemleri ile sınırlanmıştır. Konut üreticilerinin vadeli satışları tanım kapsamına alınmamıştır. Sebep olarak bu vadeli satışların finansman sistemine adaptasyonunda bazı zorluklar bulunmakla birlikte asıl istenen tüm işlemlerin finansal kurumlar üzerinden yapılarak konut üreticilerinin kayıt altına alınmak istenmesidir.

4.3.2. İpotek Teminatlđ Alacakların Takip Sürecinin Hızlandırılması Kapsamında Yapılan Düzenlemeler

Türkiye’ de mevcut konut finansman sisteminde kredilerin geri ödenmesi konusunda yaşanan problemler, icra dairelerinin ve mahkemelerin

yoğunluğu ve icra işlemlerinde alıcılara sağlanan bazı hakların kötüye kullanılması sebebiyle ipoteklerin paraya çevrilmesi süreci uzun ve sıkıntılı olmaktadır. Bu durumda finansman kuruluşları piyasaya daha temkinli yaklaşmakta, dolayısıyla piyasanın gelişimi engellenmektedir.

Sistemin etkin bir şekilde yürümesi için, ipoteğin paraya çevrilmesi işlemi uzun sürmemelidir. Mevcut durumda 3 yıla kadar sürebilen nakde çevirme işlemi gelişmiş ülkelerdeki gibi 2-3 aya indirilmelidir. Bu şekilde yurt içi yatırımcıların yanı sıra yabancı yatırımcılarında sisteme olan ilgi artacaktır.

Değişiklikler ile mevcut durumdaki ipotekle rehin altına alınmış bir alacağın tahsilinde rehinin paraya çevrilmesi önceliği kaldırılmış, alacaklıya söz konusu alacağın tahsili için öncelikle haciz yoluna başvurması imkanı tanınmıştır. Ayrıca, borçlunun satışı durdurabilmesi için yatırmayı gereken teminat olarak, söz konusu alacağın %15' inden % 40 oranına çıkarılmıştır. Bu şekilde icra sürecini uzatmak isteyen kişilerinde önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

4.3.3. Gayrimenkul Değerleme Faaliyetindeki Düzenlemeler

Sistemin en önemli unsurlarından biri olan taşınmazın değerlendirilmesine iki aşamada ihtiyaç duyulmaktadır. İlk olarak taşınmaz için verilecek kredi belirlenirken taşınmazın değerinin belirlenmesi, ikinci olarak ise, söz konusu alacağın tahsil edilememesi halinde icra sürecinde taşınmaza değer biçilmesidir. Kredi veren kurum elindeki teminata güvenebilmesi için değerlemenin doğru olarak yapılması çok önemlidir.

Taslak ile, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması ve yayınlanması, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği'nin görevleri arasına eklenmiştir. Bu doğrultuda, konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemeler ilişkin bilgilerin, birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre birliğe iletilmesi zorunlu tutulmuştur. Ayrıca

birlik tarafından kararlara uymayan üyelere çeşitli miktarlarda para cezası uygulanabileceği belirtilmiştir.

4.3.4. Konut Finansmanı Kullanan Tüketicilerin Korunmasına Yönelik Esasların Belirlenmesi Kapsamında Yapılan Düzenlemeler

Taslak ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun da genel olarak şu değişiklikler yapılmıştır;

- Mevcut kanunda uygulama imkanı tanınmayan değişken faizli konut kredisine imkan tanınması,
- Sabit faizli konut kredilerinde kredinin erken ödenmesi halinde anaparanın % 2' sine varan oranda erken ödeme ücreti alınabilmesi,
- Kredi sözleşmesi aşamasında kredi verenin tüketicilere kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" vermesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu bilgi formuna ilişkin standartların Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmüştür. Söz konusu formda bulunması gereken asgari bilgiler şunlardır;

1. Kredi tutarı,
2. Krediyeye konu olan konuta ilişkin bilgiler,
3. Yıllık faiz oranı ve maliyet,
4. Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı,
5. Değişken faizli sözleşmeler için baz alınacak endeks ve faiz hesaplama yöntemi,
6. Detaylı ödeme planı,
7. Geri ödeme sayısı ve tarihleri,
8. Teminatlar,

9. Temerrüde düşülmesi halinde faiz oranı,
10. Temerrüde düşmenin hukuki sonuçları,
11. Erken ödeme şartları ve hesaplama yöntemleri,
12. Kredinin döviz cinsinden olması durumunda uygulanacak kura ilişkin şartlar,
13. Konutun değerlemesine ilişkin şartlar,
14. Konuta ilişkin sigorta bilgileri.

- Tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde alacaklının borcun ifasını istemek için tüketiciye en az bir ay süre vermesi gerektiği belirtilmiştir.
- Tüketici kredi taksitlerini ödeyememesi durumunda konut satılır. Konutun satışı sonucunda elde edilen bedel kalan borcu aşılırsa kalan kısım tüketiciye ödenir.

4.3.5. İpotekli Sermaye Piyasası Araçlarının Düzenlenmesi

Taslak ile sermaye piyasası kanununda ipotekli sermaye piyasası araçları “ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçları” olarak tanımlanmıştır(Kanun Tasarısı *Madde 8*).

Bu yeni sermaye piyasası araçlarından özellikle yurt dışında “covered bond” olarak isimlendirilen ipotek teminatlı menkul kıymetler, Avrupa piyasalarında en önemli yatırım araçları arasında yer almaktadır. İhraççının iflası halinde öncelikli hak sahibi olarak bu yatırım araçlarına sahip kişilerin olduğu belirtilmiştir. Ayrıca proje kredileri ve diğer alacaklar teminat gösterilerek ihraç edilen varlık teminatlı menkul kıymetler sayesinde konut sektöründe arz tarafı da düşünülmüştür.

4.3.6. Vergi Teşvikleri ve Sistemin Desteklenmesi Amacı İle Yapılan Düzenlemeler

Yatırımcılardan sağlanan kaynakların tüketiciler aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkacak her maliyet unsuru direk olarak konut alıcılarına yansımaktadır. Bu sebepten, ortaya çıkacak her türlü operasyonel maliyet unsurunun minimum düzeye çekilmesi gerekmektedir. Bu amaçla aşağıdaki önlemler alınmıştır.

- Konut finansmanı amaçlı kredilerde BSMV ' dan (banka ve sigorta muameleleri vergisi) muaf tutulacaklardır. Mevcut sistemde şuan ödenen faizin %5' i kadar BSMV alınmaktadır.
- Konut finansman kuruluşları ve ipotek finansman kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında yürütülecek ipotek işlemleri ve finansal kiralamalarda kiralanın konutların kiracıya devrinde tapu harcı alınmayacaktır. Bu oran mevcut durumda, satıcıdan ve alıcıdan konut değerinin %1.5 olarak alınmaktadır.
- İpotek finansman kuruluşları ile konut finansman fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden muaf kağıtlar kapsamına alınmıştır.
- Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtlar damga vergisinden muaf tutulmuştur.
- Konut ve varlık finansman fonlarının kazançları gelir ve kurumlar vergisi kesintisinden muaf olacaklardır.

Tüm bu vergi değişikliklerine ek olarak tasarının ilk halinde tüketicilerin 100.000 YTL' nin altında kullandıkları konut kredilerini gelir vergisi beyanında gider olarak göstermelerine imkan tanıdı. Fakat Meclis Komisyonundaki

görüşmelerde, Hükümeti temsil eden Başbakan Yardımcısı Abdüllatif Şener, vergi indiriminin kamu maliyesi aleyhine sonuçlar doğuracağını, bütçe dengelerini bozacağını savunarak, 10 yıl içinde oluşacak vergi kaybının 10 milyar YTL'yi bulacağını belirtmiştir. Bu sebepten ötürü tasarının bu maddesi 2008'in Ocak ayında tekrar ele alınacağı belirtilmiştir. (<http://www.hurriyet.com.tr>).

4.4. Sistemin Türkiye Ekonomisine Sağlayacağı Katkılar

Sistem etkili bir şekilde uygulanması halinde Türkiye ekonomisine çok büyük katkılar sağlayacaktır. Sistemin faaliyete geçmesi ile ekonomik ve sosyal anlamda sağlayacağı katkılar genel olarak şunlardır;

- Mali kesimin konut sektöründe daha etkin bir konuma geçmesi ile sektör kayıt dışı gelirin aklandığı bir sektör olmaktan çıkarak mali sektörle bütünleşecektir.
- Sistemin getirdiği standartlar planlı bir kentleşmeye ortam sağlayıp, konutların daha modern ve güvenilir olması sağlanacaktır.
- Emek yoğun olan inşaat sektöründe bir canlanma olacak, dolayısıyla 200' e yakın alt sektörde hareket yaşanacaktır. Bu şekilde vergi gelirlerinde önemli bir artış yaşanacaktır. Özellikle, işsizlik sorununun üst düzeyde olduğu ülkemizde vasıfsız işçi istihdam eden inşaat sektöründeki büyüme ekonomiyi doğrudan etkileyecektir. Bu anlamda SSK primlerinde artış yaşanacaktır.
- Yastık altı olarak tanımlanan birikimlerin ön ödemeler yoluyla mali sektöre, dolayısıyla reel sektöre kazandırılması olanaklı olabilecektir. Böylece, birikim sahipleri atıl olarak ellerinde tuttıkları birikimlerini konut edinme taşınmaz yatırımlarına yönlendirerek belli bir zaman sonra hem kendileri için gelir elde edebilecek hem de birikimleri ekonomik sistemin

içine dahil edilerek, gerçekleşen üretim artışı ile ülke ekonomisine katkı sağlanacaktır(Demir H., 2005, s.10).

- Daha çok insan, daha genç yaşta ev sahibi olabileceği için, sistemin sosyal anlamda da topluma önemli katkısı olacaktır.
- Konut alım satımlarında değerlendirme uzman kuruluşlarca yapılacağı için daha gerçekçi değerlemeler olacak ve emlak vergilerinde artış yaşanacaktır.
- Mortgage finansman sisteminin gündeme getirdiği yapı denetimi, sigorta, yaş sınırlaması, iskan zorunlulukları nedeniyle kaçak yapılaşma eğilimi azalacaktır.

4.5. Bir Konut Finansman Örneği

Bu bölümde ortalama bir konut için, kira öder gibi ev sahibi olabilme sloganıyla, minimum aylık faiz oranı ve optimum vade süresi bulunmaya çalışılacaktır. Hesaplamalarda sabit faiz seçeneği kullanılacaktır.

100.000 YTL tutarındaki bir konut için %75 oranında konut kredisi çekilmiştir. Farklı vade ve aylık faiz oranları için Tablo 12' de belirtilen değerler bulunmuştur. Hesaplama sabit faizli kredi seçeneği kullanılmıştır. Kira öder gibi ev sahibi olmak için yıllık faiz oranlarının en azından %11 yani aylık %1'in altına inmesi gerektiği görülmektedir.

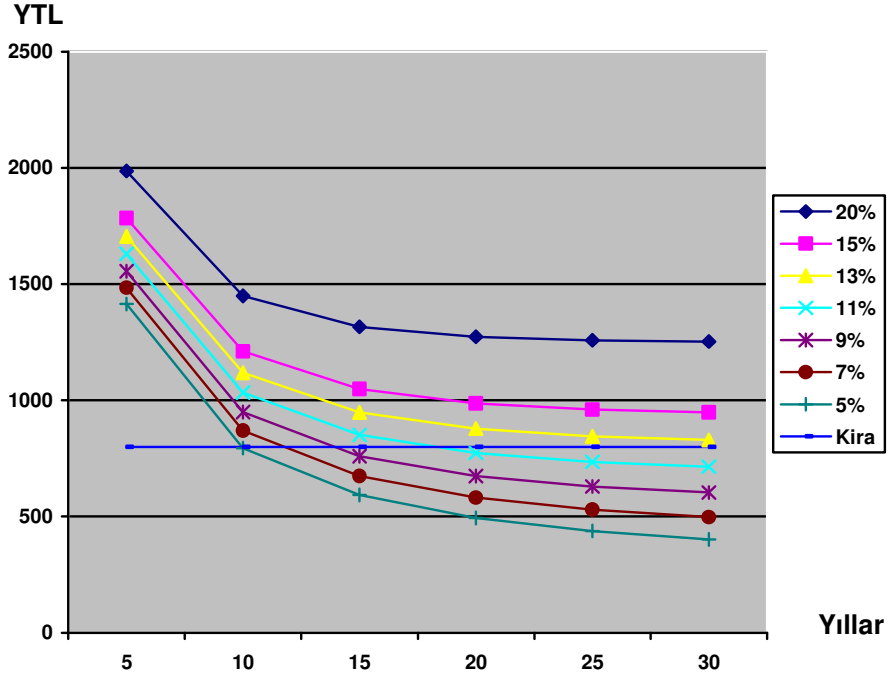
Satın Alınacak Evin Değeri	:	100.000 YTL
Peşinat (%25)	:	%25
Peşinat Tutarı	:	25.000 YTL
Kredi Tutarı	:	75.000 YTL
Tahmini Kira	:	800 YTL
Tahmin Aylık Gelir	:	1.750 YTL

Tablo 12: Farklı Faiz Ve Vade Yapısına Göre Aylık Ödemeler

Aylık Ödemeler		YILLIK FAİZ						
		20%	15%	13%	11%	9%	7%	5%
Geri Ödeme Süresi (YIL)	5	1.987,04YTL	1.784,24YTL	1.706,48YTL	1.630,68YTL	1.556,88YTL	1.485,09YTL	1.415,34YTL
	10	1.449,42YTL	1.210,01YTL	1.119,83YTL	1.033,13YTL	950,07YTL	870,81YTL	795,49YTL
	15	1.317,22YTL	1.049,69YTL	948,93YTL	852,45YTL	760,70YTL	674,12YTL	593,10YTL
	20	1.274,12YTL	987,59YTL	878,68YTL	774,14YTL	674,79YTL	581,47YTL	494,97YTL
	25	1.258,84YTL	960,62YTL	845,88YTL	735,08YTL	629,40YTL	530,08YTL	438,44YTL
	30	1.253,26YTL	948,33YTL	829,65YTL	714,24YTL	603,47YTL	498,98YTL	402,62YTL
Aylık Kira		800,00 YTL	800,00 YTL	800,00 YTL	800,00 YTL	800,00 YTL	800,00YTL	800,00 YTL

*Konutun satış bedeli kira bölgeden bölgeye değişmekle beraber genelde 10-15 yıllık kira bedeli kadar olmaktadır. Bu çalışmada ortalama olarak 12,5 yıllık kira bedeli alınmıştır.

Grafik-9 Farklı Faiz Ve Vade Yapısına Göre Aylık Ödemeler



Grafik-9 incelenecek olursa aylık ödemelerdeki düşüşün, 15 yıl vadeli seçeneklerden sonra çok azalmakta olduğu görülecektir. Bu azalma, özellikle

yüksek faizli seçeneklerde (%20-%15) çok daha belirgindir. Bu anlamda “15” yılı, kredi ödemelerinde optimum süre olarak değerlendirilmektedir.

4.6. Türkiye Konut Finansman Piyasaları açısından 2007-2015 Öngörülleri

Bu bölümde Türkiye'nin gelişme potansiyeline bağlı olarak, 2007-2015 yılları arasında konut kredilerin değişimine ilişkin tahminlerde bulunulacaktır. Tablolarda yer alan 2005 yılı verileri gerçekleşen rakamlar, 2006 yılı verileri ise Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği tarafından hazırlanan “Gayrimenkul Araştırma Raporu 2'de belirtilen gerçekleşme tahminleridir. Hesaplamalar Amerikan Doları cinsinden sabit fiyatlar ile yapılmıştır. Ayrıca sisteme yönelik tahminler yapılırken AB ortalamalarından faydalanılmıştır.

Bir ülkenin, mortgage sistemini ne derece başarı ile uyguladığını öğrenmek için iki temel orandan faydalanılır. Bunlar;

- 1- Konut Kredisi / GSMH,
- 2- Konut Kredisi / İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Stoku = Yeniden finansman oranıdır.

İlk oran olan Konut Kredisi / GSMH oranı AB ortalaması % 45,3 dür(GÜRLESEL, C., 2006, s.46). Türkiye' de sistemin yeni kurulduğu da göz önüne alınırsa bu rakama uzun vadede erişileceği düşünülmektedir. Bu amaçla 2015 yılı tahminleri yapılırken iki farklı senaryo kullanılacaktır. İlk senaryo olan senaryo A' ya göre konut kredilerinin GSMH' ya oranı 2015 yılına kadar düzenli bir artış göstererek %15 seviyesine erişeceği varsayılmaktadır. Daha iyimser olan senaryo B' de ise, 2010 yılından sonra Konut kredilerinin GSMH' ya oranı daha da hızlanarak, 2015 yılı sonu itibariyle %20 seviyesine ulaşacağı varsayılmaktadır. Büyüme rakamlarının yıllara göre değişimleri ise Gayrimenkul Araştırma Raporu 2'den alınmıştır. Bu doğrultuda, sürdürülebilir bir büyüme olacağı öngörüsü ile farklı büyüme rakamlarına göre Türkiye' de 2015 yılında verilecek toplam konut kredisi miktarı elde edilecektir.

Aşağıdaki Tablo 13' de GSMH rakamlarının 2015 yılına kadar sabit olarak yıllık %6 artacağı varsayılmıştır. Yıllık sabit %6 artış sonucunda GSMH oranı 640 milyar \$ olarak bulunmuştur. Bu durumda, konut kredilerinin büyüklüğü senaryo A' ya göre 96 Milyar \$, senaryo B' ye göre ise 128 Milyar \$ a ulaşacaktır.

Tablo-13 Yıllık %6 Büyüme ile Konut Kredisi Büyüklükleri

		SENARYO A			SENARYO B	
		GSMH MİLYAR	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YILLAR	BÜYÜME%	DOLAR	KREDİSİ/GSMH%	KREDİSİ	KREDİSİ/GSMH	KREDİSİ
2005	7,6	361	2,6	9,4	2,6	9,4
2006	5	379,1	4	15,2	4	15,2
2007	6	401,8	5	20,1	5	20,1
2008	6	425,9	6	25,6	6	25,6
2009	6	451,5	8	36,1	8	36,1
2010	6	478,5	10	47,9	10	47,9
2011	6	507,3	11	55,8	12	60,9
2012	6	537,7	12	64,5	14	75,3
2013	6	570,0	13	74,1	16	91,2
2014	6	604,1	14	84,6	18	108,7
2015	6	640,4	15	96,1	20	128,1

Aşağıdaki Tablo-14'de yıllık sabit %4 büyüme ile GSMH ve her iki senaryo için konut kredisi rakamları belirtilmiştir. Büyüme rakamı % 4 olarak kabul edildiğinde GSMH 540 Milyar \$ ve konut kredileri sırasıyla 81 Milyar \$ ve 108 Milyar \$ olacaktır.

Tablo-14 Yıllık %4 Büyüme ile Konut Kredisi Büyüklükleri

		SENARYO A			SENARYO B	
		GSMH MİLYAR	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YILLAR	BÜYÜME%	DOLAR	KREDİSİ/GSMH%	KREDİSİ	KREDİSİ/GSMH%	KREDİSİ
2005	7,6	361	2,6	9,4	2,6	9,4
2006	5	379,1	4	15,2	4	15,2
2007	4	394,2	5	19,7	5	19,7
2008	4	410,0	6	24,6	6	24,6
2009	4	426,4	8	34,1	8	34,1
2010	4	443,4	10	44,3	10	44,3
2011	4	461,2	11	50,7	12	55,3
2012	4	479,6	12	57,6	14	67,1
2013	4	498,8	13	64,8	16	79,8
2014	4	518,8	14	72,6	18	93,4
2015	4	539,5	15	80,9	20	107,9

Aynı şekilde Tablo-15'de % 2 lik sabit büyüme doğrultusunda bu rakamlar sırasıyla 453 Milyar \$, 68 Milyar \$ ve 91 Milyar \$ olarak bulunmuştur.

Tablo-15 Yıllık %2 Büyüme ile Konut Kredisi Büyüklükleri

		SENARYO A			SENARYO B	
		GSMH MİLYAR	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YILLAR	BÜYÜME%	DOLAR	KREDİSİ/GSMH%	KREDİSİ	KREDİSİ/GSMH	KREDİSİ
2005	7,6	361	2,6	9,4	2,6	9,4
2006	5	379,1	4	15,2	4	15,2
2007	2	386,6	5	19,3	5	19,3
2008	2	394,4	6	23,7	6	23,7
2009	2	402,3	8	32,2	8	32,2
2010	2	410,3	10	41,0	10	41,0
2011	2	418,5	11	46,0	12	50,2
2012	2	426,9	12	51,2	14	59,8
2013	2	435,4	13	56,6	16	69,7
2014	2	444,1	14	62,2	18	79,9
2015	2	453,0	15	67,9	20	90,6

Mortgage sistemini diğer konut finansman sistemlerinden ayıran temel özelliğinin yeniden finansman imkanı olduğunu daha önceki bölümlerde belirtmiştik. Sistemin etkin bir şekilde çalışabilmesi için ikincil piyasalarda yatırımcılara sunulan, ipoteğe dayalı menkul kıymetlere gelecek talep çok önemlidir. Yeniden finansman oranının yüksekliği, mortgage sistemin başarı ile uygulandığının en önemli göstergesidir.

Yeniden finansman oranı, AB'de ülkeden ülkeye büyük farklar göstermesine karşın genel olarak çok yüksek sayılmayacak bir seviyededir. 2005 yılı itibarıyla AB piyasalarında yeniden finansman oranı ortalama %20 seviyesindedir(GÜRLESEL, C., 2006, s.49). Bu rakam düşük olmamakla birlikte, ülkemiz için 2015 yılında ulaşılabilecek bir seviye olarak görülmekte ve tahminlerde bulunulurken %20' lik oran kullanılmaktadır.

Farklı GSMH büyüme oranları ile senaryolar doğrultusunda ortalama olan ve ülkemiz ekonomisi açısından erişilebilir olduğu düşünülen, yıllık %4 'lük

GSMH artışı ve 2015 yılında konut kredilerinin GSMH' ya oranının %15 e ulaşması beklentisinde Tablo-16 'deki rakamlara ulaşılacaktır.

Tablo-16 Ortalama Beklentiler Doğrultusunda Yeniden Finansman Verileri

		GSMH MİLYAR	KONUT	KONUT	Toplam Menkul	Yıllık Menkul
YILLAR	BÜYÜME%	DOLAR	KREDİSİ/GSMH%	KREDİSİ	Kıymet İhracı	Kıymet İhracı
2005	7,6	361	2,6	9,4		
2006	5	379,1	4	15,2		
2007	4	394,2	5	19,7	3,94	3,9
2008	4	410,0	6	24,6	4,92	1,0
2009	4	426,4	8	34,1	6,82	1,9
2010	4	443,4	10	44,3	8,87	2,0
2011	4	461,2	11	50,7	10,15	1,3
2012	4	479,6	12	57,6	11,51	1,4
2013	4	498,8	13	64,8	12,97	1,5
2014	4	518,8	14	72,6	14,53	1,6
2015	4	539,5	15	80,9	16,19	1,7
					Ortalama	1,8

Tablo-16'da gösterildiği gibi %4 lük sabit büyüme ve Konut Kredisi/GSMH =%15 için 2015 yılında yaklaşık 16,2 Milyar \$ menkul kıymetleştirme yapılacağı bulunmaktadır. Bu da yıllık ortalama 1,8 Milyar \$ ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yapılması gerektiğini göstermektedir. 1,8 Milyar \$'lık ihraç rakamı az olmamakla birlikte sürdürülebilir bir büyüme yakalanması doğrultusunda kolaylıkla erişilebilecek bir seviye olarak görülmektedir. Türkiye'de 2004 yılında 34,43 Milyar \$ 2005 yılında ise 20,16 Milyar \$ menkul kıymetleştirme olmuştur(GÜRLESEL, C., 2006, s.55). Bu menkul kıymetleştirmelerin yaklaşık % 75'ini devlet tahvili ve hazine bonoları oluşturmaktadır. Sürdürülebilir büyüme ortamında devletin borçlanma gereksinimi azalacaktır. Bu doğrultuda, uzun vadeli yatırım yapmak isteyen kişiler için İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin ön plana çıkacağı düşünülmektedir.

Aşağıdaki Tablo-17'de mortgage sisteminin inşaat sektörü vasıtasıyla Türkiye ekonomisine ek katkısının ne olacağı sorusuna cevap aranmaya

çalışılmıştır. Bu bağlamda inşaat sektörü firmalarına yapılan anket sonucunda Mortgage ile ve Mortgage olmadan 2007-2015 yılları arası ortalama büyüme tahminlerini belirtmeleri istenmiştir. Ankete katılan 86 inşaat firmasının yanıtlarına göre ;

- Beklenti A(Mortgage ile birlikte ort. büyüme tahmini) : %9
- Beklenti B(Mortgage olmadan ort. büyüme tahmini) : %5,64

İnşaat sektörünün 2005 yılında yarattığı katma değer artışı 15,8 milyar dolardır(GÜRLESEL, C., 2006, s.78). Bu rakamı beklenti A ve B' ye göre 2015 yılında değerlendirdiğimizde 2007-2015 yılları arasında yaratılan toplam katma değer miktarları bulunacaktır. Bu durumda 9 sene sonucunda, Mortgage ile inşaat sektörü tarafından yaratılacak ek katma değer miktarı 35,3 milyar dolar olacaktır.

Tablo-17 Mortgage Sistemi ile İnşaat Sektöründe Yaratılacak Ek Katma Değer (Milyar Dolar)

	BEKLENTİ A	BEKLENTİ B	BEKLENTİ A	BEKLENTİ B	İLAVE
YILLAR	BÜYÜME	BÜYÜME	KATMA DEĞER*	KATMA DEĞER*	KATMA DEĞER*
2005			15,8	15,80	
2007	9	5,64	17,22	16,69	0,53
2008	9	5,64	18,77	17,63	1,14
2009	9	5,64	20,46	18,63	1,83
2010	9	5,64	22,30	19,68	2,63
2011	9	5,64	24,31	20,79	3,52
2012	9	5,64	26,50	21,96	4,54
2013	9	5,64	28,88	23,20	5,68
2014	9	5,64	31,48	24,51	6,98
2015	9	5,64	34,32	25,89	8,43
			224,25	188,97	35,28

5. İNŞAAT SEKTÖRÜ BEKLENTİ ANKETİ

Mortgage sisteminin direk olarak etkilediği en önemli sektörlerin başında inşaat sektörü gelir. Sistemin etkin bir şekilde çalışması halinde inşaat sektörü ve alt sektörleri bundan en çok etkilenen kesim olacaktır. Bu açıdan, inşaat sektöründeki firmaların, ülkemiz için hazırlanan mortgage sistemine bakış açılarını ve beklentilerini öğrenebilmek amacıyla Ek-1'de gösterilen anket uygulanmıştır. Ankete başlamadan önce inşaat sektörüne ait temel veriler olan;

- İnşaat sektörü büyüme rakamları (1996-2006 Yılları arası),
- Yeni başlanan konut sayısı (1996-2006 Yılları arası),
- İnşaat sektöründeki toplam istihdam rakamları (1996-2006 Yılları arası),
- İnşaat sektöründe yeni açılan şirket sayısı (1997-2006 Yılları arası),
- Bankalarca verilmiş konut kredilerinin değişimi (1996-2006 Yılları arası),

Ek-2'de gösterilen bilgiler verilmiştir. Bu şekilde ankete katılan firmalarda olabilecek bilgi eksiklikleri giderilmeye çalışılmıştır. Anket formlarının yanlış doldurulmaması ve anlaşılmayan noktaların açıklanabilmesi için bütün firma temsilcileri ile yüz yüze görüşme yapılmıştır.

Anket üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde uygulama yapılan firmanın genel yapısını öğrenebilmek amacıyla sorular sorulmuştur. İkinci bölümde firmalara, mortgage kanun taslağının etkileri ve sistemin uygulamaya girmesi ile birlikte inşaat sektöründe yaşanacağı düşünülen bazı fikirler belirtilmiş ve 1'den 5'e kadar tercih yapmaları istenmiştir. Buna göre, 1 firmanın kesinlikle aynı görüşte olduğunu, 3 firmanın kararsız olduğunu, 5 ise kesinlikle öne sürülen görüşe katılmadığını ifade etmektedir. Üçüncü bölümde, firmaların mortgage sistemi ile beklentileri ve sistemin etkin bir şekilde çalışmasını

engelliyebilecek olası riskleri önem sırasına göre sıralamaları istenmiştir. Elde edilen sonuçlar SPSS programı yardımı ile istatistiksel olarak değerlendirilmiştir.

5.1. Ankete Katılan Firmaların Genel Yapılarının Dağılımı

Ankete İzmir ilinden 84 Manisa ilinden 2 firma olmak üzere toplam 86 firma katılmıştır. Anketin yapısı nedeniyle, sadece firmayı temsil edebilecek pozisyondaki kişilerle yani, şirket sahibi ve yöneticiler ile anket yapılmıştır. Katılımcıların firma içindeki görevleri Tablo-18'de belirtilmiştir. Buna göre 66 firma sahibi ve 20 çalışan üzerinde anket uygulanmıştır.

Tablo-18 Anket Katılımcılarının Görev Bakımından Dağılımları

	Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif yüzde
Firma Sahibi	66	76,7	76,7	76,7
Yönetici Pozisyonunda Çalışan	20	23,3	23,3	100,0
Toplam	86	100,0	100,0	

Anketin uygulandığı firmalar faaliyet alanları bakımından üç ana başlık altında toplanmaktadır. Bu şekilde sektörde söz sahibi olan kesimlerin düşüncelerin ayrı ayrı değerlendirilmesi amaçlandırılmıştır. Ankete 47 adet konut üreticisi , 13 adet proje veya fenni mesul şirketi ve 26 adet inşaat malzemesi üretici ve satıcısı katılmıştır. 3. grup olan inşaat malzemesi üretici ve satıcısı kendi içinde Genel İnşaat Malzemesi Satıcısı, Demir-Çelik, Hazır Beton, Plastik, Tuğla-Kiremit gibi alt gruplara ayrılmaktadır. Anket katılımcılarının faaliyet alanlarına göre dağılımları Tablo-19'de gösterilmiştir.

Tablo-19 Anket Katılımcılarının Faaliyet Alanlarına Göre Dağılımı

	Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif yüzde
Konut Üreticisi	47	54,7	54,7	54,7
Proje ve Fenni Mesul Şirketi	13	15,1	15,1	69,8
İnşaat Malzemecisi (Üretici ve Satıcı)	26	30,2	30,2	100,0
Toplam	86	100,0	100,0	

Ankete katılan firmaların çalışan sayılarına göre dağılımları Tablo-20’de belirtilmiştir. Katılımcıların çalışan sayıları max. 400 min. 1 olmak üzere geniş bir yelpazede değişmektedir. Anket sonucunda ortalama çalışan sayısı yaklaşık 17 kişi bulunmuştur. Tabloda görüldüğü gibi uygulama yapılan firmaların büyük bir kısmı (%62’si) 10 kişiden az çalışan sayısına sahiptir. Anket sonucunda en az kişi istihdam eden alanın proje ve fenni mesul şirketi olduğu bulunmuştur. Bunun temel sebebi bu firmaların çalışanlarının daha çok teknik elemanlardan (mimar, mühendis, tekniker gibi) oluşmasıdır.

Tablo-20 Anket Katılımcılarının İstihdam Ettikleri Kişi Sayısına Göre Dağılımları

	Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif yüzde
0-10 Kişi arası	53	62	62	62
11-20 Kişi arası	24	28	28	90
20’den fazla	9	10	10	100
Toplam	86	100	100	

Ankete katılan firmaların inşaat sektöründe faaliyet gösterdikleri süre bakımından dağılımları Tablo-21’de gösterilmiştir. Firmaların %49’u 0-5 yıl arası, %30’u 5-10 yıl arası, %21’i ise 10 yıldan fazladır inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olduğu bulunmuştur.

Tablo-21 Anket Katılımcılarının Faaliyet Sürelerine Göre Dağılımı

	Frekans	Yüzde	Geçerli Yüzde	Kümülatif yüzde
0-5 Yıl arası	53	62	62	62
5-10 Yıl arası	24	28	28	90
10 Yıldan fazla	9	10	10	100
Toplam	86	100	100	

5.2. Ankete Katılan Firmaların Sisteme Bakış Açıkları Ve Genel Olarak Beklentileri

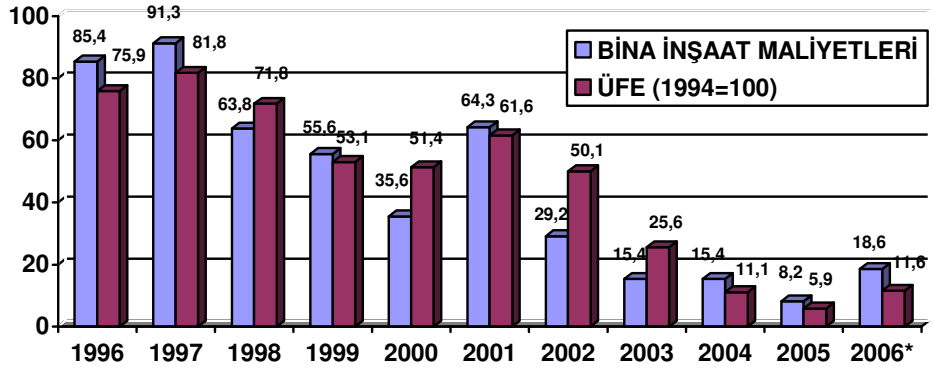
Bu bölümde , mortgage kanun taslağı etkileri ve sistemin uygulamaya girmesi ile birlikte inşaat sektöründeki firmaların beklentileri belirlemek amacıyla bir test uygulanmıştır. Buna göre, aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

5.2.1. Mortgage Sisteminin Bina İnşaat Maliyetlerine Olan Etkisi

İnşaat sektöründe piyasanın genel durumuna göre hareket eden bina inşaat maliyetleri, canlı dönemlerde ÜFE’nin üzerine çıkmakta, durgunluk dönemlerinde ise ÜFE’nin altına inmektedir. Grafik-10 incelenecek olursa 2002 ve 2003 yıllarında bina inşaat maliyetlerinin çok altında seyrettiği görülmektedir. 2004, 2005 ve 2006 yıllarına bakıldığında ise, bina inşaat maliyetlerinin giderek enflasyon oranının daha da üstünde çıktığı görülmektedir. Bu da çok canlı bir inşaat piyasasının kanıtıdır. Bu bağlamda, ankete katılan firmalara ”2004-2005

ve 2006 yıllarındaki inşaat malzemesi fiyatlarının ÜFE oranlarından fazlasıyla yüksek çıkmasında mortgage sistemi beklentisi direk olarak etkili olmuştur” düşüncesine katılıp katılmadıklarını belirtmeleri istenmiştir. Anket sonucunda firmaların %58 gibi büyük bir kısmı bu görüşü desteklerken, %23’ü kararsız, %19’u da bu görüşe katılmadıklarını belirtmişlerdir. Böylelikle firmalar bu görüşü desteklemeleri ile dolaylı olarak inşaat sektöründeki canlanmanın temel nedenlerinden biri olarak Mortgage yasa taslağı olduğunu kabul etmişlerdir.

Grafik-10 Bina İnşaat Maliyetleri İle ÜFE Oranlarının Değişimi



Kaynak: YEM,2006,s.26

*2005 yılından itibaren TÜİK'in istatistiklerinde yapılan değişiklikler nedeniyle Toptan Eşya Endeksi yerine Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) (2003=100) hesaplanmaktadır.

5.2.2. Mortgage Sisteminin Konut Fiyatlarına Etkisi

Türkiye’ de son yıllarda konut fiyatlarında önemli bir artış yaşanmıştır. Yapı-Endüstri Merkezinin yaptığı araştırmalar sonucunda 2006 yılının Mart ayında konut fiyatlarının bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,9 olduğu bulunmuştur (Yapı-Endüstri Merkezi, 2006, s.44). Grafik-10’de görüldüğü gibi ÜFE fiyatlarının 2005 yılında %5,9, 2006 yılında ise %11,6 arttığı göz önüne alınırsa %56,9’luk bir artışın çok abartı olduğu söylenebilir.

Konut fiyatlarındaki artışın temelinde konut talebi yatmaktadır. Konut talebindeki artışın sebebi uygun kredi seçeneklerinin oluşması ve önceki yıllarda ekonomik şartlardan dolayı ertelenen konut talebinin ortaya çıkmış olmasıdır.

Ankete katılan firmalar 2005-2006 yılları arasında konut fiyatlarındaki artışın önemli bir nedeninin de , Mortgage sistemi beklentisi olarak görmektedirler. Özellikle, konut üreticileri diğer kesimlere göre bu fikri çok daha fazla destekledikleri görülmüştür. Ayrıca, yapılan görüşmelerde sistemin yürürlüğe girmesi ile birlikte fiyat artış oranının azalmakla birlikte, süreceği beklenilmektedir.

5.2.3. Mortgage Sisteminin İnşaat Sektörünün Temel Göstergelerine Etkisi

İnşaat sektöründe son yıllarda bir canlanmanın olduğu büyüme rakamları, konut üretimindeki artış oranı ve istihdam gibi çeşitli verilerden görülebilmektedir. Bu rakamların son 10 yıllık değişimleri Ek-2'de gösterilmiştir. Anket sonucunda firmaların;

- Mortgage sisteminin uygulamaya girmesi ile birlikte konut talebinde önemli bir artış yaşanacağını,
- Kanun taslağının hazırlanması ile başlayan konut üretimindeki artışın, sistemin yürürlüğe girmesi ile birlikte hız kaybetmeden devam edeceğini ve kanun taslağı ile birlikte tekrar büyümeye başlayan inşaat sektörü ve alt sektörlerinin sistem ile birlikte büyümelerini artırarak devam ettireceklerini,
- Ve sektörde istihdam edilen kişi sayısında hissedilebilir bir artış yaşanacağı ve yeni açılacak inşaat firması sayısında artış olacağını düşündükleri bulunmuştur.

Ayrıca ankete katılan firmalar inşaat malzemesi üreticilerinin, kapasite kullanım oranlarının yükseleceğine ve kapasite artırımına yönelik yeni yatırımları olacağını düşündükleri bulunmuştur.

5.2.4. Mortgage Sisteminin İnşaat Sektöründeki Likidite Riskine Olan Etkisi

İnşaat sektöründe küçük ve orta boy konut üreticilerinin ve dolayısıyla bunlara bağlı olarak çalışan alt sektörlerin en büyük sıkıntılarında biride likidite riskidir. Müteahhit firmalar ile yapılan görüşmelerde yap-sat şeklinde bir konut projesinde, en büyük sıkıntılarının konutu zamanında satılmaması olduğu görülmüştür. Özellikle konutun tamamlanmasından itibaren beklenen sürede satılmaması durumunda, firmalar çok zor durumda kalmaktadır. Bu bağlamda anket katılımcılarına "Mortgage sistemi ile birlikte, inşaat sektöründeki mevcut likidite riskinde azalma yaşanacak, nakit akışı hızlanacaktır" fikri sunulmuştur. Firmaların büyük bir kısmı olan %55'i bu görüşü desteklerken, %22'si kararsız , %23'ü ise katılmadıklarını belirtmişlerdir.

5.2.5. Mortgage Sisteminin Proje Halindeki İnşaatlara Olan Etkisi

2007 yılında çıkarılan konut finansman kanunu ile proje halindeki inşaatlar ile güçlendirme ve yenileme amaçlı yapılacak tadilatların da konut kredisi kapsamına alınacağı belirtilmiştir. Bu durumda özellikle proje halindeki konutlara verilecek krediler, İnşaat sektörü açısından çok olumlu bir gelişme olarak görülmektedir. Bu şekilde, projeye başlamak için elinde yeterli kaynak bulunmayan kişiler konut kredisi kapsamında kredi çekebileceklerdir.

Bu kapsamda ankete katılan firmalara bu kanun maddesinin sektörü ne yönde etkileyeceği sorulmuştur. Katılımcıların büyük bir kısmı (%54) bu durumun inşaat sektörüne direk olarak etkisi olacağını savunmuş, %21'i kararsız, %25'i ise katılmadıklarını belirtmişlerdir.

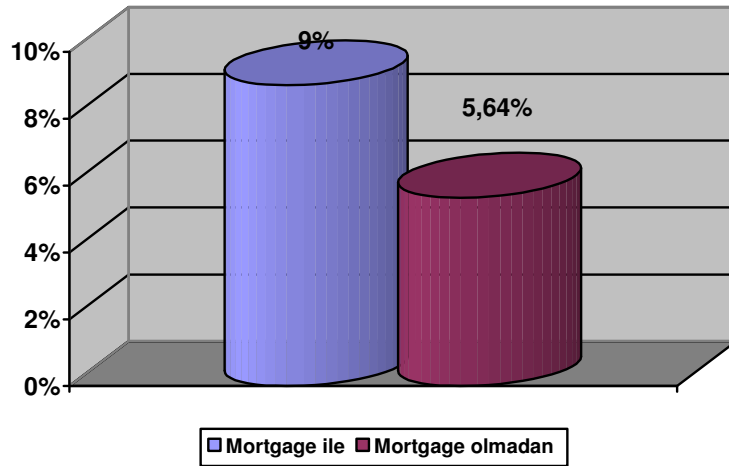
5.3. Ankete Katılan Firmaların Performans Ve Büyüme İlişkin Tahminleri

Ankete katılan firmalara inşaat sektörünün büyüme oranları, sistemin kaç yıl içerisinde istenilen seviyeye geleceği ve sistem ile birlikte hangi gelir grubuna yönelik konut üretiminde daha çok artış yaşanacağı sorulmuştur. Bu durumda firmaların tahminleri aşağıda belirtilmiştir.

5.3.1. Ankete Katılan Firmaların İnşaat Sektörü İçin Büyüme Beklentileri

Mortgage sisteminin inşaat sektörüne etkisini belirlemek amacıyla, firmalara 2007-2015 yılları arası mortgage ile birlikte ve mortgage olmadan inşaat sektörü için ortalama büyüme tahminlerini istenmiştir. Anket sonucunda, Grafik-11'de de görülebildiği gibi firmalar, mortgage ile birlikte %9 mortgage olmadan %5,64 büyüme tahmini yapmışlardır. Bu durumda, katılımcıların mortgage sistemine olan bakış açılarının olumlu olduğu görülmektedir.

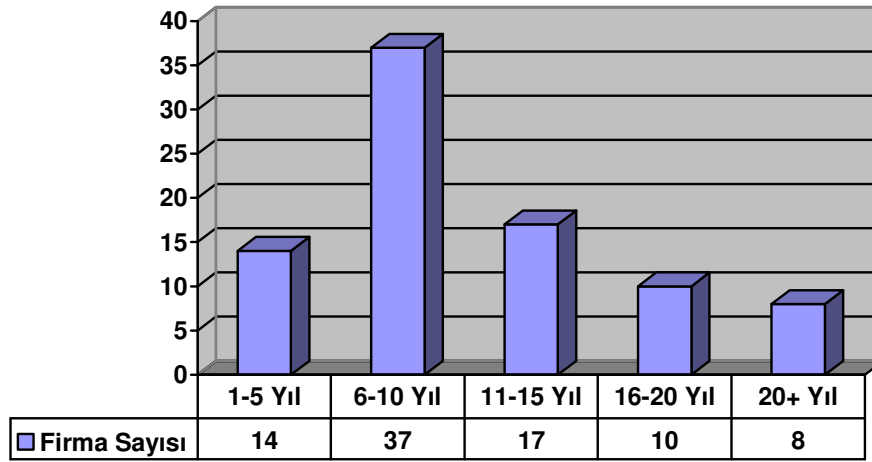
Grafik-11 Firmaların 2007-2015 Yılları Arası Mortgagesiz ve Mortgage ile İnşaat Sektörü Ortalama Büyüme Tahminleri



5.3.2. Ankete Katılan Firmaların Mortgage-Performans Beklentisi

Aşağıdaki Grafik-12’ de ekonomik faktörlerin olumlu seyretmesi halinde sistemin kaç yıl içerisinde istenilen performansı yakalayacağı sorusuna verilen cevapların dağılımı gözükmemektedir. Buna göre Firmaların yaklaşık %60’ı 10 yıl içinde sistemin tam olarak oturacağını düşünmektedirler.

Grafik-12 Mortgage-Performans Beklentisi



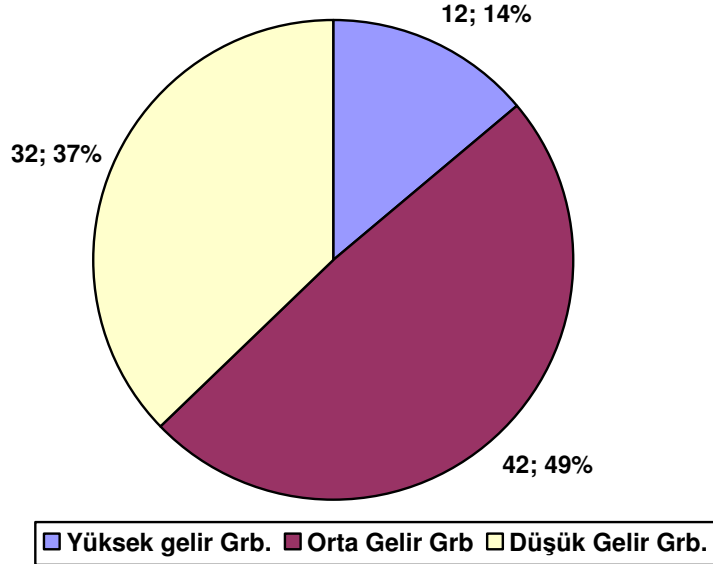
5.3.3. Ankete Katılan Firmaların Üretilen Konutların Gelir Gruplarına Göre Dağılım Beklentileri

Ankete katılan firmaların, “mortgage sistemi ile birlikte hangi gelir grubuna yönelik konut üretiminde daha çok artış yaşanacaktır?” sorusuna verdikleri cevapların dağılımı Grafik-13’ de gösterilmiştir. Buna göre firmaların %49’u orta gelirliye yönelik konut üretimindeki artışın daha fazla %37’si ise alt gelir grubuna yönelik üretimin artacağını düşündükleri görülmüştür.

Bu dağılım sonucunda firmaların mortgage sisteminden daha çok orta gelirli kişilerin faydalanabileceğini düşündükleri sonucu ortaya çıkmaktadır. Daha önce belirtildiği gibi birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, dar gelirliğin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla

gerçekleştirilebileceğini göstermektedir. Bu nedenle dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması ayrı bir program ve çok sübvansiyonlu bir yapı içinde olmalıdır.

Grafik-13 Üretilcek Konutların Gelir Gruplarına Göre Dağılımı



5.3. Katılımcıların Risk Tahminleri

Anketin son bölümünde, katılımcılara ülkemizde sistemin etkin bir şekilde çalışmasını engelliyebilecek ve aşağıda belirtilen olası riskleri önem sırasına göre sıralamaları istenmiştir. Buna göre en önemli gördükleri riske 1 en önemsiz gördükleri riske 8 vermek suretiyle sıralama yapılmıştır. Sonuçların analiz kısmında verilen cevapların ortalamalarından yararlanılmıştır.

- **Faiz Oranı Riski:** Faiz oranlarında, enflasyon oranı ile paralel olarak yaşanabilecek artışın sistemi olumsuz yönde etkilemesidir. Ankete verilen cevaplar sonucunda, 1,80 ortalama ile firmaların çok büyük bir kısmının bunu en önemli risk olarak gördükleri bulunmuştur.
- **Döviz Kuru Riski:** Döviz kurlarında yaşanabilecek olası dalgalanmalar sonucunda, ekonominin diğer faktörlerinin de

olumsuz olarak etkilenmesidir. Katılımcıların verdikleri cevaplar sonucunda bu risk 2,45 ortalama ile ikinci sırada olduğu bulunmuştur.

- **Doğal Afet Riski:** Özellikle deprem, sel gibi doğal afetler, büyüklükleri ile paralel olarak ekonomilere çok büyük zarar verebilmektedirler. Ankete katılan firmalar doğal afet riskini 5,03 ortalama ile en 4. önemli risk olarak değerlendirmişlerdir. Bu riskin analizi esnasında, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların verdikleri yanıtlar arasında önemli bir farklılık bulunmuştur. Proje ve fenni mesul şirketlerinin verdikleri cevapların ortalaması 3,9 iken konut üreticileri ve malzemecilerin ortalamaları 5,5 bulunmuştur. Bu durumda projecilerin bu riski daha önemli olarak gördükleri sonucu ortaya çıkmıştır. Cevaplar arasındaki bu farklılığın temel sebebi olarak eğitim seviyesi görülmektedir. Proje bürolarındaki çalışanların daha çok teknik elemanlardan oluştuğu ve olaya daha bilimsel olarak baktıkları göz önüne alınmalıdır.
- **Siyasi ve Politik Risk:** Siyasi alanda yaşanabilecek olumsuz gelişmeler direk olarak ekonomik faktörleri etkilediği bir gerçektir. Bu anlamda, ülkemizin önündeki Cumhurbaşkanlığı ve genel seçimler sonucunda ortaya çıkabilecek veya siyasi alanda oluşabilecek diğer sorunlar ekonomiye olumsuz olarak yansarak olası kriz durumlarının doğmasına sebep olabilir. Nitekim yakın tarihte de bunun örnekleri mevcuttur(2001 Krizi). Ankete katılan katılımcılar 2,91 ortalama ile bu riski 3. sıraya koymuşlardır. Bu anlamda, siyasi bir güvensizliğin mevcut olduğu söylenebilir.
- **AB Risk:** Avrupa birliği ile müzakere sürecinde olabilecek sorunların ekonomiye direk olarak etki etmesidir. Katılımcılar bu riski de önemli olarak görmekte ve 4,4 ortalama ile 4. sıraya koymaktadırlar.
- **Orta Doğu'da Oluşabilecek Askeri Risk:** Özellikle Irak, Suriye ve İran konusundaki ABD politikaları sonucunda savaş ve olası

savaşların etkilerinin ekonomimize sıçramasıdır. Katılımcılar bu riske 6,7 ortalama vererek en önemsiz risk olarak belirlemişlerdir.

- **Menkul Kıymetlere Olan Talep Riski** : Mortgage sistemi ile birlikte ipotekler dayalı olarak çıkarılacak menkul kıymetlere yeterli talebin gelmemesi riskidir. Böyle bir durumda sistemin mevduat finansman sisteminden farkı kalmayarak ikinci el piyasalar yeterli şekilde işlemeyecektir. Ankete katılımcıları 6,2 ortalama ile bu riski 6. sıraya yerleştirdikleri bulunmuştur.
- **Global Piyasalardaki Yavaşlama Riski** : Dünya ekonomilerinde oluşabilecek durgunluk sonucunda ekonomik faktörlerin bundan olumsuz etkilenmesidir. Katılımcıların verdikleri cevaplar sonucunda 6,4 ortalama ile bu risk 7. önemli risk olarak bulunmuştur.

Ankete katılan firmaların verdikleri cevaplar sonucunda risklerin sıralamaları aşağıdaki gibi olmuştur.

- 1- Faiz oranı riski.
- 2- Döviz kuru riski.
- 3- Siyasi ve politik risk.
- 4- AB müzakere sürecinde olası yaşanabilecek olası sorunlar
- 5- Doğal afet riski.
- 6- İpoteklere dayalı çıkarılacak menkul kıymetlere yeterli talebin gelmemesi.
- 7- Global piyasalardaki yavaşlama riski.
- 8- Orta Doğu' da oluşabilecek askeri risk.

Tablo-22'de firmaların faaliyet alanlarına göre riskleri sıralamaları gösterilmiştir.

Tablo-22 Faaliyet Alanına Göre Risklerin Sıralanışı

KONUT ÜRETİCİSİ								
ÖNEM SIRASI								
RİSKLER	1	2	3	4	5	6	7	8
Kur Riski	12	19	8	5	3			
Faiz Oranı R.	21	12	11	3				
D. Afet R.	1	6	3	10	8	5	6	8
Siyasi R.	9	9	14	8	6	1		
AB Risk	3		9	14	13	6	1	1
Ortadoğu Risk	1			1	4	10	10	21
İpotek Risk		1	1	2	4	13	18	8
Global Yavaşlama R.		1		3	10	12	12	9
PROJE VE FENNİ MESUL ŞİRKETİ								
ÖNEM SIRASI								
RİSKLER	1	2	3	4	5	6	7	8
Kur Riski	1	5	3	3		1		
Faiz Oranı R.	6	3	2	2				
D. Afet R.	1	2	2	1	6	1		
Siyasi R.	4	2	3	2	1		1	
AB Risk	1		2	2	4	4		
Ortadoğu Risk						4	3	6
İpotek Risk			1	2	1	2	5	2
Global Yavaşlama R.		1		1	1	1	4	5
İNŞAAT MALZEMESİ ÜRETİCİ VE SATICISI								
ÖNEM SIRASI								
RİSKLER	1	2	3	4	5	6	7	8
Kur Riski	4	9	10	3				
Faiz Oranı R.	15	9	2					
D. Afet R.	2	1		3	6	5	4	5
Siyasi R.	5	5	6	7	2	1		
AB Risk			8	7	5	3	1	2
Ortadoğu Risk		1		2	5	4	6	8
İpotek Risk		1		2	5	7	9	2
Global Yavaşlama R.				2	3	6	6	9

Sonuç olarak ankete katılan inşaat firmalarının sisteme bakış açıları olumlu olmakla birlikte, yüz yüze yapılan görüşmeler de firmaların bir kısmı istikrarlı bir Türkiye ekonomisi konusunda şüpheleri olduğunu belirtmişlerdir. Ekonomiye olan bu güvensizlik sonucunda sistemin tam anlamıyla oturmasının zaman alabileceğini belirtmişlerdir.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye’ de hızlı nüfus artışı, artan kentleşme oranı ve çekirdek aile yapısına geçişten dolayı konut ihtiyacı giderek artmaktadır. Konut ihtiyacı olanlar, kurumsal bir yapının tam olarak oluşturulamaması sebebiyle çok zor şartlar altında ev sahibi olmaya çalışmışlardır. Bu durumda, konut açığı giderek artmış ve bir sorun haline almıştır. Geçmişte bu sorunun çözümüne yönelik çeşitli kamu kuruluşları oluşturulmuş fakat özellikle enflasyon ve ekonomik istikrarsızlık nedeniyle başarı sağlanamamıştır.

1989 yılından sonra konut finansmanı alanında faaliyet gösteren ticari bankalar ise vade uyumsuzluğu sebebiyle konut finansmanı alanında etkili olamamışlardır. Uzun vadeli fonlara ihtiyaç duyulan konut finansmanı alanında, mevduata dayalı kısa vadeli fonlarla karşılanması mümkün olmamıştır. Bunun yanı sıra, özellikle özel sektör bankaları, büyük holdingler ile kendi gruplarının diğer faaliyetlerini desteklemek ve hazinenin yüksek reel faizli borçlanmalarından faydalanmak istedikleri için, konut finansmanı alanına yeterli ilgi göstermemişlerdir.

Tüm bu faktörler neticesinde, ülkemizdeki konut finansmanı sorununun çözülmesi için yeni bir yapının oluşturulması gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda, SPK tarafından “Konut Finansman Sistemine İlişkin Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun Tasarısı “ hazırlanarak ülkemizde mortgage sisteminin oluşturulması amaçlanmıştır. 2006 yılı sonunda devreye girmesi beklenen sistem, bir mevzuat sistemidir. Meclis’e sevk edilen Tasarı ile konut finansman sistemi içinde yer alacak kurum ve araçlar, vergi ve diğer maliyetler, birincil piyasa ortamının desteklenmesine yönelik düzenlemeler ve rehinin paraya çevrilmesi aşamasındaki süreci hızlandırıcı düzenlemeler yapılmıştır. Bu anlamda, kurumsal konut finansman piyasasının oluşturulması için gerekli ilk ve en önemli atılmıştır.

Sistemin içerisinde var olan ikincil piyasa kurumları vasıtasıyla bankalar tarafından verilen krediler ikincil piyasalarda menkul kıymetleştirilip satılabilecektir. Bu şekilde, fon fazlası olan kesim fona ihtiyaç duyan kesimi finanse edebilecektir. İşte bu noktada ipotekli sermaye araçlarına olan talep sistemin işlemesi için çok büyük önem arz etmektedir. Ülkemizde DİBS getirileri normalin çok üstünde olduğu için ipoteğe dayalı sermaye araçlarına yeterli talep olmayacaktır. Bu araçların yeterli talebi görebilmesi için kamu iç borç gereksiniminin azalması ve DİBS faizlerinin olması gereken düzeylere inmesi gereklidir. Tahvil/Bono piyasasındaki DİBS egemenliği sona ermedikçe, İkincil piyasaların ihraç ettiği ipoteğe dayalı menkul kıymetlere talep kısıtlı olacaktır (ÖZSAN, O.,2005, s.6).

Sistemin hızla gelişmesi ve beklentileri karşılayabilmesi için ek olarak bazı düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.Bu düzenlemeler;

- Kredi faizinin gelir vergisinden düşülmesine imkan tanınmalıdır.

En azından ilk defa konut sahibi olanlar ve belli bir tutara (ülkemiz koşullarında 100.000 - 150.000 YTL olabilir.) kadar olan krediler için yapılması gerekmektedir. Faiz oranları alt ve orta gelir guruba göre hala yüksek olduğu için vergi indirimi sayesinde bu kesim sisteme çekilebilecektir. Vergi indirimi ücretlilerde iade şeklinde uygulanabilir. Sistemin Dünya uygulamalarında birkaç ülke dışında kredi faizlerinin gelir vergisi matrahından indirilmesine olanak sağlanmıştır.

Faiz indiriminden dolayı devletin bir miktar vergi kaybı olacaktır. Bu kayıplar, mortgage sistemi sayesinde yaratılan kayıtlı ekonomi ile fazlası ile karşılanacaktır. Özellikle inşaat sektöründe yaşanacak canlanma ile devletin vergi gelirlerinde önemli bir artış olacaktır. Ülkemizin en önemli sorunlarında biri olan istihdam içinde sistem önemli bir katkı sağlayacaktır. İnşaat sektöründe yaklaşık 1 milyonun üzerinde kişi istihdam edilmektedir. İstihdam edilen bu kişilerin büyük bir kısmı vasıfsız işçidir. Devlet İstatistik Kurumu verilerine göre

Ülkemizde Mart 2006 itibariyle 2,7 milyon işsiz bulunmaktadır. Mortgage sisteminin iyi işlemesi bu sorunun çözümünde de etkili olacaktır. Ayrıca yaratılan kayıtlı ekonomi ile emlak vergisi ve SSK primlerinde de artış yaşanacaktır.

Sonuç olarak, kredi faizlerinin vergi matrahından indirilmesi ilk başlarda bir miktar vergi kaybına yol açsa da bu kayıpların zaman içerisinde yaratılan kayıtlı ekonomi ile tam tersine döneceği ve vergi gelirlerinde artış olacağı düşünülmektedir.

- Yurtdışı piyasalarında işlem görecek bonolar için %15 stopaj uygulaması kaldırılmalıdır.

Ülkemizde bankacılık sisteminde mevduatın vadesinin 2-3 ay olduğu daha önce belirtilmişti. Bu mevduat yapısı ile uzun süreli fonlara ihtiyaç duyan konut finansmanı kredilerinin karşılanması çok zordur. Bu sebeple mortgage sisteminin gelişmesi için yabancı yatırımcıların ilgisine ihtiyaç vardır. Dışarıdan gelecek fonlar olmadan sistemin düşünülen halde işlemesi çok zor olacaktır. Bu nedenle sistemin etkin çalışması için yabancı yatırımcıların önündeki engellerin kaldırılması gerekmektedir. Vergi avantajı olmadan yabancı fonlar ülkemize gelmeyecektir. Dolayısıyla gelmeyen bir fondan da vergi alınması söz konusu olmayacaktır. bu bağlamda bu adım sistemin etkili bir şekilde kurulması ve işlemesi için çok büyük önem arz etmektedir.

- Hazine arazileri üzerinde hızlı bir şekilde altyapılı arsa üretimine başlanmalıdır.

Sistemin uygulamaya başlaması ile konut talebinde önemli bir artış olacaktır. Konut talebine gerekli cevabın verilmesi için yeni konut arzının da konut talebine paralel olarak önemli bir artış olması gerekmektedir. Aksi halde konut arzı konut talebine cevap veremez ve sistem amacına ulaşamaz. Devlet Planlama Teşkilatı'nın Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda belirtildiği gibi kamunun konut üretimi ağırlıklı yaklaşımı yerine "altyapılı arsa üretimi" ağırlıklı

bir yaklaşım benimsemesi gerekmektedir(DPT. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2001, s.35). Bu noktada TOKİ' ye ve belediyelere büyük bir görev düşmektedir. Öncelikle mevcut yerleşim alanlarındaki sorunlar çözülmeli, bir yandan da ülkemiz topraklarının büyük bir kısmını oluşturan hazine arazileri konut üretimi için imarlı, altyapılı arsalar haline dönüştürülmelidir.

Mortgage sistemin ülkemizde başarılı bir şekilde işlemesi ve konut sorununa çözüm olabilmesi için ekonomik istikrar ön şarttır. Düzelen ekonomik göstergelere rağmen, Türkiye hala dış etkilere çok açıktır. En son olarak Mayıs 2006' da yaşanan gelişmeler ile ülkemizde faiz oranları ve döviz fiyatlarında ani artışlar yaşanmıştır. Uzmanlara göre mayıs 2006 tarihindeki değerlerin yakalanması için en azından 1-2 senelik bir süreye ihtiyaç vardır.

Sonuç olarak, mortgage sisteminin oluşturulması, ülkemizdeki mevcut konut finansman sorunlarının aşılması için çok önemli bir adım olarak görülmelidir. Kısa vadede sistemin sadece orta ve üst gelir grubuna hitap edeceği düşünülmeyle beraber, gelişmeler olumlu olduğu taktirde zamanla tabana yayılarak alt gelir grubuna dahil kişilerin de sistemden yararlanacağı düşünülmektedir. Sistem, konut sorununu çözmesinin yanı sıra, konut sektörünün mali piyasalarla bütünleşerek, kayıt içine alınmasını sağlayacaktır. Özellikle inşaat sektörüne hareket kazanmasıyla birçok alt sektör (çimento, demir çelik, hazır beton, ahşap, inşaat malzemeleri, çatı kaplama, seramik, boya, cam vb). canlanacaktır. Yapılan anket uygulaması sonucunda da inşaat sektörü tarafından sistem olumlu olarak karşılanmakta ve beklentilerin olumlu yönde olduğu görülmektedir. İşsizlik sorununun üst düzeyde olduğu ülkemizde vasıfsız işçi istihdam eden inşaat sektöründeki büyüme ekonomiyi doğrudan etkileyecektir.

KAYNAKÇA

ALP A. Ve YILMAZ U., “**Gayrimenkul Finansmanı Ve Değerlendirmesi**”, İMKB yayını, İstanbul, 2000.

ALTANAR Doğan, “**Mortgage Sistemi: Temel Kurumları, İşleyişi ve Dünya Uygulaması**” E-yaklaşım, Mart 2005, sayı 20.

BERBEROĞLU, Murat , vd.,” **Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi**” İTÜ dergisi 2005,c.2, sayı.1, s.56-68.

Başyazı, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, Sayı 148, Ankara, Nisan - Mayıs - Haziran 2005.

“Capital Mortgage” Capital Dergisi, Aralık 2006.

CANSIZLAR, Doğan, “**Açılış Konuşması**” Konut Finansmanı Ve Türkiye Konferansı 2005. (Çevrimiçi)

<http://www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/basinaciklamalari/basinaciklamasi_051214.pdf>18.08.2006

CANSIZLAR, Doğan, “**Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma, Yabancı Sermaye Ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı**”, Gayrimenkul Zirvesi Sempozyumu, 2005, (Çevrimiçi)

< http://www.spk.gov.tr/HaberDuyuru/basinaciklamalari/gayrimenkul_zirvesi.pdf >,15.07.2006

Çanga, Ahmet v.d., “**2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması**”, T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, Ankara, Mayıs 2002.

COLES, A., “**Why US and EU Markets Are So Different**”, European Mortgage Federation. 2001.(Çevrimiçi)

< http://www.housingfinance.org/pdfstorage/Europe_coles_hardt.pdf >15.05.2006

DEMİR H. Ve PALABIYIK V., “**Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi**” Jodezi, jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi,c.92, 2005.

DPT,” **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu**”, DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, 2001.

DELIBAN, N., LANCASTER, B.,”**Understanding Nonagency Mortgage Security Credit**”Journal of Housing Research,1995,c.6,s.2,ss.197-216

Doğan , Ela , “**Türk Bankacılık Sektöründe Konut Kredilerinin Gelişimi**” BDDK Çalışma Raporu, 2006. (Çevrimiçi)
< www.bddk.org.tr/turkce/yayinlarveraporlar/rapor/bddk/arastirma/2006-1.pdf> 18.08.2006

DÖNMEZ, İbrahim,”**Konut Finansman Sistemi Kanun Taslağı**” Power Point Sunusu(Çevrimiçi)
<<http://www.tsrbs.org.tr/NR/rdonlyres/560B410E-7527-4A4C-91DD-75FBBF558F94/1653/MMOd%25C3%25B6nmez1004.ppt>> 15.05.2006

GÜRLESEL, C., “**Türkiye’de Konut İhtiyacı Ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015**”, Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, Gyoder, 2006.

GÜRBÜZ, Ayhan. “**İpotekli konut kredileri ve Türkiye'de Uygulaması**” , TCMB Uzmanlık Tezi . 2002. (Çevrimiçi)
<www2.tcmb.gov.tr/kutuphane/tezler/AyhanGurbuz/TEZ.doc> 18.08.2006

Halisdemir, Önder, ” **İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği-Türkiye Karşılaştırması**”.(Çevrimiçi) 19.08.2006
<http://bsy.marmara.edu.tr/TR/sempozyum_bildirileri/Onder%20Halisdemir_274-283_.pdf>

HEPŞEN, Ali," **Bir Finanslama Yöntemi Olarak Menkul Kıymetleştirme: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması**", İstanbul Ticaret Odası, Yayın No:2005-13, İstanbul, 2005

KARAKAŞ, Cem, v.d," **Türkiye' de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu**",Mayıs Haziran 2004, Active Dergisi.

KOLEV, Ivo,"**Mortgage-Backed Securities**" Financial Policy Forum, 2004, s.1 (Çevrimiçi) <<http://www.financialpolicy.org/fpfprimermbs.pdf>> 18.08.2006

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Hakkında Kanun Tasarısı. (Çevrimiçi)
< [www.spk.gov.tr/konutfinansmani/kf/konut finansmani tasarisi.pdf](http://www.spk.gov.tr/konutfinansmani/kf/konut_finansmani_tasari.pdf) > 20.08.2006

Lomax, Gregory, "**Financing Social Housing in the United Kingdom**", **Housing Policy Debate**, Vol.6, Issue4, 1996, ss.849-865.

OKSAY, Suna, "**İpoteğe Dayalı Konut Kredileri**" Birlik'ten Dergisi,sayı 4,s.24-25,2006.

ÖZİNCE, Ersin,"**İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler**".Bankacılar Dergisi 2005, Sayı 55,S45-49.

ÖZSAN, O., "**Mortgage Sisteminin Temelleri**" ,Temmuz-Ağustos 2005, Active Dergisi.

RENAUD, Bertrand, "**Financial Liberalization and the Privatization of Housing Finance Institutions**", 1997, The World Bank.

Teker, Murat Bahadır, "**Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**" 2.bs., SPK Yayınları, Yayın No:43, Ankara, 2000.

”Ekonomi ve İnşaat Sektörü Ne Durumda?” Türkiye Hazır Beton Birliği Dergisi Sayı 75., 2006, s24-25

Topal, Kadir, **“Konut Finansmanında Global Eğilimler: Konut Finansman Sistemlerinin Sermaye Piyasalarına Eklemlenmesi”** İktisat İşletme ve Finans Dergisi, Ağustos 2005.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, **“Finansal İstikrar Raporu”** 2005,(Çevrimiçi) < <http://www.tcmb.gov.tr/yeni/evds/yayin/finist/finist.php> > 18.08.2006

Uludağ, İlhan, **“Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”**, İTO Yayınları Yayın No:1997–48, İstanbul, Kasım 1997.

Yapı-Endüstri Merkezi, **“Türk Yapı Sektörü Raporu 2006”** İstanbul, 2006.

Yavaş, Abdullah, **“ A’ dan Z’ ye Mortgage”** PPT sunusu, s 8, <www.tbb.org.tr/turkce/konferans/AZMortgage/Slides%20for%20TBB%20June%202005%20talk%20-%20Istanbul.pdf>18.06.2006

YILMAZ M. U., **“Türkiye’ de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması”** SPK yayınları ANKARA(2000).

“Yeşil Rapor; Avrupa Birliğinde İpotekli Konut Kredileri” Avrupa Birliği Komisyon Raporu. s.9 (Çevrimiçi)
<[http://www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmani/AB'de%20Ipotekli%20Krediler\(Green%20Paper\).doc](http://www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmani/AB'de%20Ipotekli%20Krediler(Green%20Paper).doc)> 18.08.2006

YILMAZ M. U.,**“Türkiye’ de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması ”** SPK yayınları ANKARA(2000).

<http://esa.un.org>. (Birleşmiş Milletler Web Sitesi)

<http://www.bddk.org.tr> (Bankacılık Denetleme Ve Düzenleme Kurumu)

<http://www.tuik.gov.tr> (Devlet İstatistik Kurumu Web Sitesi)

<http://www.spk.gov.tr> (Sermaye Piyasası Kurulu Web Sitesi)

<http://www.tcmb.gov.tr> (Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Web Sitesi)

<http://www.tbb.org.tr> (Türkiye Bankalar Birliği)

<http://www.tbmm.gov.tr/> (Türkiye Büyük Millet Meclisi Web Sitesi)

<http://www.oyak.com.tr>. (Ordu Yardımlaşma Kurumu Web Sitesi)

<http://www.toki.gov.tr/> (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Web Sitesi)

<http://www.Mortgagerehber.com>

<http://www.emlak.gen.tr/konutkredisi.php>

<http://www.hurriyet.com.tr/> Hürriyet Gazetesi 25.10.2006

MORGAGE ANKET

Bu ankette verdiğiniz tüm cevaplar, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'ne bağlı olarak yapılmakta olan "Türkiye' de Konut Edinebilme Sorununun Çözümünde Mortgage Sisteminin Önemi ve Uygulanabilirliği Üzerine Bir Araştırma" isimli yüksek lisans tezinde bilimsel amaçlı olarak kullanılacaktır. Lütfen soruları dikkatli bir şekilde okuyarak sizi en iyi temsil eden seçeneği işaretleyiniz.

1.BÖLÜM

- 1-) Firmanızın tam ismi:
- 2-) Adınız ve soyadınız:
- 3-) Firmanızdaki göreviniz:
- 4-) Lütfen temsil ettiğiniz kesimi seçiniz.
- Konut Üreticisi
 - Proje Bürosu veya Fenni Mesul Şirketi
 - İnşaat Malzemesi (Üretici ve Satıcı)
 - Genel İnşaat Malzemesi Satıcısı
 - Ahşap Alüminyum
 - Asansör
 - Aydınlatma
 - Boru
 - Boya
 - Çatı Kaplama Malzemeleri
 - Çimento- Alçı-Kireç
 - Cam
 - Demir-Çelik
 - Doğal Taşlar
 - Gazbeton
 - Hazır Beton
 - Isıtma Soğutma ve Havalandırma
 - İş ve İnşaat Makineleri
 - Mobilya
 - Mutfak-Banyo
 - Plastik
 - Prefabrikasyon
 - Seramik
 - Tuğla-Kiremit
 - Yalıtım
 - Diğer (.....
- 5-) Firmanızdaki çalışan sayısı :
- 6-) Firmanızın inşaat sektöründe faaliyet gösterdiği süre :
- 7-) Faaliyet gösterdiğiniz şehir:

2.BÖLÜM

- 1- KESİNLİKLE KATILYORUM
2- KATILYORUM
3- FİKRİM YOK

- 4- KATILMIYORUM
5- KESİNLİKLE KATILMIYORUM

Lütfen aynı fikirde olduğunuz seçeneği " X" ile işaretleyiniz.

Örnek :

1	<input checked="" type="checkbox"/>	3	4	5	Sistemin uygulamaya geçmesi ile inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısında hissedilebilir bir artış yaşanacak.
---	-------------------------------------	---	---	---	--

1-)

1	2	3	4	5	2004-2005 ve 2006 yıllarındaki inşaat malzemesi fiyatlarının ÜFE oranlarından fazlasıyla yüksek çıkmasında mortgage sistemi beklentisi direk olarak etkili olmuştur.
---	---	---	---	---	--

2-)

1	2	3	4	5	2006 yılının Mart ayında konut fiyatlarının bir önceki senenin aynı ayına göre %56,9 artmasında, mortgage sistemi beklentisinin önemli bir etkisi olmuştur.
---	---	---	---	---	---

3-)

1	2	3	4	5	Mortgage sisteminin uygulamaya geçmesi ile birlikte konut talebinde önemli bir artış yaşanacaktır.
---	---	---	---	---	--

4-)

1	2	3	4	5	Sistemin uygulamaya girmesi ile talebe bağlı olarak konut fiyatlarındaki yükseliş devam edecektir.
---	---	---	---	---	--

5-)

1	2	3	4	5	Mortgage kanun taslağının hazırlanması ile başlayan konut üretimindeki artış , sistemin yürürlüğe girmesi ile birlikte hız kaybetmeden devam edecektir.
---	---	---	---	---	---

6-)

1	2	3	4	5	Mortgage kanun taslağı ile birlikte tekrar büyümeye başlayan inşaat sektörü ve alt sektörleri, sistemin yürürlüğe girmesi ile birlikte büyümelerini artarak devam ettireceklerdir.
---	---	---	---	---	--

7-)

1	2	3	4	5	Sistemin uygulamaya geçmesi inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısında hissedilebilir bir artış yaşanacaktır.
---	---	---	---	---	---

8-)

1	2	3	4	5	Sistem ile birlikte, inşaat sektöründeki mevcut likidite riskinde azalma yaşanacak, nakit akışı hızlanacaktır.
---	---	---	---	---	--

9-)

1	2	3	4	5	Mortgage sisteminin uygulamaya girmesi ile birlikte yeni açılan inşaat firması sayısında artış yaşanacaktır.
---	---	---	---	---	--

10-)

1	2	3	4	5	Konut üretimindeki artış oranına paralel olarak, inşaat malzemecilerinin kapasite kullanım oranlarında artış yaşanacaktır.
---	---	---	---	---	--

11-)

1	2	3	4	5	Sistem ile birlikte özellikle inşaat malzemesi üreticileri üretim kapasitelerini arttırmaya yönelik yeni yatırımları olacaktır.
---	---	---	---	---	---

12-)

1	2	3	4	5	Kanun tasarısı kapsamında proje halindeki inşaatlar ile güçlendirme ve yenileme amaçlı yapılacak tadilatların da konut kredisi kapsamına alınması, inşaat sektörünü direk olarak olumlu yönde etkileyecektir.
---	---	---	---	---	---

3.BÖLÜM

1-) 2006 yılındaki büyüme oranınızı belirtiniz :

2-) 2007-2015 yılları arası mortgage ile ve mortgage olmadan inşaat sektörü için büyüme tahminlerinizi belirtiniz.

2007-2015 (Mortgage ile) : 2007-2015 (Mortgage olmadan) :

3-) Enflasyon oranı ve diğer ekonomik faktörlerin olumlu seyretmesi halinde sizce sistem kaç yıl içerisinde istenilen performansı yakalar?

A-)1-5 yıl arası B-)6-10 yıl arası C-)11-15 yıl arası D-)16-20 yıl arası E-)20+ yıl

4-) Sistem ile birlikte hangi gelir grubuna yönelik konut üretiminde daha çok artış yaşanır?

A-)Yüksek gelirliye yönelik B-) Orta gelirliye yönelik C-) Düşük gelirliye yönelik

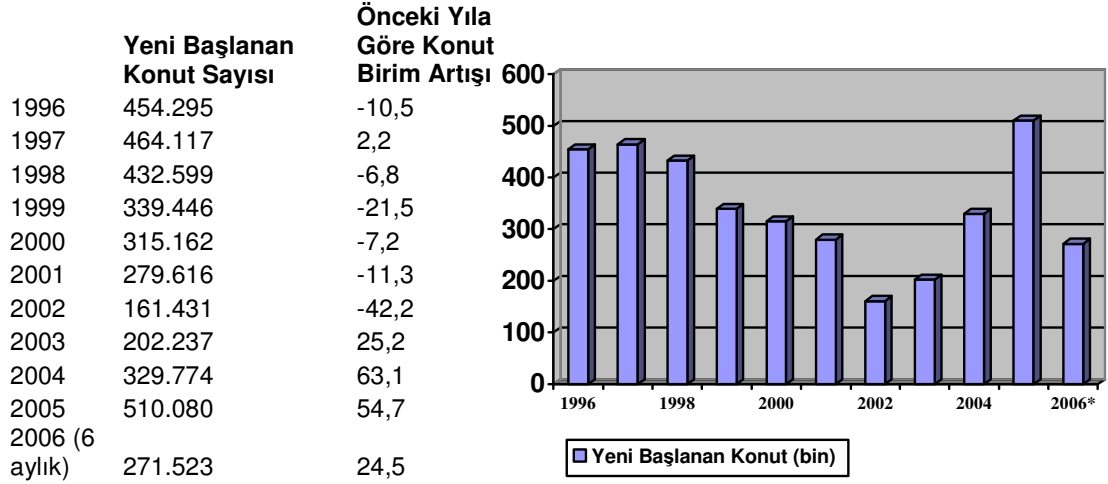
5-) Aşağıda sistemin etkin bir şekilde çalışmasını engelleyebilecek olası riskler belirtilmiştir. Bu riskleri en önemlisine 1 en önemsinde 8 vermek suretiyle sıralayınız.

- Döviz kuru riski
- Faiz oranı riski
- Doğal afet riski
- Siyasi ve politik risk
- AB müzakere sürecinde yaşanabilecek olası sorunlar
- Ortadoğu'da oluşabilecek askeri risk
- İpoteklere dayalı çıkarılacak menkul kıymetlere yeterli talebin gelmemesi
- Global piyasalardaki yavaşlama riski

AÇIKLAYICI BİLGİLER

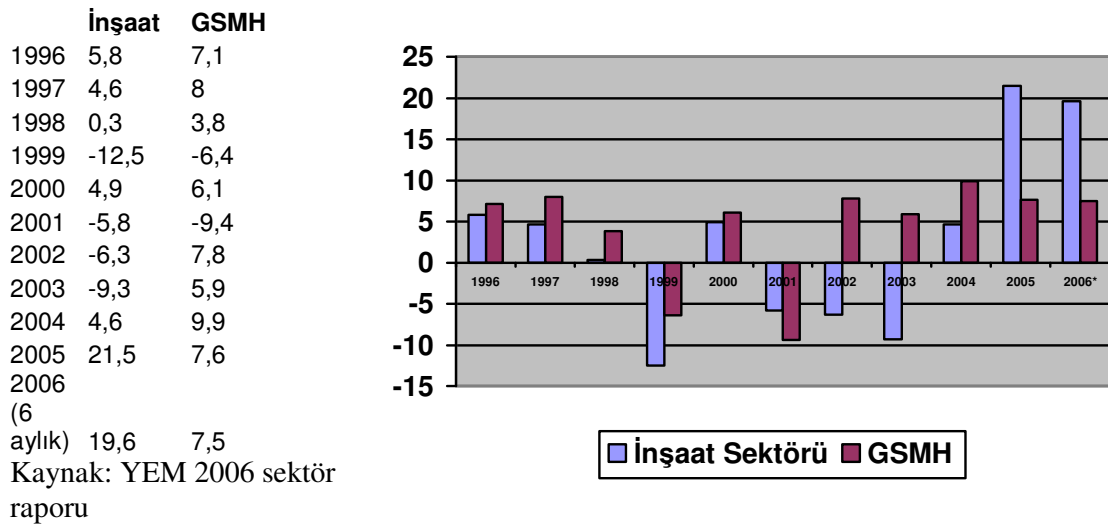
Aşağıda İnşaat sektörü için önemli sayılabilecek bazı verilerin yıllara göre değişimleri gösterilmektedir. Veriler üzerinde 1999 depremi ve 2001 yaşanan siyasi krizin sonuçları açık olarak görülmektedir. 2004 yılında Mortgage kanun tasarısının hazırlanmasının inşaat sektörünü ne yönde etkilediği verilerden okunulabilir. Lütfen Anket sorularına cevap verirken aşağıdaki verileri göz önünde bulundurarak cevap veriniz.

Yeni Başlanan Konutlar



Kaynak :TUİK

1996 -2006 Yılları Arası İnşaat Sektörü Ve GSMH Değişim Rakamları (1987 Sabit Fiyatlarıyla)

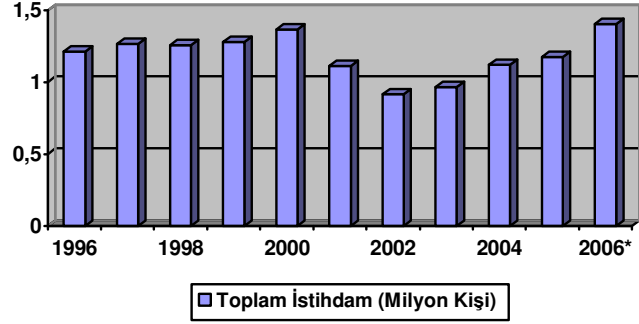


Kaynak: YEM 2006 sektör raporu

İnşaat Sektöründeki Toplam İstihdamın Değişimi

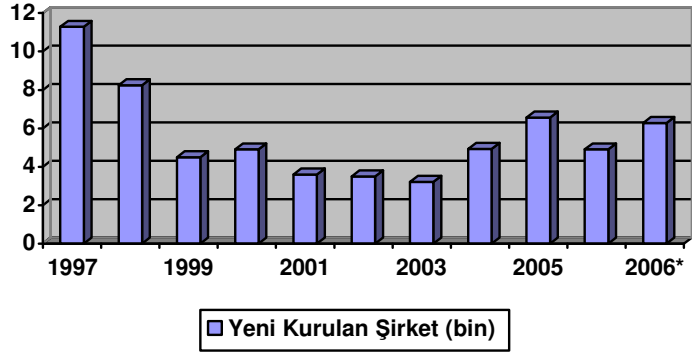
YIL	İstihdam
1996	1.210.000
1997	1.266.000
1998	1.258.000
1999	1.276.000
2000	1.364.000
2001	1.110.000
2002	913.000
2003	965.000
2004	1.120.000
2005	1.173.000
2006 (eylül)	1.403.000

Kaynak: TÜİK



Yeni Açılan İnşaat Şirketi Sayısı

Yıl	Yeni Kurulan Şirket sayısı
1997	11,272
1998	8,249
1999	4,495
2000	4,913
2001	3,592
2002	3,487
2003	3,222
2004	4,938
2005	6,576
2005(6 aylık)	4,918
2006(6 aylık)	6,284

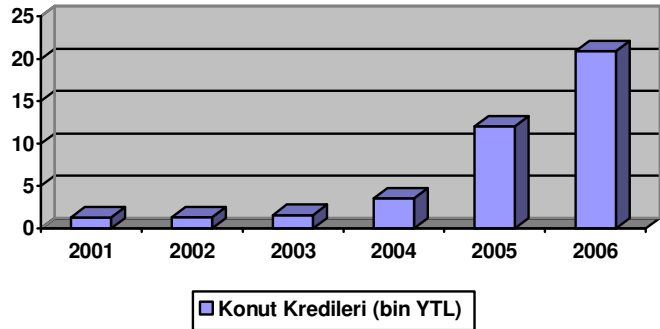


Kaynak: Capital Mortgage Aralık 2006

Bankalarca Verilmiş Konut Kredilerinin Değişimi

Yıl	Konut Kredileri (bin YTL)
2001	1,31
2002	1,35
2003	1,58
2004	3,52
2005	12,02
2006*	20,888

Kaynak: YEM 2006 sektör raporu

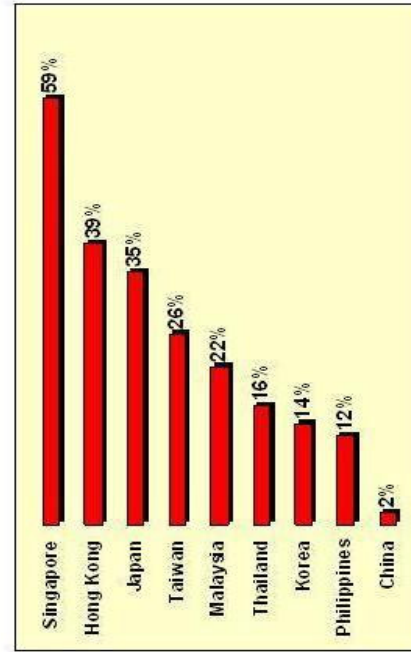
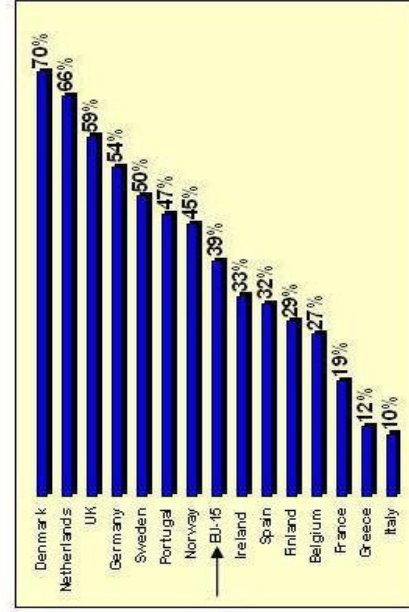
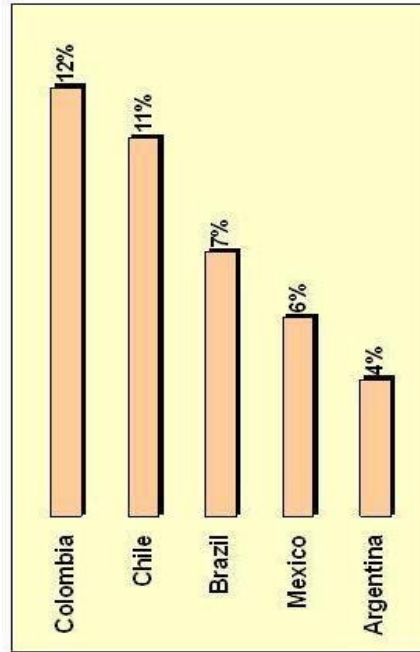
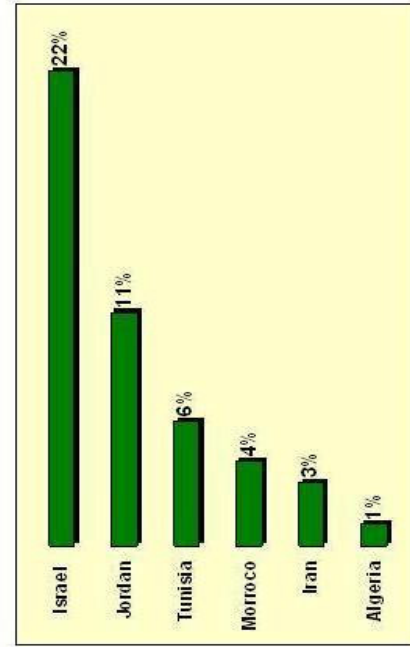


EK-3: Banka Konut Kredileri Faizleri ve Tutarları Karşılaştırma Tablosu
(100.000YTL için)

Banka Adı	Son Değişirme Tarihi	5 Yıllık Faiz Oranı	5 Yıllıkta Aylık Ödeme	10 Yıllık Faiz Oranı	10 Yıllıkta Aylık Ödeme	20 Yıllık Faiz Oranı	20 Yıllıkta Aylık Ödeme	En Uzun Dönemi ve Faizi (Ml/Faiz)	En Uzun Dönemde Aylık Ödeme
ABank	19-07-2006	% 2.50	3.328,08	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	5 Yıl / % 2.50	3.328,08
Akbank	11-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.90	2.200,63
Anadolubank	11-08-2006	% 1.57	2.637,27	% 1.65	1.985,22	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.65	1.985,22
BankEuropa	16-08-2006	% 1.59	2.651,28	% 1.59	1.934,81	Uygulanıyor	Uygulanıyor	15 Yıl / % 1.59	1.758,81
Denizbank	11-08-2006	% 1.90	2.873,32	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	8 Yıl / % 1.90	2.347,38
Finansbank	11-08-2006	% 1.58	2.644,27	% 1.66	1.993,67	% 1.75	1.861,05	30 Yıl / % 1.75	1.840,12
Fortis	16-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.90	2.200,63
Garanti	19-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	% 1.90	2.012,57	20 Yıl / % 1.90	2.012,57
Halkbank	11-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.90	2.200,63
Hsbc Bank	16-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	% 1.90	2.012,57	30 Yıl / % 1.90	1.996,63
İşbank	11-08-2006	% 1.89	2.866,01	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	5 Yıl / % 1.89	2.866,01
Koçbank	30-06-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	% 1.90	2.012,57	20 Yıl / % 1.90	2.012,57
KuveytTurk	24-07-2006	% 2.50	3.328,08	% 2.50	2.747,62	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 2.50	2.747,62
Oyakbank	11-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulanıyor	Uygulanıyor	12 Yıl / % 1.90	2.118,20
Şekerbank	16-08-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.90	2.200,63
T.Finans	10-07-2006	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	4 Yıl / % 1.95	3.291,78
TEB	01-08-2006	% 1.88	2.858,72	% 1.88	2.183,09	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.88	2.183,09
Tekstilbank	04-07-2006	% 2.00	2.946,87	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	Uygulanıyor	5 Yıl / % 2.00	2.946,87
Vakıfbank	30-06-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	% 1.90	2.012,57	20 Yıl / % 1.90	2.012,57
Yapı ve Kredi	30-06-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	% 1.90	2.012,57	20 Yıl / % 1.90	2.012,57
Ziraat Bankası	02-07-2006	% 1.90	2.873,32	% 1.90	2.200,63	Uygulanıyor	Uygulanıyor	10 Yıl / % 1.90	2.200,63

<http://www.emlak.gen.tr/konutkredisi.php> 18.08.2006

Ek-4 : Çeşitli Ülkelerde Mortgage Kredilerinin Milli Gelire Oranı



Turkey, 2004 : 0.7%

EU-Acces. C. 2004 : 3-10%

EU-15, 2004 : 45.7%

US 1998: 53%

Kaynak : Dönmez, İ. 2006, s.4