

**T.C.
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
FİNANS VE BANKACILIK BÖLÜMÜ**

**KONUT FİNANSMANI
VE
TÜRKİYE'YE UYGUN BİR MODEL
ÖNERİSİ**

Yüksek Lisans Tezi

FİLİZ ŞAHİN

İstanbul – 2007

**T.C.
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
FİNANS VE BANKACILIK BÖLÜMÜ**

**KONUT FİNANSMANI
VE
TÜRKİYE'YE UYGUN BİR MODEL
ÖNERİSİ**

Yüksek Lisans Tezi

FİLİZ ŞAHİN

Danışman: DR.BİRGÜL ŞAKAR

İstanbul - 2007

Yüksek lisans tezimin tamamlanmasında benden sonsuz destek ve özverisini esirgemeyen; annem, babam, sevgili kardeşlerim ile dostlarım ve arkadaşlarıma ithafen...

FİLİZ ŞAHİN

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No.
TABLO LİSTESİ.....	III
ŞEKİL LİSTESİ.....	IV
KISALTMALAR.....	V
ÖZET.....	VI
ABSTRACT.....	VII

GİRİŞ.....	1
------------	---

1.BÖLÜM

GENEL OLARAK KONUT FİNANSMANI

1.1 Tanımı ve İşleyişi.....	4
1.2 Konut Finansman Sistemleri.....	5
1.2.1 Dolaysız Yöntem.....	11
1.2.2 Sözleşme Yöntemi.....	12
1.2.3 Mevduat Finansmanı Yöntemi.....	13
1.2.4 İpotek Bankası Yöntemi.....	14
1.2.4.1 İpotek Kredileri.....	16
1.2.4.2 Piyasalar.....	17
1.3 Konut Finansmanında Kamunun Rolü ve Müdahale Yolları	
1.3.1 Konut Finansmanında Kamunun Rolü.....	22
1.3.2 Konut Finansmanına Kamunun Müdahale Yolları	
1.3.2.1 Mali Düzenlemeler.....	25
1.3.2.2 Mali Yardımlar.....	26
1.3.2.3 Kredi ve İpotek Garantileri.....	27
1.3.2.4 Dolaysız Yatırımlar.....	28

2.BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN ARACI OLARAK İPOTEK TÜRLERİ

2.1 İpoteğin Tanımı ve Gelişimi.....	29
2.2 İpotek Düzenleyen Taraflar.....	31
2.3 İpotek Düzenleme Süreci	
2.3.1 İpotek Kredisinin Verilmesinde Kullanılan Ölçütler.....	34
2.3.2 İpotek Düzenleme Süreciyle Oluşan Riskler.....	36
2.3.2.1 Fiyat Riski.....	37
2.3.2.2 Kredi Kullanmama Riski.....	37
2.3.3 İpotek Düzenlemeden Elde Edilecek Getiriler.....	38
2.4 İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler	
2.4.1 Faiz Oranı Riski.....	42
2.4.2 Erken Ödeme Riski.....	43

2.4.3 Kredi Riski.....	44
2.4.4 Likidite Riski.....	44
2.4.5 Satılma Gücü Riski.....	45
2.5 İpotek Sigortası.....	45
2.6 İpotek Kredi Türleri	50
2.6.1 Klâsik (Geleneksel) İpotek Kredisi.....	52
2.6.2 Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi.....	58
2.6.3 Değişken Oranlı İpotek Kredisi.....	59
2.6.4 Enflasyonun Nakit Akımları Üzerindeki Olumsuz Etkisini Giderici İpotek Kredisi Türleri.....	62
2.6.5 Diğer İpotek Kredisi Türleri.....	66

3.BÖLÜM

İPOTEĞE DAYALI KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ (MORTGAGE)

3.1 Tanımı ve İşleyişi.....	70
3.2 Mortgage Türleri	
3.2.1 Faiz Oranı Sabit Mortgage.....	72
3.2.2 Faiz Oranı Ayarlanabilir Mortgage.....	74
3.2.3 Mortgage Türleri Arasında Karar Verme.....	76
3.3 İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin İşleyişi.....	80
3.3.1 Mortgage'nin Hesaplayıcıların Çalışması.....	85
3.3.2 Mortgage'nin Faiz ve Masrafları.....	86
3.3.3 Mortgage Sözleşmesinde Olması Gerekenler.....	88
3.3.4 Mortgage'nin Avantaj – Dezavantajları.....	89
3.4 Dünyada Mortgage Sistemi.....	101
3.5 Türkiye’de Mortgage Sistemi.....	109

4.BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMAN PİYASASI VE BİR MODEL ÖNERİSİ

4.1 Türkiye’de Konut Kredileri.....	116
4.2 Türkiye’de Konut Piyasası	123
4.3 Türk Konut Finansman Sisteminin Olumlu ve Olumsuz Yönleri.....	126
4.4 Türkiye’de Banka Konut Kredileri.....	129
4.5 Konut Kredilerinde Ülke Uygulamaları ve Türkiye Karşılaştırması.....	135
4.6 Konut Kredilerinin Finansman Şekli.....	140
4.7 Konut Kredilerinde Riskler ve Risklerden Korunma Yolları.....	141
4.8 Türkiye’de Konut Finansman Piyasası.....	145
4.8.1 Konut Kredilerinin Bazı Ülkelerde ve Türkiye’de Finans Sistemi İçinde İncelenmesi.....	148

4.8.2 Türkiye'ye Uygun Olabilecek Konut Finansman Modeli.....	152
SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME.....	163
KAYNAKÇA.....	169

TABLO LİSTESİ

	Sayfa No.
Tablo 1 : Konut Finansman Sistemlerinin İşleyişi.....	10
Tablo 2 : Geleneksel ve İkincil İpotek Piyasası İşleyişi.....	20
Tablo 3 : Klasik (Geleneksel) İpotek İçin Aylık Geri Ödeme Tablosu.....	56
Tablo 4 : Değişken Oranlı İpotek Kredilerinde Değişik Dönemlerde Uygulanacak Faiz Oranları.....	61
Tablo 5 : Örnek Mortgage Uygulaması.....	79
Tablo 6 : Mortgage Sisteminde Faiz Oranı ve Geri Ödeme Süresine Göre Kredinin Aylık Geri Ödeme Miktarları.....	79
Tablo 7 : Dünyada Konut İçin Kullandırılan Kredilerin Milli Gelire Oranı....	101
Tablo 8 : GNMA I ve GNMA II Arasındaki Temel Farklılıklar.....	104
Tablo 9 : Bankacılık Sektöründe Kredi ve Mevduatların Gelişimi.....	129
Tablo 10 : Mevduat Bankaları Yurtiçi Kredilerinin Türlerine Göre Dağılımı.....	130
Tablo 11 : Tüketici Kredilerinin Türlerine Göre Reel Gelişimi.....	131
Tablo 12 : Tüketici Kredisi Faiz Oranları.....	132
Tablo 13 : Tüketici Kredisi Faiz Yükünün Seyri.....	132
Tablo 14 : Kredilerin Toplam Aktif İçindeki Payı.....	133
Tablo 15 : Konut Kredilerinin Nakdi Krediler ve Bireysel Krediler İçindeki Payı.....	134
Tablo 16 : Kredi Türlerinin Oransal Payları.....	135
Tablo 17 : Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı.....	136
Tablo 18 : AB ve EUR Para Birliği Ülkeleri Finansal Kuruluşlarınca Kullandırılan Konut Kredileri.....	137
Tablo 19 : Konut Sektörü Fiyatları Değişim Oranı.....	139
Tablo 20 : Mevduatın Vade Yapısı.....	140
Tablo 21 : Yurtdışından Sağlanan Krediler.....	141
Tablo 22 : Türk Bankacılık Sektörü Türev İşlemler Hacmi.....	145
Tablo 23 : Türkiye'de Finans Sistemi Büyüklükleri.....	148
Tablo 24 : Bazı Ülkelerde Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı (2003).....	149
Tablo 25 : Türkiye'de 1996 – 2005 Yılları Arasında Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı.....	149
Tablo 26 : Ticari Krediler, Bireysel Krediler ve İhtisas Kredileri.....	150
Tablo 27 : Tüketici Kredileri ve Kredi Kartları.....	150
Tablo 28 : Tüketici Kredileri Anapara Risk Bakiyesi Gelişimi.....	151

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil 1 : Yaş ile Tasarruf Tutarları Arasındaki İlişki.....	7
Şekil 2 : İpotek Geri Ödemelerinde Faiz-Anapara İlişkisi.....	57
Şekil 3 : Geri Ödemelerin Reel Değeri.....	63
Şekil 4 : İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin İşleyişi.....	80

KISALTMALAR

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Age.	Adı geçen eser
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DASK	Doğal Afet Sigortası
DİBS	Devlet İç Borçlanma Senedi
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
EUR	Avrupa Para Birimi
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
İDMKM	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi
İDMK	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İFK	İpotek Finans Kuruluşu
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TP	Türk Parası
USD	Amerika Ulusal Para Birimi
YTL	Yeni Türk Lirası
YP	Yabancı Para

ÖZET

Bu çalışmada “Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi” ile ilgili araştırma yapılmıştır. Çalışmanın genel içeriğini özetlemek istersek;

- ✓ Genel olarak konut finansmanının tanımı ve işleyişi,
- ✓ Konut finansmanında kamunun rolü ve müdahale yolları,
- ✓ İpoteğin tanımı ve gelişimi, ipotek düzenleyen taraflar,
- ✓ İpotek düzenleme süreci,
- ✓ İpoteğe yatırımın taşıdığı riskler,
- ✓ İpotek sigortası ve ipotek kredi türleri,
- ✓ İpoteğe dayalı konut finansman sistemi (mortgage)nin tanımı ve işleyişi,
- ✓ Dünyada ve Türkiye’de mortgage sistemi,
- ✓ Türkiye’de konut kredileri ve konut piyasasına genel bakış,
- ✓ Türk konut finansman sisteminin olumlu ve olumsuz yönleri,
- ✓ Konut kredilerinde ülke uygulamaları ve Türkiye karşılaştırması,
- ✓ Konut kredilerinin finansman şekli,
- ✓ Konut kredilerinde riskler ve risklerden korunma yolları,
- ✓ Konut kredilerinin bazı ülkelerde ve Türkiye finans sistemi içinde incelenmesi,
- ✓ Türkiye’ye uygun olabilecek konut finansman modeli ile ilgili öneri üzerinde çalışılmıştır.

Konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle, kavramlaştırılması son derece güç bir üründür.

“Konut Finansman Sistemi”, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullanılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması veya sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kullanılması olarak tanımlanmaktadır.

“İpotek Düzenleme Süreci”, konut satın almak için gerekli krediyi temin etmek amacıyla gerek uzman konut finans kurumları ve gerekse genel nitelikli finansman kurumlarına kredi tutarının talep sahibine verilmesi aşamasına kadar yapılan tüm hukuki ve teknik işlemleri ihtiva etmektedir.

Mortgege Sistemi, gelişmiş ülkelerin en önemli gayrimenkul finansman sistemi olarak yıllardır uygulanmaktadır. Türkiye’de ise yakın zamana kadar yüksek faiz oranları ve enflasyon yüzünden uygulama olanağı bulamamıştır.

Türkiye’de uygulanacak konut finansman sisteminden konut arzını attırması ile beraber, konut kalitesini ve niteliğini de geliştirmesi beklenmelidir. Bu beklentinin gerçekleştirilmesi için de; konut finansmanı açısından dört önemli

faktörün; “DEVLET - FİNANSAL KURULUŞLAR - KONUT ÜRETİCİLERİ - HANE HALKI” dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir. Bu dörtlü taraf arasındaki ilişkide; Türkiye’de yıllardır koordineli ve sağlıklı bir çalışma yapılmamasından dolayı, konut sektöründe Türkiye kurumsallaşmaya gidememiş ve yapılan birçok uygulama da başarısızlıkla sonuçlanmıştır.

Bu modelin ana prensibi; devletin mevcut sistemde olduğundan farklı bir yol üstlenerek konut yapıcısı olmak yerine, bu görevi belli bir anlaşmaya göre sisteme dahil edilen başka bir yüklenici firmaya devrettiği ve böylece devletin üstlendiği riski azalttığı bir konut finansmanı sistemini yaratmaya çalışmaktır.

Yapılan çalışmanın esas amacı; son zamanlarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun üzerinde çalıştığı ve yakın zamanda da fiili olarak hayata geçirmeyi planladığı “MORTGAGE” sistemini desteklemekle beraber, bu sistemin daha da geliştirilmesi için konuya farklı yaklaşımlar getirmek ve önerilerde bulunmaktır.

Önerilen model yaklaşımının uygulanmasıyla, ilk yıllarda olmasa bile zaman içerisinde ülke açısından önem taşıyan düşük, alt ve orta gelir grupları için sorunun çözümünde büyük bir yarar sağlayabileceğini vurgulamak da yerinde olacaktır. Mortgage uygulandığı takdirde, daha iyi bir kentleşme yaratılacak, halkın yaşam standardı yükseltilecek, alım güçlerinin desteklenmesi ile konut gereksinimleri talebe dönüştürülecek ve arzı da harekete geçirerek konut sektörünün gelişmesine ve toplu konut üretimine katkıda bulunacaktır.

Şu husus da unutulmamalıdır ki; bugüne kadar yapılan uygulamaların sonuçları göstermiştir ki; her açıdan mükemmel olan bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Önemli olan, ülke koşullarına uygun finansman gereksinimlerini uygulamaya koyabilmek ve piyasa şartları içinde sistemin gereklerini yerine getirmektir.

Teşekkür ederim,
Filiz ŞAHİN

SUMMARY

This work concerning about “Financing of Housing and Proposed Model for Turkey”.
Summary of general content of this work;

- ✓ General description of Financing of Housing and it’s flow
- ✓ Public function of Financing of Housing and the ways of interferences
- ✓ Description of Mortgage and it’s development, aspect of mortgage arrangements
- ✓ Process of mortgage arrangement
- ✓ Carry of the risks to mortgage by investments
- ✓ Insuarance of mortgage and credit types of mortgage
- ✓ Description of mortgage and it’s flow
- ✓ System of mortgage in Turkey and The World
- ✓ General wiew of housing credit in Turkey and the housing market
- ✓ Positive and negative effects of Turkish Financing of Housing
- ✓ Country applications of housing credit and comparison of Turkey
- ✓ Types of financing for housing credit
- ✓ The risks on housing credits and the ways of protection from this risks
- ✓ Analysis of housing credit by country and Turkey applications in the Turkish Financing System
- ✓ The recommendation of applicable Financing of Housing model for Turkey

House: It’s extremely difficult to conceptualize thing bacause of the interaction exigency exigence of many social and economical factors, holder to nearly whole subsectors of economy with direct an indirect junctions.

Financing of Housing System: The description of this system is; provide credit to the consumers for housing acquiring, to rent a house by leasing or to use credit under caution of consumer houses.

Process of Mortgage Arrangements: It’s includes all technical and legal operations with the aim to consumer credits fort his all needs to have credit to buy a house is expert financial institutions of house and also financial institutions which have a general quality

System of Mortgage; All developed countries apply this system as a most important real estate finance system. This system could't apply in Turkey because of the high interest rates and the inflation. Applicable system for Turkey has to have some expectations which are; it has to increase house supply and increase to the house quality, for this expectation can be happen if four important factors can work with balanced; Government-Financial Institutions-House Suppliers-House Hold. Unfortunately since years this four sites couldn't work together with consistency and also the housing sector couldn't institutionalize for his reasons so many exercises to the end in failure.

The main principle of this model; The government flow different ways which has used to as a house producer, the aim of decrease the risks government pass this tasks to contractor company with agreements.

Main Aim of This Work; Now a days Capital Market Board working on this subject to planning of implement MORTGAGE System so we would like to develop this system and show different approach for this subject.

In the first years applying this recommended model could helpful and a good solution for middle and bottom level. If Mortgage system can apply; better urbanization, better life standarts by assist of purchasing power, convert the house needs to demand and improve house sector by arousing to supplies and also this system contribute to producing of public housing.

This matter mustn't forget; since today all applications show us there isn't perfect Financing of Housing system with all sides. The important thing is most acceptable financial system in country situations and to fulfill system needs in the market conditions.

Regads,
Filiz Şahin

GİRİŞ

Tüketici davranışını bir piramitle ifade etmek istersek; temel fizyolojik ihtiyaçlar, güvenlik ihtiyacı, psikolojik ihtiyaçlar, saygınlık ve sosyal statü ihtiyacı, kendini gerçekleştirme ihtiyacı olarak sıralayabiliriz. İşte bu sıralama içindeki güvenlik ihtiyacımızı giderebilmemiz içinde de mutlaka kapalı bir mekana yani konuta ihtiyacımız vardır.

Konut insanların zorunlu gereksinimlerinden biri olan barınmayı, öncelikle sağlıklı ve güvenli olarak karşılayacak bir ortamdır. Ortam olarak konut ise, insanların iş çevrelerinin dışında, dinlendiği ve yeniden üretkenlik kazandığı bir alandır. Kısaca söylemek gerekirse; konut bir yandan insanların temel gereksinimlerinden birini karşılamakta, diğer taraftan da insanların üretkenliklerini arttırmalarına yardımcı olarak üretime dolaylı da olsa katkıda bulunmaktadır.

Konuya toplumsal pencereden bakmak istersek, toplumun en küçük yaşama birimi olan ailelerin fertlerinin içerisinde sürekli olarak yaşayabilecekleri bağımsız birer konuta sahip olmak isterler. Bahsi geçen konut gereksinmesinin karşılanması için yapılması gereken üretim birçok kişi ve örgütün katıldığı, karmaşık birtakım süreçleri içeren bir bütün olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bütün ulusal düzeyde konut üretim gereksinimini oluşturur.

Tüm gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de konut sektörüne ve bu sektörün finansmanına gereken özen gösterilmemiştir. Buna bağlı olarak da; uygun olmayan yerlerde kaçak ve standart dışı yapılar başgöstermiş ve artık kontrol edilemez düzeye ulaşmıştır.

Zamanında arsa üretilip altyapısıyla hazır bir biçimde konut gereksinimi olanlara sunulamamış olması, bugün yaşanmakta olan gecekondulaşma, plansız-sağlıksız kentleşme ve rantıye ortamının zeminini hazırlamıştır. Seçimler öncesinde verilen vaatler ve sıkça çıkarılan imar afları sorunun katlanarak büyümesine sebebiyet vermiştir.

Türkiye’de yetersiz olan belediye gelirleri gecekonduların yapıldığı, sonra mahalle ve semtlerin oluştuğu kentlerde, altyapı hizmetlerinin sonradan götürülmesine çalışılmasıyla tamamen yetersiz hale gelmekte, hatta insan unsuru düşünülmeden israf edilmektedir. Bir de altyapı hizmetlerini sağlayan belediyelerle, telefon-elektrik-su gibi diğer hizmet birimleri arasındaki eşgüdüm eksikliğinin neden olduğu yap-boz inşaatları, israfı daha da arttırmaktadır.

Planlı denebilecek kentleşmede Türkiye’de çok büyük yanlışlıklar yapılmıştır. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinin acı gerçekleri bu durumu kanıtlamıştır. Hiç bina yapılmaması gereken depremsel alanlara çok katlı yapılar yapılarak bu yerlerin birer yerleşim alanı haline getirilmesi, yapılan inşaatlarda eksik ve yanlış malzeme ile belediyelerin denetim yetersizliği, aynı şiddette depremi yaşayan başka ülkelerde çok az can ve mal kaybına neden olurken, Türkiye’de ise onbinlerce can kaybına ve milyar dolarlarla ifade edilecek maddi zararlara sebebiyet vermiştir. Başbakanlık Kriz Yönetim Merkezinin açıkladığı rakamlara göre, 1999 yılındaki depremlerde 18.243-kişi ölmüş ve 48.901-kişi de yaralanmış ve 3.5-milyon konutta çatlaklardan yıkılmalara kadar hasarlar olmuştur.

Türkiye’de daha çok merkezi yönetimlerce vergiye dayalı konut finansmanı için kaynak yaratılması uzun ömürlü olamamakta, serbest piyasa ekonomisi içinde işleyen ve uzun süreli bir konut finansman sistemi oluşturulmamaktadır. Gelişmiş ülkelerde bir finansman aracı olarak kullanılan ipotek, Türkiye’de teminat olarak kullanılmaktadır. İpoteğin finansman aracına dönüştürülememesi nedeniyle de konut edinmek isteyenler ve konut üreticileri için uzun vadeli, düşük faizli fon yaratılamamaktadır. Gelişmiş ve bazı gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemlerinde menkul kıymetlerde asıl kaynağın ipotek olması

nedeniyle plansız ve sağlıksız kentleşmenin önlenmesi ve iyi bir finansman sisteminin oluşturulabilmesi için Türkiye'deki ipotekli konut sayısının belirlenmesi büyük önem taşımaktadır.

Konut sorununun sağlıklı gelişimi için öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir biçime kavuşturulması gerekmektedir. Büyük çaplı ve kalıcı gelişme-yenilenme, ancak sağlam finansal temeller üzerine oturtulabilir. Türkiye'de vatandaşlarımız satın alacakları konutları kendi kaynakları ile ya da kişisel birtakım ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığıyla konut finansmanı ise çok sınırlı bir düzeyde kalmaktadır. DİE verilerine göre; vatandaşlarımızın kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı %89'dur. Yine özkaynakların birleştirilmesi anlamına gelen kooperatif sisteminin kullanılması yoluyla konut edinimi de %8'dir. Hane halkının, konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise sadece %3'dür.

Son dönemde düşmekte olan enflasyon ve faiz oranları, konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutları artırmıştır. İpoteğe dayalı konut finansman sistemi, konut finansmanı sorununun serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. Böyle bir sistemin faaliyete geçmesi ile birlikte hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlanabilmesi, hem de gayrimenkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunabilmesi amaçlanmaktadır. Ancak bu çözümün uygulanabilirliği için esas olanın istikrarlı bir siyasi rejim, düşük enflasyon ve dalgalı olmayan faiz oranları olduğu unutulmamalıdır.

1.BÖLÜM

GENEL OLARAK KONUT FİNANSMANI

1.1 Tanımı ve İşleyişi

Konut; çok sayıda toplumsal ve ekonomik faktörün etkileşimini gerektiren, ekonominin hemen hemen tüm alt sektörleriyle doğrudan ve dolaylı bağlantılara sahip olan, sosyal ve simgesel boyutlarının da eklenmesiyle, kavramlaştırılması son derece güç bir üründür¹. Konutun anlamı ve taşıdığı önem bu kadar derinken, konut finansmanı da üzerinde önemle durulması gereken esas bir konudur.

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyen kişilere veya büyük konut projelerini gerçekleştirebilecekleri şekillerle sınırlıdır. Amaç bu kadar basit ve yalın iken, birçok ülkede özellikle konut alanında hükümetlerin çabaları sonucunda, çok karmaşık konut finansman sistemleri geliştirilmiştir². Bununla birlikte her sistemin esas özelliği; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, şirketler, kamu kesimi gibi) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmalıdır.

Sistem bu fonksiyonu da yerine getirirken elindeki tasarrufu borç olarak verebilecek kişilere, geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını temin edebilmelidir. Bu sistem ne kadar etkin ve verimli çalışırsa; kişiler konut sahibi olabilmek için para biriktirerek tasarruf yapmaya mecbur kalmayacak ve uygun kredi geri ödeme koşulları sayesinde, birikimlerini aldıkları kredinin geri ödenmesinde kullanarak konut sahibi olabileceklerdir³.

¹ Murat Güvenç; Oğuz Işık; “Emlak Bankası 1926 – 1998”, İstanbul:Emlak Bankası, 1999, s.1.

² Mark Boleat; **National Housing Finance Systems : A Comparative Study**, Croom Helm Ltd., London 1985, s.1.

³ İlhan Uludağ; “Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.27.

Konut finansmanı ile ilgilenenlerin karşılaştığı ortak sorun, bu alanda farklı kurumsal yapıların olmasıdır. Hemen hemen her ülkenin kendine has konut finansman sistemleri mevcuttur. Ancak bazı ülkelerin uyguladığı finansman sistemi diğer bazı ülkelerle benzerlikler gösterebilir. Ülkelerin büyük bir kısmında finansman genellikle bankalar aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Konut finansmanı ile ilgili yapılan bilimsel ve teknik araştırmaların çok sınırlı olması ve literatürde yeterince yer almamasının belki de önemli bir nedeni, diğer sektörlerle karşılaştırıldığında konut finansmanı ile yeterince ilgilenmemeleridir. Sebebi ise konut finansmanı genelde ülke sınırlarını aşan bir olay değildir. Bu nedenle de uzun yıllardır araştırmacıların ilgi alanına girmemiştir.

Ancak son yıllarda konunun öneminden dolayı Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler Teşkilatı (BM) ve Avrupa Birliği gibi kurum ve kuruluşların belirli ülkelerle ilgili veya genel anlamda konut finansman sistemleri ile ilgili olarak çalışma ve araştırmaları vardır, bu araştırmaları yapmaya da devam etmektedirler. Ülkelerdeki gelişmişlik düzeyi, uygulanan siyasi rejim, sermaye piyasalarının yapısı gibi bir takım esas ve alt faktörlere bağlı olarak konut finansman sistemleri çeşitli özellikler gösterir ve etkin-verimli konut finansman sistemlerinin uygulanmadığı ülkelerin şehirleri sağlıklı bir yapılaşma içinde olur.

1.2 Konut Finansman Sistemleri

Konut finansman sistemleri; konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması veya sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması olarak tanımlanmıştır. Ayrıca bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansman sisteminin amacı; konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları tedarik etmektir⁴. Amaç bu kadar basit olmakla beraber hükümetler yaptıkları çalışmalarla çok karmaşık ve uygulaması güç konut finansman sistemleri geliştirmişlerdir.

Konut finansman yöntemlerinin etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilmektedir. Bu durum ise finans ve sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeyi ile yakından ilgilidir⁵. Çünkü bir ülkenin konut sorununa en etkin çözüm, ülkenin içinde bulunduğu tüm şartlar da gözönüne alınarak hazırlanmış ve piyasa yapısını yansıtan kurumsal konut finansman yöntemine sahip olmasına bağlıdır.

Her finansman sisteminin temel özelliği, fon fazlasına sahip olan kesimlerden bu fonları çekerek, borçlanmak isteyen kişilere (örneğin; kendi evini satın almak isteyen kişilere) transfer etmektir⁶. Bu durumda sorun kişilerin evlerini almak için fonların hangi şekillerde verileceği ve fonların geri ödemelerinin de nasıl yapılacağı hususudur.

Türkiye’de geleneksel aile yapısından çekirdek aile yapısına geçişin yaygınlaşması ve nüfusun hızlı artışı konuta olan talebi devamlı artırmaktadır. Gayri safi milli hasıladan kişi başına düşen gelirin yıllarca çok düşük kalması, yaşam standartının sürekli yükselmesi, kronik bir hasta gibi enflasyonun yıllarca yüksek olması, yüksek faiz gibi ekonomik sorunlar sebepleriyle; Türkiye’de konut üretimi ve satın alımı için yeterli birikimler oluşmamaktadır.

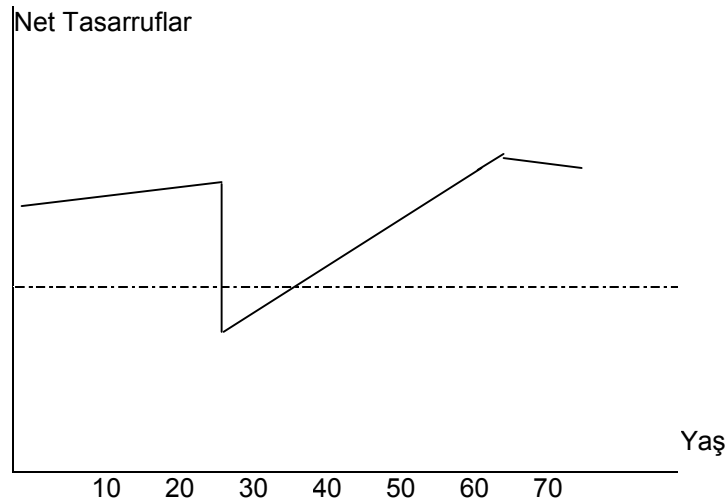
⁴ Mark Boleat; a.g.e.; s.2.

⁵ İlhan Uludağ; “Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.27.

⁶ Jeffrey Madura; **Financial Markets and Institutions**, By West Publishing Company, 1989, s.4.

Genel olarak kişiler hayatlarının ilk yirmi yılında bilinçli bir tasarrufa yönelemezler. Çünkü genç insanların gelir düzeyleri düşük olduğundan yaptıkları tasarruflar da düşük kalmaktadır. Yaptıkları tasarrufları da genelde tüketime yönelik bir takım satın almalar yapmak veya eğlence sektörlerine yapılan harcamaları oluşturarak; ancak kısa vadeli ihtiyaçlarının karşılanmasına olanak sağlamaktadır.

İnsanlar yaşlandıkça gelirleri artar ve harcama eğilimleri de azalır. Bunun neticesinde de yaşları ilerledikçe yaptıkları tasarrufları da artar. Türkiye’de konut finansman sistemleri geliştirilirken ve uygulamaya konulurken yaşla tasarruf tutarları ilişkisi de dikkate alınmalıdır (Şekil 1).



Şekil 1: Yaş ile Tasarruf Tutarları Arasındaki İlişki

Kaynak: Alp, Ali; Yılmaz, M.Ufuk; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB, 2000, s.23.

İnsanlar 20’li yaşlarından sonra borçlanarak geleceğe dair yatırımlar yapmaya başlarlar. Bu durumda da zorunlu ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için konut alırlar. Dolayısıyla konut finansman sistemlerinin uygulanabilirliği düşünülürken kişilerin almış oldukları kredilerin geri ödenmesi hususu için, toplumun tasarrufla ilgili eğilimlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Türkiye’de kişi başına milli gelirden düşen tutar, diğer dünya ülkeleri ile karşılaştırıldığında oldukça düşük kalmaktadır. Bu sebeple insanlar konut alırken bankalar gibi finans kurumları tarafından sağlanan finansman uzun vadeye yayılmalıdır. Konut fiyatlarının kişilerin gelirlerinden çok yüksek olması sebebiyle, ancak uzun vadeli kredi verilebilmesi halinde, kişilerin almış oldukları konut kredilerini geriye ödemelerini mümkün kılabiliriz.

Toplanan fonların uzun vadeli olarak plase edilmesi, finansman kurumlarına birçok risk unsurlarını da beraberinde getirmektedir. Türkiye’de banka krizlerinin çoğu, kısa vadeli olarak toplanan fonların uzun vadeli olarak plase edilmesinden kaynaklanmıştır.

Konut finansman piyasasında toplanan fonlar kısa vadeli iken, plase edilen fonların uzun vadeli olması neticesinde ortaya vade uyumsuzluğu ortaya çıkmaktadır ve bu durum özellikle son yıllarda daha çok yaygınlaşmıştır. Türkiye’de son zamanlarda her ne kadar enflasyon belli bir ayarda tutulmaya çalışılsa da, enflasyona bağlı olan faiz oranları çok değişken bir hal almaya başlamıştır. Faiz oranlarının bu derecede değişken olduğu bir ortamda, bu değişkenlik sürekli hale gelmesi durumu, enflasyonun yüksek olmasından daha da tehlikeli bir durum oluşmasına sebebiyet verecektir. Çünkü; dalgalı ortamlarda piyasayı oluşturan taraflar enflasyonun yüksekliğine göre pozisyon alacakken, faiz oranlarındaki değişkenlikle ileriye dönük plan yapamayacak, istikrarsız ortamın etkileşiminden yoğun bir biçimde etkilenebilecektir.

Kısa vadeli faiz oranlarındaki artış ve bu oranların zaman zaman değişkenliklere uğrayarak dalgalanmalar göstermesi neticesinde; kısa vadeli fon toplayan ancak topladığı fonları uzun vadeli plase eden finans kurumları birçok sorun ve risk unsurları ile başbaşa kalabilecektir. Bu durumda da hükümetlerin mali sıkıntı içine düşen kurumlara birtakım kaynaklar aktararak bu kurumları tekrar eski sağlığına kavuşturma durumu söz konusu olabilecektir.

Konut finansman sistemleri uygulanırken ülkenin içinde bulunduğu enflasyon ve faiz oranlarının çok etkili olduğu aşikârdır. Konut finansman sistemi olarak değişik sistemler de sözkonusudur. Ancak hangi konut finansman sistemi uygulanırsa uygulansın önemli olan ülkenin içinde bulunduğu durum itibariyle uygulanacak sistemin enflasyon ve faiz oranları değişkenlerine karşı ne kadar dayanıklı olduğudur.

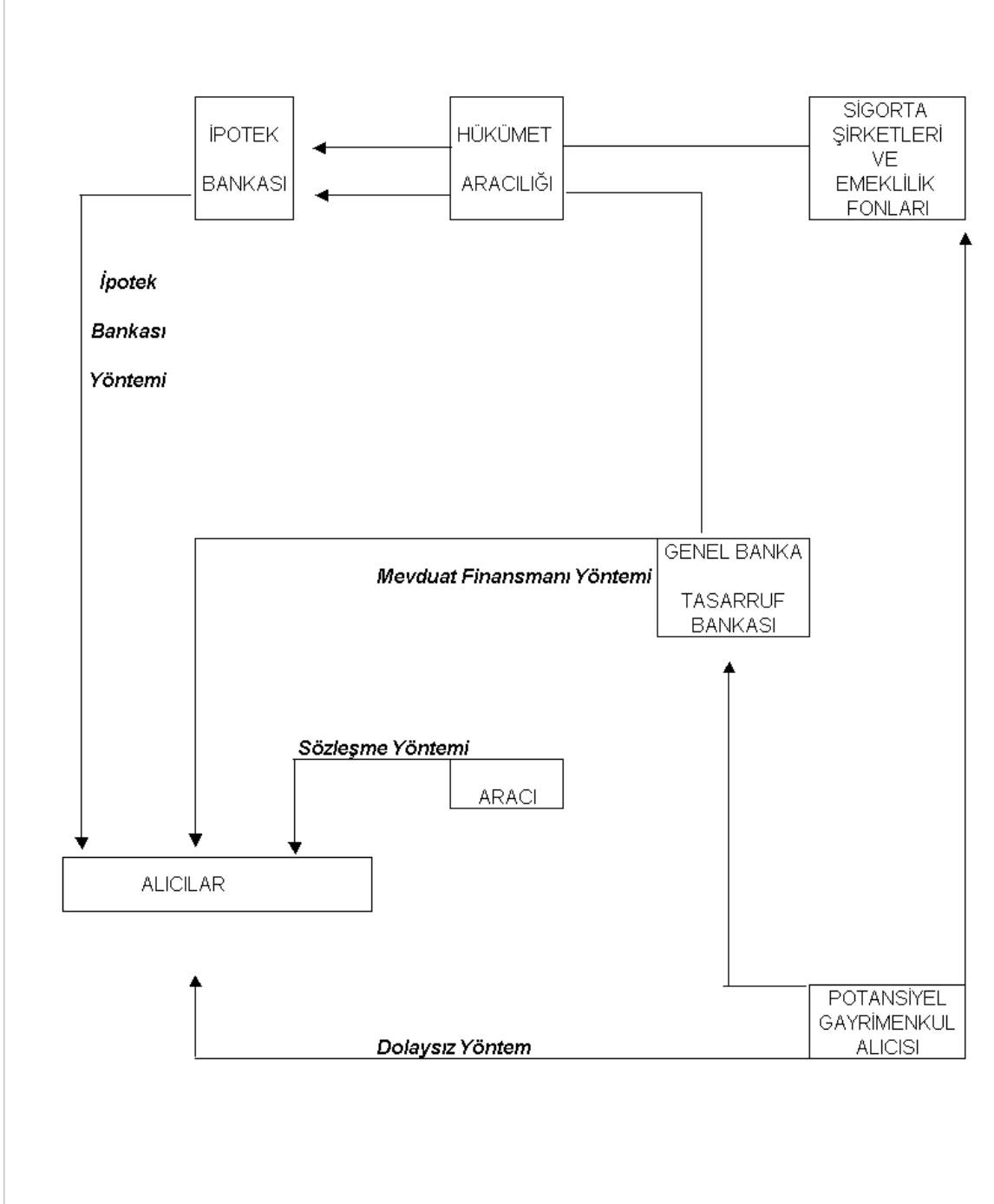
Uygulanacak konut finansman sistemi bazen sadece taraflardan birini ya da birkaçını, bazen de tüm piyasa taraflarını olumsuz yönde etkileyebilir. Ancak ülkeler konut finansman sistemlerini oluştururken ülke şartlarını ve özellikle gelecekte karşılaşılabileceği risk durumlarını gerçekçi bir biçimde değerlendirememektedir.

Enflasyonun etkileri ve önceden kestirilemeyen faiz oranları birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de konut finansman sistemlerinin sağlıklı bir biçimde işleyebilmesini zaman zaman risklerle karşılaştırmakta, bu durumda da işleyen sistemin yeniden değerlendirilme veya birtakım önlemler alınarak mevcut sisteme ek önlemler alma durumu ile karşı karşıya bırakmaktadır. Ancak son zamanlarda faiz oranlarının değişmemesi şartıyla yani sabit faizli uzun vadeli ipotek kredisi bulmak gittikçe güçleşmektedir.

Konut finansman sistemlerini dört ana başlık altında inceleyebiliriz.

- Dolaysız Yöntem
- Sözleşme Yöntemi
- Mevduat Finansmanı Yöntemi
- İpotek Bankası Yöntemi

Tablo 1
Konut Finansman Sistemlerinin İşleyişi



1.2.1 Dolaysız Yöntem

Dolaysız yöntem, alıcının kendi birikimlerini hane veya yakınlarının birikimleriyle birleştirerek, konut üreticisinin krediyle satış yapması sonucu, tamamının bedelini toptan ya da bir kısmını taksitler halinde ödeyerek konut sahibi olması yöntemidir⁷.

Bu yöntem, finansal aracılık şekilleri bakımından etkin olmayan ve kurumsal finansman yapısının gelişmediği ya da talebi karşılayacak düzeyde fon arzemediği, yine mevcut finansal kuruluşların herhangi bir şekilde verimli çalışmadıkları ortamlarda kullanılan bir yöntemdir.

Bu sistemde genelde fon akrabalarından sağlanır, yaşlı insanlar ailede ve çevresindeki genç insanlara yardım ederek konut almalarını sağlamaya çalışmaktadır. Gelişmiş ülkelerde dahil, aile büyükleri ev sahibi olabilmeleri için genç insanlara yardım ederler. Az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde mali yapı zayıf olduğundan ve yeterince gelişme gösteremediğinden, bu yol etkin bir ipotek finansmanı şeklinde uygulanmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bile, mevcut finansal mekanizmayı kullanmayanlar bu yola başvurarak konut sahibi olmaktadır.

Sanayinin geliştiği ülkelerde de, finansal kurumlar mali açıdan zayıfladığında da; konut satın almak isteyenler dolaysız yöntemi kullanmaktadır. Bu yöntem kurumsal finansman sisteminin çöküntüye uğradığı dönemlerde, örneğin 1970'li yılların sonu ile 1980'li yılların başlarında mali piyasaların zayıfladığı dönemde Amerika Birleşik Devletlerinde uygulanmıştır.

⁷ Alp, Ali; Yılmaz, M.Ufuk; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB, 2000, s.23.

Bu yöntem kaynak kullanım etkinliği açısından çok verimsiz bir yoldur. Kurumsal finansman yapısının gelişmediği ya da talebi karşılayacak düzeyde fonun arz edilmediği veya mevcut finansal kuruluşların herhangi bir şekilde verimli çalışamadığı ortamlarda kullanılan bir yöntem olmakla beraber; finansal kurumların etkinliklerinin bozulması halinde gelişmiş ülkelerde dahi bir yöntem uygulanabilmektedir.

1.2.2 Sözleşme Yöntemi

Sözleşme yöntemi, kendi tasarrufları ile konut almaları mümkün olmayan kişilerin kullandığı bir yöntemdir. Yöntemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar, potansiyel konut alıcılarının tasarruflarıdır. Bireyler belirli bir süre piyasa faiz oranlarının altındaki getiriyle tasarruflarda bulunur ve belli bir tasarruf seviyesine ulaştığında, yapmış olduğu tasarrufla orantılı bir miktarda krediye hak kazanır. Karşılıklı yardımlaşma mantığına dayanan bu yöntem, özellikle Almanya'daki Bausparkassen'ler ile Fransa'daki tasarruf kurumlarınca gelişmiş ve kurumsallaşmış şekli uygulanmaktadır⁸.

Sistemin işleyişi konut sahibi olmak isteyen kişi bu şekil finansmanda uzmanlaşmış kuruma tasarruflarını yatırır, ancak yatırım dönemi boyunca piyasa fiyatlarının altında faiz getirisi elde eder. Daha sonra , bu kişi ev sahibi olmak için krediye hak kazandığında bu defa almış olduğu krediye piyasa faiz hadlerinin altında faiz öder.

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin sosyal güvenlik fonları konut finansmanında kullanılmaktadır; sebebi ise genellikle gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde bu fonların diğer kurumlardakine nazaran daha fazla olmasıdır. Sözleşme yöntemini kullanan diğer ülkeler arasında da Meksika ve Filipinler sayılabilir⁹.

⁸ M.Ball; M.Martens; ve M.Harloe; **Mortgage Finance and Owner Occupation in Britain and West Germany**, Pergaman Journals Ltd.; Oxford 1986, s.201.

⁹ Mark Boleat; **a.g.e.**; s.9.

1.2.3 Mevduat Finansmanı Yöntemi

Konut finansman sistemleri içinde en yaygın olarak kullanılan sistemdir. Bu sistemde mevduat toplama yetkisine sahip finansal kurumlar, topladıkları fonları konut finansman kredileri olarak kullanılmaktadır. Ticari Bankalar (Commercial Banks), Tasarruf Bankaları (Saving Banks), Tasarruf ve Kredi Birlikleri (Saving and Loan Associations), Emeklilik Fonları (Pension Funds) ve Yapı Toplulukları (Building Societies) bu kurumların belli başlılarını oluşturmaktadır. Söz konusu bu kurumlar piyasa faiz oranı ile topladıkları mevduatların bir bölümü ya da tamamını konut ipotek kredisi olarak kullanılmaktadır. İşte bu alanlardan biri de konut almak isteyenlere verilen ipotek kredileridir.

Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki Building Societies ve Amerika Birleşik Devletlerindeki Loan and Savings Associations gösterilebilir. Bu iki kurum topladıkları mevduatları, konut finansmanına kanalize etmektedirler.

Ancak bu yöntem özellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkeler için başarılı bir yöntem olarak görülememektedir. Sebebi ise söz konusu ülkelerdeki makroekonomik istikrarsızlıklar mevduatların kısa erimli olması sonucunu doğurmaktadır, oysa konut finansmanında kullanılacak fonların uzun vadeli olması gerekmektedir. Bu durumda da mevduatlar ile krediler arasında vade uyumsuzluğu sorunu ortaya çıkmakta, bu uyumsuzluk neticesinde de yöntemin başarısızlık durumu hasıl olmaktadır.

Ayrıca, gelişmekte olan ülkelerin bir çoğunda kamu açıkları söz konusu olduğundan, hükümetler bu açıkları kapatmak için birtakım özel tasarruflara yönelmektedir. Kamu, söz konusu açıklarını kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta, hem de kendisine fon aktaran tasarruflara vergisel avantajlar sağlamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasında, kamu kurumları lehine rekabetin bozulması sonucunu doğurmaktadır.

Kamu tarafından uygulanmakta olan ve mevduat toplayan kurumları olumsuz etkileyen bir diğer husus da faiz hadleri üzerindeki kamu kontrolleridir. Bu tür kontroller negatif faiz¹⁰ uygulaması sonucunu doğurduğundan tasarruf sahiplerini mevduat yatırmaktan caydırmaktadır¹¹.

Mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansmanı sisteminin etkin ve verimli bir biçimde çalışması için, kamunun bu tür kontrollerden kaçınması ve fon arz-talebinin piyasa mekanizması çerçevesinde karşılanmasını engellemesi gerekmektedir.

1.2.4 İpotek Bankası Yöntemi

Bu yöntemde genelde ipotek bankaları gibi finansman kurumları alıcılara sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedir. Bu kurumlar verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar. Doğal olarak bu sistem, özel kesim kurumlarının da yer aldığı etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olması halinde mümkün olmaktadır¹².

İpotek bankacılığı yönteminde, esas alıcıları emeklilik fonları ve sigorta şirketleri olan tahviller, ipotekleri fonlamak üzere kullanılmaktadır. Başka bir ifadeyle, ipotek bankaları verdikleri kredileri tahvil ihracı yoluyla finanse etmektedir. Dolayısıyla ipotek bankalarının tahvil satabileceği sermaye piyasasının olmaması halinde sistem işlemeyebilir. Sermaye piyasalarının etkinliğinin ve işlem hacminin artış düzeyi bu kurumların fon toplayabilme kabiliyetini de olumlu etkileyecektir¹³.

¹⁰ Negatif faiz, yatırılan mevduatlara verilen faizlerin enflasyon oranının altında kalmasını ifade etmektedir. Bu durumda yatırılan mevduatlar reel olarak herhangi bir getiri sağlamayacağı gibi değer yitirecektir.

¹¹ Raymond J. Struyk; M.Author Turner; **Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Housing Finance Strategy in a Developing Country**, US Agency For International Development The Office of Housing and Urban Programs, Washington D.C. 1987, s.7.

¹² Mark Boleat; **a.g.e.**; s.10.

¹³ Finance For Housing and Community Facilities in Developing Countries; **United Nations Publications, Department of Economics and Social Affairs**, New York 1968, s.13.

Örneğin İngiltere’de ipotek bankacılığı sisteminde kamu menkul kıymetleri hakimdir. Kamu menkul kıymetleri vergisel avantajlara sahiptir. Bu nedenle İngiltere’de özel kesim tahvil piyasası gelişmemiştir. Ancak ipotek bankası sistemi, tahvil piyasaları gelişmiş olan Almanya ve benzer diğer ülkelerde etkindir.

Bazı ülkelerde finansal kurumlara, portföylerinin belirli bir oranını tahvillerden oluşturma zorunluluğu getirilmiş ve bu tahvillerin satın alınmasını teşvik edebilmek için de vergisel birtakım düzenlemeler getirilmiştir. Ayrıca, yatırımcılar açısından bu tür tahvil veya menkul kıymetleri cazip hale getirebilmek için, kamu tarafından garanti edildiği ya da sigorta kuruluşlarınca sigortalandığı görülmektedir. Örneğin Amerika Birleşik Devletlerinde menkul kıymet yoluyla satılan ipotek kredileri Federal Konut İdaresi (FHA) ile Muharipleri İdaresi (VA) tarafından sigortalanarak garanti edilmektedir¹⁴.

Bu yöntemde genel olarak; ipotek bankaları tarafından basılan tahviller; sigorta şirketleri, bankalar, emekli sandıkları gibi finansal kurumlar tarafından satın alınır. Gerçekten de bazı ülkelerde örneğin İsveç gibi, finansal kurumlar belli bir miktar ipotek senedi satın almaya ihtiyaç duyarlar. Bu senetlerin direkt olarak bireysel yatırımcılar tarafından satın alınması da mümkündür. Bu sistemin iyileştirilmiş şekli, Amerika Birleşik Devletlerinde hızla gelişmektedir. “İpotek Bankası” ismi altında piyasada işleyen kurum, esasında hiçbir şekilde banka değildir. Amerikan İpotek Bankası, konut alıcılarına kredi servisi vermekte, ancak bu kredileri sigorta ya da hükümet garantisi altındaki başka bir finansal kuruma satmaktadır. Bu tür bir iyileştirme sadece, yatırımcılar kanalı ile fon yaratmak yerine kredileri yatırımcılara satması sebebi ile hizmet organı vazifesi görmekte ve ipotek bankacılığı kanallarının bir versiyonu olarak kabul edilmektedir. Bu tanıma alternatif olarak, yatırımcılar ve konut alıcıları arasında direkt bir kanal yaratan sistem olarak da tanımlanabilir. Yatırımcının istediği zaman satış yapmasına imkan tanıyan bir alışveriş garantisine sahiptir.

¹⁴ Finance For Housing and Community Facilities in Developing Countries, a.g.e., s.13.

1.2.4.1 İpotek Kredileri

İpotek, borç ödemelerini güvence altına almak için bir mülk teminatıdır. Genellikle mülk denildiğinde, gayrimenkuller ifade edilmektedir. İpotek işleminde sözkonusu borç, herhangi bir mülkü almak isteyen kişiye verilmiş olan kredidir¹⁵. Eğer mülkü alan kişi (ipotek yaptıran), kredi veren tarafa (ipotek yapan) ödeme güçlüğü içine düşerse, kredi veren taraf krediyi kapama ve ipotek yapılmış olan mülkü sattırarak alacağını geri alma hakkına sahiptir¹⁶.

İngilizce “mortgage” olarak tanımlanan uzun vadeli ipotek kredileri bir sistem olarak, Amerikan literatüründe fon sağlayıcılar, yatırımcılar, inşaat şirketleri ve kullanıcılar olmak üzere dört unsurda toplanmıştır. Ancak son zamanlarda bu unsurlara sigorta şirketleri de eklenmiştir. Uzun vadeli ipotek kredisi olan “mortgage” sisteminin sağlıklı ve verimli bir biçimde işleyebilmesinde sigorta şirketlerinin önemi son derece büyüktür. Hatta bir altıncı unsur olarak da, gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık şirketleri de eklenmiştir. Amerika Birleşik Devletlerinde, mortgage uygulamaları 1938’li yıllarda devletin bir politikası olarak, devlet destekli uygulanmaya başlamıştır. Bu sistemin başarılı bir biçimde işlemlerini gerçekleştirebilmesi için de; çeşitli devlet kuruluşları kurulmuş ve bu devlet kuruluşları da çeşitli fonksiyonlarda da donatılarak birçok fonksiyon üstlenmişlerdir.

Amerika Birleşik Devletlerinde özel sektörün yanında, devletinde mortgage alanında çalışmalar yapması sistemin başarısını etkilemiş ve günümüzde bu sistemin en başarılı uygulandığı ülke de Amerika Birleşik Devletleri olmuştur.

¹⁵ William Atteberry; **Modern Real Estate Finance**, 3.Baskı, John Wiley & Sond, New York 1980, s.2.

¹⁶ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; **a.g.e.**, s.38.

Konut finansman sorununun çözümünde ve konut edinebilme imkanlarının artırılmasında ipotek kredilerinin önemi yadsınamaz. Ancak bu kredileri sağlayacak olan finans kurumlarının da devletçe desteği de sistemin başarısında o derecede önemlidir.

1.2.4.2 Piyasalar

İpotek piyasası, konut üretimi ve satışından başlayan, para ve sermaye piyasalarından gerçek birikimlerin değerlendirilmesi aşamasına kadar uzanan bir dizi işlemin yapıldığı organize bir sistemdir¹⁷. İpotek piyasaları, konut finansmanı amacıyla talep edilen fonların arz edildiği, bu konuda uzmanlaşmış fon kurumlarının içinde yer aldığı, bu kredilerle ilgili faiz ve diğer hizmetlerin bedellerinin belirlendiği yurt çapında piyasalarla düzenlenmiş örgütlü piyasalardır¹⁸.

İpotek piyasaları, ipotek kredilerini arz edebilmek için şu fonksiyonları yerine getirmektedir¹⁹.

- ✓ **İpoteğin Tesis Edilmesi:** Bir finansal kurumun, ödünç almak isteyen bir kişiye gayrimenkul ipoteği karşılığında kredi açma durumudur. İpotek kredilerini düzenleyenler, her ülkenin mali sektörü ve bu sektörde yer alan mali kurumlara göre farklılık gösterir.
- ✓ **Kredinin Yönetilmesi:** Tesis edilmiş olan ipotek kredisine ait aylık ana para ve faiz ödemelerini tahsil etme, kayıtlarını tutma ve benzer işlemleri takip etme fonksiyonudur.

¹⁷ Hayati Eriş; **Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler, Basılmamış Doktora Tezi**, Marmara Üniversitesi, 1997, s.93.

¹⁸ İlhan Uludağ; **“Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”**, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.30.

¹⁹ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; **a.g.e**, s.40.

- ✓ **Yatırım:** İpoteği son olarak portföyünde bulunduran kişi ya da kuruluşun üstlendiği bir fonksiyondur. Krediyi açan ilk kişi onu portföyünde tutarsa, yatırımcı da kendisi olur. Eğer krediyi açan kişi ipoteği satarsa artık yatırım fonksiyonu ikinci kreditora geçmiş olacaktır.
- ✓ **Tranformasyon:** İpotek kredisi kolayca pazarlanabilir ve oldukça likit olan bir araca dönüştürme fonksiyonudur.
- ✓ **Sigorta:** Kredinin ödenmemesi veya programa uygun bir biçimde ödenmemesi riskinin paylaşılma işlemidir. İpotek kredisini almak isteyen tarafların yararlanabilecekleri iki tür ipotek sigortası bulunur. Bunlardan biri krediyi alan tarafından, diğer ise kredi veren tarafından yapılmaktadır²⁰.

İpotek piyasalarını kesin bir çizgiyle ayırmak mümkün olmamakla beraber; ipotek piyasalarını işlem yoğunluklarına göre;

“Birincil İpotek Piyasaları” ve “İkincil İpotek Piyasaları” olarak ikiye ayırabiliriz. Çünkü her iki piyasada tüm hizmetleri gerçekleştirebilme yetisine sahiptir. Birincil piyasalar likit olmayan piyasalardır, ikincil piyasalar ise konut finansmanının likiditesini arttıran piyasalardır²¹.

Birincil piyasa, konut kredilerine dayalı ya da ilişkili menkul kıymetlerin kendi mevzuatları çerçevesinde belli yöntem ve standartlarla oluşturularak halka arz edildiği piyasadır²². Bu piyasalarda, ipoteğe dayalı kredi verenlerle konut sahibi olabilmek için uzun vadeli finansman ihtiyacı olanlar karşılaşır. Borç veren tarafla, ipotek kredisini veren kurumlar; borç alan tarafla ipotek kredisini kullanan kişiler ifade edilebilir²³.

²⁰ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; **a.g.e.**, s.58.

²¹ İlhan Uludağ; “**Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**”, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.31.

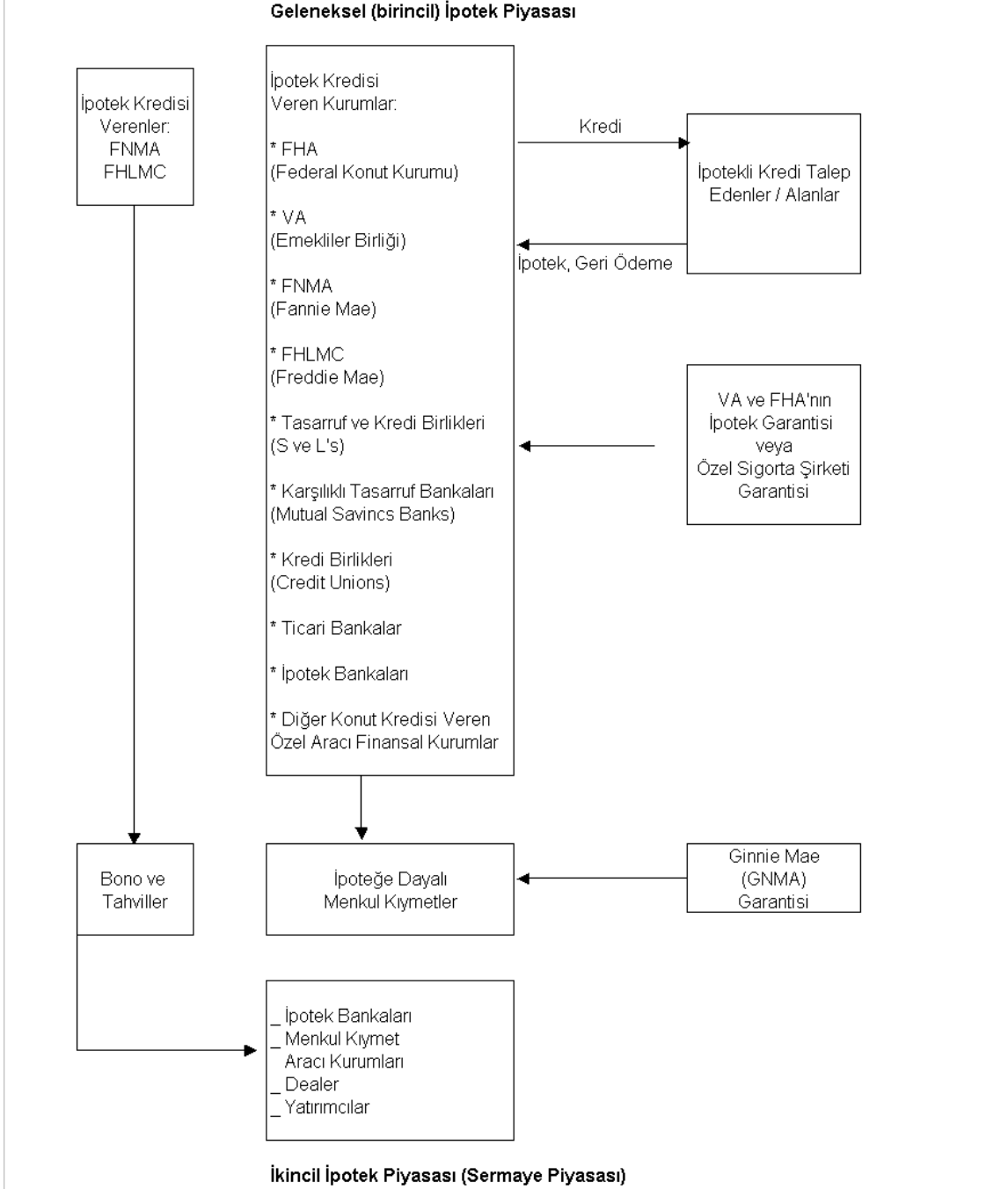
²² Hayati Eriş; **a.g.e.**, s.94.

²³ Hayati Eriş; **a.g.e.**, s.96.

Birincil piyasada herhangi bir ürünün halka, yani birikim sahiplerine ilk olarak sunulması esastır. Bu piyasada sunulan hizmetler, kreditorlerin ya da kamunun ayırabildiği fonlar ölçüsünde yapılmaktadır²⁴. Birincil piyasanın gelişmesi, etkin ve verimli bir biçimde çalışması konut kredilerinin ve taksitli satışların belirli standartlar çerçevesinde, kolay ve pratik işlemler yapılması ve bu işlemlerin yaygınlaştırılması koşuluna bağlıdır.

²⁴ İlhan Uludağ; “**Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**”, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.34.

Tablo 2
Geleneksel ve İkincil İpotek Piyasası İşleyişi



Kaynak: Uludağ, İlhan; "Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri", İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.27.

İpotek kredilerinin, bir birincil kreditor tarafından tesis edildikten sonra alınıp satıldığı piyasalar “ikincil piyasalar” olarak değerlendirilmektedir. Bu piyasalarda ipotek kredileri, bu kredileri verenler ile yatırımcılar arasında alınıp satılırlar. Ancak ikincil piyasaların başarısı, sağlam ve başarılı bir birincil piyasanın varlığına bağlıdır. Birincil piyasada ipotek kredileri belli standartlar çerçevesinde gelişmedikçe; ikincil piyasalarda bu kredilerin işlem görmesi zorlaşacağından, bu piyasalar gerekliliğini yerine getiremez.

Konut kredilerinde ikincil piyasanın önemi sisteme kaynak yaratması kabiliyetidir. Bu piyasada kredi verilen konutu tanımayan çoğunlukla kurumsal yatırımcılar olacaktır. Aslında konut kredilerindeki şartları zorlayacak olan da bu kurumsal yatırımcılardır.

İkincil piyasalar üç yöntemle işler²⁵:

- ✓ İpotek kredisini veren kişi, ipotek kredisi portföyünü oluşturmuş bir ipotek kredisi yatırımcısı olabilir.
- ✓ İpotek kredisini veren, krediyi portföyünde tutan bir yatırımcıya satabilir.
- ✓ İpotek kredisi veren, bu krediyi bir menkul kıymet paketi haline getirip, faizini yatırımcılara satan bir aracıya satabilir.

Oldukça likit olan ikincil piyasalar, likiditeye dönmek isteyen ipotek kredisi vermiş satıcıları herhangi bir sermaye kaybı durumuyla karşı karşıya bırakmaksızın, ellerindeki varlıkları kolayca satabilmelerine ortam hazırlar. Likidite etme ve pazarlayabilme kolaylıkları ikincil piyasaları ipotekler için cazip hale getirmiştir.

²⁵ “Dünyada ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamaları ve Türkiye İçin Öneriler” İstanbul-Nurol Yatırım Bankası Yayını, 2002, s.54.

İkincil piyasaların gelişmesi, ipoteye dayalı menkul kıymetlerin alternatif yatırım araçlarına göre geliştirilmesine, güvence üstünlüğünün belirginleştirilmesine, likiditeye dönüştürülmesi konusunda bir takım garantilerle desteklenmesine bağlıdır.

1.3 Konut Finansmanında Kamunun Rolü ve Müdahale Yolları

1.3.1 Konut Finansmanında Kamunun Rolü

Dünyada gelişmiş ya da gelişmekte olan birçok ülke, sosyal konut rejimi olarak veya genel anlamda imar ve iskan faaliyetleri olarak, konut üretiminin ve imarlaşmanın artışını hedef haline getirmiştir. Hükümetlerin bu tür amaçlarının olması doğal olarak onları belirli faaliyetlerin içinde bulunmaya zorlamaktadır. Bu faaliyetlerin en önemlisi de hükümetlerin imar ve iskan faaliyetlerinin finansmanında yer almalarıdır²⁶.

Hükümetlerin konut finansmanında yer alışı sosyal bir alan olması nedeniyle konut sektöründe yoğunlaşmaktadır. Bu müdahalelerde zaman zaman dolaylı ve dolaysız olarak karşımıza çıkmaktadır. Hükümetlerin konut finansmanında dolaysız müdahaleleri, dolaysız olarak bütçeden sağlanan fonları ve kamuca tedarik edilen çeşitli kredi şekillerini ifade etmektedir. Hükümetlerin konut finansmanında dolaylı olarak bulunmaları ise, piyasanın düzenlenmesi, denetlenmesi, yönlendirilmesi ve teşvik edici mali ve ekonomik önlemlerin alınması gibi çeşitli konuları içermektedir. Ülkelerin gelişmişlik düzeyleri arttıkça; konut finansman piyasası ilgili faaliyetlerini dolaysız müdahalelerden dolaylı müdahalelere kaydırmaktadır²⁷.

²⁶ Housing Finance: Present Problems, **OECD Raporu**, Paris, 1974, s.17.

²⁷ Peter Malpass; Amber Murie; **Mortgage Credit in The European Community**, EC Mortgage Federation, Artigraph SA, Brussels, 1990, s.13.

Esas anlamda inşaat sektöründe kamunun rolü; makro stratejilerin geliştirilmesi, gerekli kurumsal, finansal ve yasal araçlara işlerlik kazandırılmak suretiyle gelişmenin bu stratejiler doğrultusunda yönlendirilmesi, ürün ve hizmetler için kalite standartlarının kazandırılması, kalite denetimi, tüketicinin korunmasını sağlayıcı önlemlerin alınması, özel sektör işbirliğini geliştirici modellere işlerlik kazandırılması, AR-GE ve verimlilik artırıcı önlemlerin teşviki başta olmak üzere sektörün rekabet gücünü artırıcı düzenlemelerin yapılmasıdır.

Özel sektörün rolü ise; yatırım ve inşaat maliyetlerinin meslek standartlarına ve etiğine uygun olarak ve toplumun kısa ve uzun vadeli ihtiyaçlarına en iyi şekilde cevap verecek nitelikte gerçekleştirilmesidir. Bu kapsamda sektörlerin çatı kuruluşlarının üstlendikleri misyon, meslek disiplininin ve ahlâkının yaygınlaştırılması; araştırma, bilgi paylaşımı, kısa ve uzun vadeli sektörel stratejiler geliştirmek başta olmak üzere, resmi ve özel kuruluşların geleceğe daha iyi hazırlanmalarına yardımcı olunması ve sektörün rekabet gücünün artırılmasıdır.

Türkiye’de inşaat sektöründe, sektörü yakından ilgilendiren yasal düzenlemelerle ilgili olarak meslek kuruluşları arasında işbirliği ve dayanışma olmaması büyük bir eksikliktir. İnşaat sektöründe verimliliğin maksimize edilmesi, rekabetin artırılması, istihdam yaratılması, ülkeye döviz girişinin sağlanması gibi unsurların en iyi şekilde değerlendirilebilmesi için kamu kurumları ile sektörel çatı kuruluşlarının etkin-verimli- sürekli bir işbirliği ve dayanışma içinde olmaları son derece önem taşımaktadır.

Ancak yasal düzenlemelerle ilgili olarak; genel olarak sektörle işbirliğine gidilmemektedir. Bunun neticesinde de, hayata geçirilen yasal düzenlemeler daha ilk uygulama zamanından itibaren muhtelif sorunları beraberinde getirmekte ve kanunların sık sık değiştirilme zaruretini doğurmaktadır.

Türkiye’de piyasa şartları ve inşaat sektörünün yaşadığı problemler dikkate alınmadan gerçekleştirilen yasal düzenlemeler sebebiyle ekonomimiz ciddi zararlarla karşı karşıya bırakılmakta, ülke ekonomisinin %30’unu doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen inşaat sektörünün potansiyelinden ülke yararı doğrultusunda yeterince yararlanılmamaktadır.

Bu sebeple özellikle sektörü ilgilendiren yasal ve yapısal düzenlemelerde, sektörün temsilci kuruluşları ile işbirliği yapılması, piyasa koşullarının, sektörün geleceğinin dikkate alınarak, sektör görüş ve önerilerinin değerlendirilmesi önem taşımaktadır.

Hükümetlerin konut finansman piyasasına mali müdahaleler birçok şekillerde olabilir. Bu müdahaleler mali yardımlar yoluyla dolaysız olabileceği gibi, finansman sisteminin kurulması ve garanti sağlanması gibi dolaylı da olabilir. Örneğin gelişmiş ülkelerde dolaysız müdahaleler çok az olarak yapılırken, genelde dolaylı müdahale yollarına gidilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise dolaysız yatırımlar daha çok başvurulan bir yöntemdir.

Hükümetlerin müdahale yollarını ana hatları ile dört ana başlıkta inceleyebiliriz²⁸.

- ✓ Mali Düzenlemeler
- ✓ Mali Yardımlar
- ✓ Kredi ve İpotek Garantileri
- ✓ Dolaysız Yatırımlar

²⁸ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; **a.g.e.**, s.28.

1.3.2 Konut Finansmanına Kamunun Müdahale Yolları

1.3.2.1 Mali Düzenlemeler

Mali düzenlemeler, konut finansman piyasasının yönlendirilmesi, işleyişi ve kontrolünün yanında bu piyasanın gidişatını belirleyen düzenlemelerdir. Başka bir deyişle; mali düzenlemelerden piyasa mekanizmasına müdahale etmek için çıkarılan kanun, yönetmelik gibi hukuki düzenlemeler anlaşılmaktadır. Örneğin getirilen düzenlemelerle ilgili ipotek kredi türleri ve / veya ipotek kredisi faiz oranları hükümetler tarafından belirlenebilir²⁹.

Yasal düzenlemeler yaparak hükümetlerin konut finansman piyasasını etkilemeleri kullanılan en açık müdahale aracıdır. Bildiğimiz üzere mali düzenlemeler vergiler yoluyla işletilen araçlardır. Bunlar³⁰;

- a) İpotek faiz ödemelerinin vergiden düşülmesi,
- b) Sermaye varlıkları vergisi,
- c) Sermaye getirileri vergisi,
- d) Satış vergisi,
- e) Tasarruf araçlarından sağlanan gelir vergisi,
- f) Tescil vergisi,
- g) Damga vergisi,
- h) Transfer vergisi,
- i) Emlak vergisidir.

Hükümetler tarafından yapılan mali düzenlemelerin konut edinimi ve konut finansmanı üzerindeki etkisi büyüktür³¹. Çünkü yukarıda saydığımız vergi türleri ile ilgili yapılacak düzenlemeler sonucunda; vergilerin arttırılması-azaltılmasıyla, konut edinimi teşviki gerçekleştirilecek, aksi durumda ise kişileri konut ediniminden caydırabilecektir.

²⁹ Oscar Papa; **Housing Systems in Europe Part II: A Comparative Study Of Housing Finance**, Delft University Press, Delft, 1992, s.8.

³⁰ OECD, **Urban Housing Finance**, OECD Publications, Paris, 1988, s.31.

³¹ Oscar; **a.g.e.**, s.9.

1.3.2.2 Mali Yardımlar

Ekonomik anlamda mali yardımlar, hükümetler tarafından özel kişilere / kurumlara yapılan ve geri ödemesi olmayan transferlerdir. Bu yardımlar her zaman çok net tanımlanabilen bütçe kalemi olmamakla beraber, mali yardımların maliyeti hükümet bütçesinden karşılanmaktadır³². Örneğin hükümet, piyasa faiz oranlarının altında konut kredisi verilebilmesini sağlayabilmektedir. Piyasa faiz oranları ile konut kredisi faiz oranı arasındaki fark; doğal olarak mali yardımdır.

Konut edinimi için hükümetler tarafından yapılan mali yardım türlerinin sayısı fazla olup, bu mali yardım türleri ülkelere görece çok fazla çeşitlilik göstermektedir. Örneğin değişik ülkelerdeki mali yardım türleri ve sayısını ilgili ülkelerin kamu harcamalarına ilişkin bütçe verilerinden kolayca tespit etmek mümkün değildir³³.

Mali yardımları üç kategoride ele alabiliriz;

- İnşaat işlerine sağlanan mali yardımlar,
- Konut sitelerinin yapılması ve iyileştirilmesine sağlanan mali yardımlar,
- Konut alımlarında yapılan mali yardımlardır.

Mali yardımlar genellikle konut alacak olan kişilere sağlanan, vergi muafiyetleri şeklinde ortaya çıkmaktadır. Burada fırsat maliyetinden söz edilebilir; çünkü vergi muafiyetlerinin olması, diğer bir deyişle ödenen ipotek kredi faizlerinin tamamının veya bir bölümünün gider gösterilmesi suretiyle ödenecek vergileri azaltma uygulaması, konut alanların ceplerinden çıkacak olan paranın azalmasına, yani kendilerine mali yardım yapılmış olmasına zemin hazırlamış olacaktır³⁴.

³² The Bertaud Model; **A Model For The Analysis Of Alternatives For Low-Income Shelter in The Developing World**, Urban Development Department, The World Bank, Washington D.C. 1981, s.105.

³³ K.Hancock; Moira Munro; “**Housing Subsidies : Inequality and Affordability**”, Fiscal Studies c:13 no:4 (Kasım 1992, s.96.

³⁴ Joan C. Brown; **Housing Finance : Who Gains**, Policy Studies Institute, London, 1984, s.13.

Konut alanların, vergi muafiyetleri nedeniyle kendilerine yapılan bu transferler yani mali yardımlar; konut alanlara yapılan dolaysız transferlerdir. Konut alanlara yapılan dolaylı transferler de sözkonusudur ki; bunlar konut inşa edenlere sağlanan mali yardımlar ile konutla ilgili alt yapı hizmetlerinin kamu tarafından yapılması gibi faaliyetleri kapsamaktadır.

Ancak son yıllarda özellikle gelişmiş ülkelerde dolaylı mali yardımların, toplam mali yardımlar içindeki payı azalmakta ve genelde dolaysız mali yardımlar tercih edilmektedir. Dolaysız mali yardımların konut edinimi üzerinde daha etkin rol oynadığı ve daha verimli olduğu düşünülmektedir³⁵.

1.3.2.3 Kredi ve İpotek Garantileri

Hükümetlerin konut finansman piyasasının gelişimi ve konut mülkiyeti artışını teşvik için başvurduğu yollardan biri de kredi ve ipotek garantileridir. Konut edinimi için hükümet tarafından sağlanacak krediler veya kamunun kontrolünde olan kurumlar vasıtasıyla ya da özel sektör kuruluşlarına yapılan transferler yoluyla gerçekleştirilebilir. Hükümetçe sağlanan konut kredileri doğaldır ki; konut edinimi için başvuran kişiler tarafından anapara, faiz ve masraflarla birlikte geri ödenecektir.

Türkiye’de konut ipotek konusu, Medeni Kanunda belirtilen hükümler doğrultusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı ilçelerdeki Tapu Sicil Müdürlüklerince gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul tapusu üzerinde ipotek ise, mevcut veya ileride doğacak alacağın teminatı olarak gerçekleştirilebilmekte ve özel mülkiyet kapsamında tapuda kayıtlı tüm taşınmaz mallar için de uygulanabilmektedir.

³⁵ OECD; a.g.e.; s.32.

İpotek garantisi ise, ipotek kredilerinin ikinci el ipotek piyasasında veya sermaye piyasalarında işlem görmesi için ipoteğe dayalı olarak çıkarılmış olan menkul kıymetlerin garantisini içermektedir. Sağlanacak garantinin de çeşitli yolları olabilir. Hükümet bizzat kendisi ipotek kredilerine dayalı olarak menkul kıymet ihraç edebileceği gibi, özel sektörün ihraç edeceği menkul kıymetlere de garanti verilebilir. Hangi şekilde garanti sağlanmış olursa olsun, hükümetler tarafından verilmiş olan garanti ipoteğe dayalı menkul kıymetlere talebi arttıracak ve bunları ihraç eden kurumlarda piyasalardan fon toplayacaklardır.

1.3.2.4 Dolaysız Yatırımlar

Hükümet tarafından finanse edilen dolaysız yatırımlar; kamu konutları ve kamuca finanse edilen konutlar olarak bölümlendirilebilir. Bunlardan kamu konutları genelde gelişmekte olan ülkelerin başvurduğu bir konut politikası aracı olup, çoğunlukla düşük gelir grubuna sahip olan kişilere hitap etmektedir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde bile, bu tür konut politikalarının maliyeti çok yüksek olduğundan, artık terk edilmektedir. Kamu konutları düşük gelir gruplarına tahsis edilmekle birlikte, bu tahsisat belirli bir süre için yapılmakta, ancak mülkiyet kamuda kalmaktadır³⁶.

Kamuca finanse edilen konutlar ise kamu konutlarının aksine, inşa ettirildikten sonra belirli koşullarla halka satılmaktadır. Ancak burada satış tutarları genelde piyasa fiyatlarının altındadır. Bu tür projeler kamuya büyük finansal yük getirdiklerinden, uzun süre devam ettirilememektedirler. Türkiye'deki "toplular konut" uygulaması bu sisteme benzemektedir³⁷.

³⁶ Oscar Papa; **a.g.e.**, s.11.

³⁷ Ali Alp; (A); **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, SPK Yayınları, No:51, Ankara, 1996, s.53.

2.BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN ARACI OLARAK İPOTEK TÜRLERİ

2.1 İpoteğin Tanımı ve Gelişimi

İpotek, borç ödemelerini güvence altına almak amacıyla, genellikle konut gibi mülkler yoluyla alınan teminattır. İpotek işleminde sözkonusu borç, herhangi bir mülkü almak isteyen kişiye verilmiş kredidir. Eğer mülk alan kişi, kredi veren tarafa, borcunu ödemediği için düşerse, kredi veren taraf krediyi kapama ve ipotek yapılmış mülkü sattırarak alacağını geri alma hakkına sahiptir³⁸. Esasında bir konutun rehin edilmesi olarak da ifade edilebilecek olan ipotek işleminin temel fonksiyonu, borcun ödenmesini teminat altına almaktır.

İpoteğe konu olacak konut krediyi alarak borçlanan şahsa ait olabileceği gibi bir üçüncü kişiye de ait olabilir. Taşınmaz mallar ipotek edilebileceği gibi müstakil ve daimi haklar da ipotek edilebilir. Ticari işlemlerin rehin edilmesi de mümkündür. Hisseli bir taşınmaz malın mevcut hissesi de ipotek edilebilirken ifraz edilmedikçe bir parçası ipotek edilemez. Yine taşınmaz malın tam olan hissesi paylara ayrılarak ipotek edilemez. İştirak halinde mülkiyette, iştirak çözülmeden bir paydaşın payı rehnedilemez. Üzerinde ihtiyati tedbir, kamu haczi, konkordato, iflas gibi temlik hakkını yasaklayan şerhler bulunan taşınmaz mallarda ipotek edilemez³⁹.

Her türlü konut ipotek edilebilir. Ancak bunlar oturmaya uygun olma ve olmama durumuna göre kategorilendirilebilir. Oturmaya uygun mülkler; müstakil evler, apartman daireleri, kooperatifler, mobil evler ve müşterek mülkiyetli gayrimenkullerden oluşmaktadır.

³⁸ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; a.g.e.; s.33.

³⁹ Türk Medeni Kanunu, 850 – 897.maddeler.

Oturmaya uygun olmayan mülkler de; ticari mülkler ve çiftlik arazileri olarak iki kısma ayrılmaktadır. Ticari mülkler kategorisi; ofis binaları, iş merkezleri, hastaneler ve sanayi yapıları gibi geniş bir alanı kapsamaktadır⁴⁰.

✓ İpotek konusu olabilecek varlıkları şu şekilde sınıflandırabiliriz;

- Evler,
- Apartmanlar,
- Ticari Binalar,
- Çiftlikler.

İpotek piyasasının önemi yalnızca bu piyasanın büyük olmasından ileri gelmemektedir. Bunun yanında piyasaya, özellikle konutlara akan ipotek kredisi tutarlarına oldukça büyük bir kamu ilgisi vardır. Bunun esasadaki temel düşünce ise; konut ediniminin teşvik edilmesidir. Bu nedenle konut edinimiyle ilgili kredilerin koşulları ve bunların elde edilebilirlikleri, sürekli olarak hükümetlerin programlarına da girmekte ve genel politikalarını etkilemektedir. Konut olayının sosyal yönünün çok güçlü olması nedeniyle bununla ilgili olan ipotek kredileri de çok gündemde olmuş ve sonuçta ipotek piyasası sermaye piyasasının en etkin ve hacmi en geniş bölümü haline gelmiştir. Ayrıca son yıllarda ipotek kredilerinde devrim niteliğinde gelişmeler olmuştur⁴¹.

Konut kredilerinin vadesinin uzun olmasının nedeni; kişiler tarafından geri ödenebilmesini kolaylaştırmak içindir. Ayrıca ipotek kredilerinin de süresi, alınan kredinin satın alınacağı mülkün niteliğine göre de değişmektedir. Örneğin konut alımı için verilen ipotek kredilerinin vadesi genelde 20-30 yıl arasında iken ticari gayrimenkuller için verilen kredilerin vadesi göreceli olarak daha kısadır⁴².

⁴⁰ Frank J. Fabozzi; (A); **The Handbook of Mortgage – Backed Securities**, 3.Baskı, Probus Publishing Company, Chicago, 1992, s.1.

⁴¹ Kerry Cooper; Donald Fraser; **The Financial Market Place**, 4'ncü Baskı, Addison, Wesley Publishing Company, 1993, s.470.

⁴² Ibid, s.470.

2.2 İpotek Düzenleyen Taraflar

İpotek kredilerini temin eden, veren kurumlar ipotek düzenleyen taraflardır⁴³. İpotek kredisi sağlayan kurumlar ülkelerin mali sektörlerine, bu sektörde yer alan mali kurumlara göre farklılıklar gösterebilir. Ayrıca ülkelerin sahip olduğu hukuki düzenlemeler ve kurumlarla ilgili olarak getirilmiş bulunan faaliyet koşulları, ipotek kredilerini verebilecek olan kurumları belirlemektedir.

Bilindiği üzere; gelişmekte olan ülkelerin mali sektörleri yeterince gelişmemiş olduğundan, konut piyasasında ipotek kredilerinden ziyade kurumsal olmayan kaynaklardan elde edilecek fonlar kullanılmaktadır. Gelişmiş ülkelerde ise; konut finansman piyasası genel olarak kurumsal bir çerçevede işlemlerini yerine getirmektedir. Doğal olarak bu şartlar içinde de, konut satın almak isteyen kişilere sağlanacak olan kredi türü de ipotek kredisi olmaktadır.

Türkiye’de konut kredisi veren muhtelif kurumlar sözkonusudur. Ancak bu kurumlarda; kurumsallaşmış bir yapıyla ipotek kredisi finansmanı sağlayan bir yapı mevcut değildir. Hali hazırda; ticari bankalar ve müteahhitlik kurumları bu işi yerine getirmektedir.

Kurumsal konut finansman piyasasında yer alan kurumlar uzman konut finans kurumları ve genel nitelikli finansman kurumlarıdır. Ancak, uzman konut kurumlarının göstermiş olduğu kredi hacmi daha yüksektir. Çünkü kredi verme aşamasında ve kredi ile ilgili geri ödemeler, hizmetlerin takibi gibi işlerde kredi talep edenlerin beklentilerine daha iyi cevap vermektedirler⁴⁴.

⁴³ Frank J. Fabozzi; (B); **Bond Markets; Analysis and Strategies**, Prentice – Hall International Editions, New Jersey, 1989, s.172

⁴⁴ J.M.Neckopulas; “**Mortgages in The Next Millennium**”, **Bankers Magazine**, September/October, 1994, s.20.

Ayrıca konut finansman piyasaları gelişmiş olan ülkelerde konut finansmanı alanında faaliyet gösteren konut finansman kurumları da, değişik isimler altında faaliyet göstermekle beraber, işlevleri bakımından da birbirlerine benzemektedirler. Örneğin; uzman konut finansman kurumları, mevduat toplama, sermaye piyasalarında menkul kıymet ihracı veya hükümet tarafından yapılan transferler gibi yollarla sağlamış oldukları fonları, ipotek kredisi düzenlemek suretiyle, uzun vadeli konut kredisi olarak, konut satın almak isteyenlere plase ederler.

Yine genel nitelikli finansman kurumları da toplamış oldukları mevduatların bir bölümünü ipotek kredisi gibi vererek, düzenlenmiş olan ipotek kredilerini satın alarak ya da düzenlenmiş olan ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlere yatırım yaparak; dolaylı veya dolaysız şekilde konut finansmanına fon aktarmakta, diğer bir deyişle kendileri ipotek kredisi düzenleyen taraf olmasalar bile, ipotek kredisini düzenleyen taraflara fon sağlamakta, ipotek kredisi düzenleme sürecine katkıda bulunmaktadır⁴⁵.

İpotek kredisinin düzenleyicisi (mortgage originator), düzenlemiş olduğu ipoteği ya kendi portföyünde tutar ya da ikinci el piyasada satar⁴⁶. Örneğin ipotek bankaları ipotek kredilerini düzenlerler ve düzenlemiş oldukları ipotek kredilerini kendi portföylerinde tutarak kredinin vadesi boyunca belirli bir ücret karşılığında ipotekle ilgili hizmetleri sağlayarak, kredinin geri dönüş prosedürünü tamamlamış olurlar. Bu hizmetler, ipotekle ilgili kayıtların tutulması, ödemelerin tahsil edilmesi, mülkle ilgili vergi ve sigortaların yatırılması gibi hizmetleri kapsamaktadır. İpotek bankalarından başka diğer bazı uzman kredi kurumları düzenlemiş oldukları ipotekleri portföylerinde tutmalarına rağmen, son zamanlarda düzenlenmiş olan ipoteklerin ikinci el piyasada satılması daha ağırlık kazanmaktadır⁴⁷.

⁴⁵ Ali Alp; (B); **Modern Konut Finansmanı**,2.Baskı,SPK Yayınları, Yayın No:51, Ankara, Eylül 2000, s.58.

⁴⁶ Stephen Taub; “**Don’t Do Mortgage Banking**”, September, 1994, s.86.

⁴⁷ İpotek kredilerinin satılması, ipotek kredisini düzenleyen yani birinci el olarak ipotek kredisini veren kurumun, bu kredi ile ilgili gelecekteki bütün nakit akımlarından kaynaklanacak haklarını başka bir kişi veya kuruma devretmesidir.

Düzenlenmiş olan ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilen menkul kıymetler de, nitelikleri itibariyle uzun vadeli fon toplayan sosyal güvenlik ve emeklilik fonları için cazip bir yatırım aracı olurlar. Bu kurumlar dolaylı bir şekilde ipotek kredilerine fon sağlamış olurlar.

Yukarıda da belirttiğimiz üzere; ipotek kredisini düzenleyen taraflar yani kurumlar ülkeden ülkeye çeşitli adlarla ifade edilmektedir. İngiltere faaliyet gösteren uzman konut finansman kurumları Building Societies (Konut Birlikleri) olarak adlandırılmaktadır. Gelişmiş ülkelerin birçoğunda ise, bu tür uzman kredi kurumlarına “ipotek bankası (Mortgage Bank)” adı verilmektedir⁴⁸.

Amerika Birleşik Devletleri (ABD)’nde faaliyet gösteren uzman konut finansman kurumları da; “Tasarruf ve Kredi Birlikleri” ile “Tasarruf Bankaları”ndan oluşmaktadır. ABD’de uzman konut finansman kurumlarının 1980’li yıllarda ipotek düzenlemelerindeki göreceli ağırlıklarının düşmesi, bu tarihlerdeki ekonomik koşullar ve bu koşulların konut sektörünü krize sokmasıyla ilgilidir. En önemli ekonomik gelişme, 1980’li yıllarında sonunda faiz oranlarında meydana gelen artışlardır. Yüksek faiz oranları, hem uzman konut finans kurumlarının maliyetlerini artırmış, hem de bu kurumlara getirilen yeni yükümlülükler, fon maliyetlerinin yükselmesine sebebiyet vermiştir. Bu sebeplerle de konut sektörünün etkinliğinde azalma olmuştur⁴⁹.

ABD’de uzman konut finansman kurumlarının yaşamış olduğu bu sorun, 1980 ve 1982 yıllarında yayımlanan ve mali piyasalarda serbestliği getiren yasaların gündeme gelmesine sebebiyet vermiştir⁵⁰. Bu yasalar uzman konut finansman kurumlarının mevduat münzam karşılığı ayırım zorunluluğunu kaldırmış ve bu kurumların kredi verme koşullarının genişlemesini sağlamıştır⁵¹.

⁴⁸ Kerry Cooper; Donald Fraser; **a.g.e.**, s.475.

⁴⁹ Kerry Cooper; Donald Fraser; **a.g.e.**, s.477.

⁵⁰ Bu yasalar, “The Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act” olarak bilinmektedir.

⁵¹ Kerry Cooper; Donald Fraser; **a.g.e.**, s.478.

2.3 İpotek Düzenleme Süreci

İpotek düzenleme süreci, konut satın almak için gerekli krediyi temin etmek amacıyla, gerek uzman konut finansman kurumları ve gerekse genel nitelikli finansman kurumlarına başvuruda bulunulması aşamasından bu başvurunun değerlendirilip uygun görülmesi ve yasal çerçeve şartları içerisinde tarafların gereklilikleri yerine getirmelerini takiben, kredi tutarının talep sahibine verilmesi aşamasına kadar yapılan tüm hukuki ve teknik işlemleri ihtiva etmektedir⁵².

2.3.1 İpotek Kredisinin Verilmesinde Kullanılan Ölçütler

Kredi veren kurumlar kredi talebinde bulunan tarafa, kredi verilip verilmeyeceğine karar vermek, diğer bir deyişle, kredi riskini azaltmak için bazı kriterlere göre hareket etmek zorundadır⁵³. Bunlar;

- a) İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı
- b) Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı

Bu iki kriter de, ipotek kredilerinin geri dönüşlerini teminat altına almak için kullanılmaktadır.

a) İpotek Ödemelerinin Gelire Oranı

Konut almak isteyen kişilerin başvurdukları kredinin geri ödeme tutarının, kişilerin aylık gelirlerine oranını ifade etmektedir. Doğaldır ki; kişiler kredi geri ödemelerini sahip oldukları gelirlerinden ödemektedirler. Bu durumda bu oran ne kadar düşük ise, kredi geri ödemeleri de o ölçüde zamanında olabilmektedir.

⁵² Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.20.

⁵³ Donald Solberg; "Seeking Risk in Three Dimensions", Secondary Mortgage Markets, Spring/Summer 1992, s.10

Başka bir deyişle; bu oranın düşüklüğü alınan kredinin kişinin geliri içindeki payının düşük olmasına ve dolayısıyla da bu kredinin ödenmeme riskinin o derecede düşük olmasına sebebiyet vermektedir. Örneğin bu oranın %10 olması, kredi geri ödeme tutarının bu krediyi alan kişinin geliri içindeki payının da %10 olduğunu göstermektedir.

b) Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı

Verilecek olan ipotek kredisinin geri ödemelerini güvence altına almaya çalışan bir kriterdir. Bu oran, kredi talebinde bulunan kişilerin alacakları kredilerin, konutun satış fiyatına oranını ifade etmektedir. Bilindiği üzere, ipotek kredilerinde kredinin niteliği gereği, geri ödemelerin yapılmaması halinde, kredi veren kurum, verilmiş olan kredi ile satın alınmış ve ipotek edilmiş olan mülkü satma hakkını kullanarak, satış tutarı içinden kendi alacağını yani geri ödenmemiş kredi tutarını tahsil eder.

Konut piyasasındaki fiyat düzeyleri ile arz-talep dengesi ülkenin genel ekonomik şartlarına göre şekillenmektedir. Örneğin 1980'li yıllarda İngiltere'de işsizlik oranlarının yükselmesi ve konut fiyatlarının düşmesi sonucunda kredi geri ödemelerinin yapılamaması ve hacedilen konutların ipotek kredisi bakiyesini kapatamaması sorunuyla karşılaşmıştır⁵⁴. Bu ya da buna benzer durumların yaşanmaması için, doğal olarak kredi veren kurumların birçok faktör ve riski gözönünde bulundurarak, ipotek ödemelerinin gelire oranını ve kredi tutarının mülkün değerine oranını belirlemeleri gerekir⁵⁵.

Bu oranın düşük olması, kredi veren kurum için, daha yüksek bir korunma düzeyini ifade eder. Örneğin bu oranın %65 olması halinde, kredi veren kurumun satın alınan gayrimenkulün fiyatının %65'i kadar kredi vermesi, aradaki %35'lik farkın da konut alan tarafından ödenmesini ifade etmektedir.

⁵⁴ Graphs Charts; “**Britain : Unsafe as Houses**”, Economist, August 8, 1992, s.45.

⁵⁵ Frank J. Fabozzi; **(B); a.g.e.**; s.533.

Dolayısıyla kredi alan kişinin krediyi yani borcunu geri ödeyememesi, ipotekli konutun satış tarihinde emlak piyasasının kötü olması ve bunun doğrultusunda satın alınan konutun fiyatının %35 düşmesi halinde dahi, konutun satış tutarı verilen krediyi karşılayacağından kredi veren için bu orana kadar herhangi bir risk doğurmaz⁵⁶.

Açıklamaya çalıştığımız bu kriterleri yerine getiren kredi almaya karar veren kişilere, ilgili finans kurumlarınca kredi borçlusunun yükümlülüklerini ihtiva eden bir mektup (yükümlülük mektubu) gönderilecektir. Bu mektubun gönderilmesi ile krediye başvuran tarafın fonlanacağı kesinlik kazanmış olacaktır. Bu mektubun gönderilme tarihinden itibaren 30 veya 60 gün içinde başvuran tarafın bu başvuruya cevap vermesi beklenir. Ayrıca bu zaman zarfında da kredi tahsisinde bulunan tarafa başvuran taraftan yükümlülük ücretinin de yatırılması gerekir. Şayet borçlanacak olan taraf satın almayı düşündüğü evi almaktan vazgeçerse, yatırmış olduğu yükümlülük ücreti de yanar. Bu durum, kredi talebinde bulunarak yükümlülük ücretini yatırmış olan kişinin daha sonra, daha uygun koşullarla başka bir kredi kurumundan kredi sağlaması durumunda dahi geçerlidir⁵⁷. Ayrıca şu hususun altını çizmek gerekir ki; yükümlülük ücretinin ödenmesi, talep sahibine sadece krediyi kullanıp kullanmama hakkı vermektedir⁵⁸.

2.3.2 İpotek Düzenleme Süreciyle Oluşan Riskler

İpotek kredisinin verilmesi veya ipotek düzenleme süreci, sadece kredi için başvurunun yapılarak, finansman kurumları tarafından gerekli incelemelerin yapılması ile kredi başvurusunun kabulü ile bitmemektedir. İpotek kredisi kullandırıldıktan sonra, bu kredinin vadesi içinde ve belli şekil şartlarıyla geri ödemelerinin yapılarak kredinin kapatılması gerekmektedir.

⁵⁶ Ibid., s.533.

⁵⁷ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.20.

⁵⁸ Ibid., s.21.

Ancak unutulmamalıdır ki; kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde ipotekli konutun haczedilerek satılması ve bu satış gelirinden kalan kredi geri ödemelerinin tahsili ile de kredi süreci sonlandırılabilir. İpotek kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde ipotek düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur⁵⁹.

2.3.2.1 Fiyat Riski

Fiyat riski, ipotek kredisi faiz oranlarının artması halinde oluşacak olan olumsuz etkileşimdir. Eğer ipotek faiz oranları artar ve ipotegi düzenleyen taraf daha düşük faiz oranları üzerinden yükümlülük altına girerse, ipotek kredisinin fiyatı da düşecektir. İpotek kredisinin daha sonraki fiyatı da faiz oranlarında meydana gelebilecek değişimlere göre belirlenmek durumunda kalacaktır⁶⁰.

2.3.2.2 Kredi Kullanmama Riski

Kredi kullanmama riski adı üzere; ipotek kredisi almak için başvuruda bulunarak, kendisine yükümlülük mektubu gönderilmiş olan kişi / kurumların ipotek kredilerini kullanmama riskidir. İpotek kredisi almak üzere başvuran kişi / kurumların yükümlülük ücretini yatırmış olmalarına rağmen bu başvurudan vazgeçmelerinin en esas nedeni; ipotek kredi faiz oranlarının düşmesi veya başka bir finans kurumundan daha ucuz faiz oranına ipotek kredisi sağlayabilme durumlarıdır. Bu durumda kredi talebinde bulunan tarafın kredi kullanmamasındaki tek zararı da ödemiş olduğu yükümlülük ücretinin yanmış olması olacaktır.

⁵⁹ Frank J. Fabozzi; (B); a.g.e.; s.537.

⁶⁰ Ibid., s.537.

İpotek kredisi almak için başvuruda bulunmuş olanların, bu başvurularından vazgeçmelerinin sebebi faiz oranlarının artışı dışında sebeplerde olabilir. Örneğin; ipotek kredisi tahsisi düşünülen konutla ilgili olumsuz bir ekspertiz raporunun ortaya çıkması, kredi başvurusunda bulunan kişi / kurumun ikametgâh değişikliğinde bulunması gibi sebeplerde kredi kullanmama riskinin nedenlerinden bazılarıdır⁶¹.

Kredi veren kurumun böyle bir risk ile karşılaşmaması için, ipotek ödemelerinin kişinin gelirine oranını ve alınan kredi tutarının konutun değerine olan oranını iyi değerlendirmesi ve bu oranları düşük olan kredilere öncelik vermesi avantajıdır.

Dünyada çeşitli ülkelerde kredi veren finans kurumları kredi risklerini azaltmak amacıyla, aralarındaki bilgi akışını hızlandırmak ve kredi başvurusunda bulunan kişilerle ilgili anlık bilgi ve verilere ulaşabilmek için bir bilgi ağı oluşturmaya başlamışlardır⁶². Oluşturulan bu bilgi ağından da, ipotek tahsisinde bulunan finans kurumları ile danışmanlık şirketleri faydalanmaktadır. Örneğin bu sistem sayesinde, önceden başka bir kredi kurumundan kredi kullanmış olan kişi / kurumların yeniden borçlanabilmeleri de engellenmektedir.

2.3.3 İpotek Düzenlemeden Elde Edilecek Getiriler

İpotek kredisi düzenleyen finans kurumları, yapmış oldukları borç verme işleminden dolayı bir takım getirilere de sahip olurlar⁶³.

- a) İpotek Kredisi Düzenleme Ücreti
- b) İpotek Kredisinin Takibi İle İlgili “Hizmet Ücretleri”
- c) İkinci El Piyasa Satış Kârı
- d) Satılan Kredi İle İlgili Faiz Gelirleri

⁶¹ Frank J. Fabozzi; (B); a.g.e.; s.47.

⁶² R.Paula Reynolds; “Electronic Mortgage Talk”, Mortgage Banking, August 1993, s.29.

⁶³ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.173.

a) İpotek Kredisi Düzenleme Ücreti

Finansal kurumlar, vermiş oldukları ipotek kredileri üzerinden yaptıkları işlemlerden dolayı “ipotek kredisi düzenleme ücreti” almakta, bu ücret de “points” olarak ifade edilmektedir. Ayrıca her bir point, borçlanılan tutarın %1’ini ifade etmektedir.

b) İpotek Kredisinin Takibi İle İlgili “Hizmet Ücretleri”

İpotek kredisi almış olan kişi / kurumların, zamanında ve doğru ödeme yapmasını sağlamak için, ipotek kredisi verenlerin yerine getirmesi gereken hususlar şunlardır;

- Ödeme ihbarlarının gönderilmesi,
- Kredi geri ödeme zamanlarının geçmesi durumunda, kredi alan tarafa gerekli duyuruların yapılması,
- Erken yapılan ödemelerin kaydedilmesi,
- İpotek bakiyesi tutarlarının kaydedilmesi ve muhafaza edilmesi,
- İpotek edilmiş olan mülkle ilgili sigorta ve vergilerin yatırılması ve bu işlemlerin takip edilmesi,
- Yıl sonunda vergi bildirimlerinin gönderilmesi,
- Gerektiğinde haciz işlemlerinin yapılması işlemlerinden oluşmaktadır⁶⁴.

İpotek kredisinin sahibinin ve ipotekle ilgili hizmetleri yerine getiren kurumun farklı kurumlar olması durumunda, hizmetleri sağlayan taraf, yapmış olduğu işin karşılığında “hizmet ücreti” alır. Hizmet ücreti, genellikle ipotek kredi bakiyesi üzerinden yüzde olarak alır. Bu oran kurumlar arasında farklılık göstermekle beraber, %0.25 ile %0.50 aralığında uygulanmaktadır.

⁶⁴ Andrew Fusscas; Scott Mulvadin; Stephen Roulac; “Strategic Considerations in Mortgage Servicing”, Bankers Magazine, September/October 1994, s.25.

Konut finansmanında uzmanlaşmış kurumlar için, ipotek kredileri ile ilgili hizmetlerden sağlanan gelirler, önemli bir gelir kaynağı niteliğindedir. Bu gelirlerin önemi, ipotek bankaları için çok daha büyüktür; çünkü hizmet ücretleri ipotek bankaları için, ipotek kredisi düzenlemenin yanında gelirlerini arttırabilecekleri ikinci önemli kaynaktır. Bu nedene bu kuruluşlar, ipotek düzenleme portföyleri ile hizmet verdikleri ipotek kredi portföyleri arasında bir denge kurmalıdırlar⁶⁵. Kredi veren kurumları, ipotekle ilgili hizmetleri kendi bünyelerinde yapmaya iten bir diğer husus da, kredi alan tarafların almış oldukları kredilerin geri ödemelerinin de aynı kurum tarafından yapılmasını tercih etmeleridir. Bu tercih nedeniyle kredi kurumları ipotekle ilgili hizmetleri kendi bünyelerinde yapmaya yönelmişlerdir⁶⁶.

Teknolojinin gittikçe artan biçimde kullanılmaya başlamasıyla beraber, verilen ipotek kredileri ile ilgili hizmetleri takip etmekte kolaylaşmıştır⁶⁷.

İpotek kredilerinin uzun vadeli olması ve bu kredilerle ilgili hizmetlerin de aynı oranda uzun bir süreye yayılmış olması nedeniyle kredi veren finans kurumları, piyasa koşullarında değişmelerin ortaya çıkması ve kredi düzenleme düzeylerinde düşmelerin yaşanması halinde bile gelir elde edebilecekleri bir kaynağa kavuşmuşlardır⁶⁸.

⁶⁵ R.Mattis Rosenblatt; “**Measuring Service Performance**”, Credit Union Executive, March/April 1994, s.8.

⁶⁶ Brian Nixon; “**Improving Loan Servicing**”, Savings and Community Banker, March, 1994, s.22.

⁶⁷ Mark Borowsky; “**Mortgage Servicing Business Remains Attractive to Banks Big Enough – And Cautious Enough**”, Bank Management, Novemver 1992, s.25.

⁶⁸ Paul Muolo; “**Betting on Mortgage Servicing Rights**”, United States Banker, December 1993, s.37.

c) İkinci El Piyasa Satış Kârı

İkinci el piyasa satış kârı , ipotek kredisinin bu krediyi düzenleyen tarafa mal olduğundan daha yüksek bir fiyatla başka bir kişi veya kuruma satılması durumunda, satış fiyatı ile mal oluş fiyatı arasındaki farkı ifade etmektedir⁶⁹.

Finans piyasaları gelişmiş olan ülkelerde, genel olarak mevzuat ve özel olarak da vergi düzenlemeleri, uzun vadeli olarak fon toplayan emeklilik fonları ve sigorta şirketleri gibi kurumların ipotek kredilerine yatırım yapmalarını teşvik etmektedir. Burada hükümetlerin sağlamaya çalıştığı ise; ipotek kredilerine ikinci el piyasa yaratarak likidite sağlamak ve sonuçta konut piyasasına akacak olan fonları arttırabilmektir⁷⁰.

İkinci el piyasa satış kârına örnek olarak; bu piyasalarda faaliyet gösteren kurumlar, düzenlenmiş olan ipotek kredilerini satın alarak portföy oluşturabilmekte ve bunlara dayanak olmak üzere de sonradan menkul kıymet ihracı yapabilmektedirler. Ancak buradaki önemli kriter; finansman kurumlarının bunları portföylerinde tutmayarak satmak istemeleri halinde, kendilerine mal oluş fiyatı üzerinden bir fiyatla sattığı ve aradaki marj kadar ikinci el piyasa satış kârı elde ettikleridir.

d) Satılan Kredi İle İlgili Faiz Gelirleri

İpotek kredisi veren finans kurumlarının yapmış oldukları bu işten elde ettikleri en önemli pay, satılan kredi ile ilgili olarak elde etmiş oldukları faiz gelirleridir. Aşikâr olduğu üzere finans kurumları para alıp – para satmakta ve aradaki fark kadar da gelir elde etmektedirler⁷¹.

⁶⁹ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.173.

⁷⁰ Ibid., s.173.

⁷¹ J.Schmitt Harrison; “Rebuilding Mortgage Banking Leads To Bigger Market Share”, Texas Banking, June 1994, P.14.

Ayrıca parayı alıp satarken de fiyat olarak faiz oranlarını kullanmaktadırlar. Bu kurumlar ellerindeki mevduatı toplayıncaya kadar, farklı kanallardan elde ettikleri fonlar için belli oranlarda faizler ile ihtiyaç sahiplerine kullandırmaktadırlar. Yapmış oldukları bu işlemten dolayı da kâr elde etmeleri çok doğaldır.

2.4 İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler

Düzenlenmiş olan ipotek kredilerine ilişkin riskler şöyle sıralanabilir⁷².

- Faiz Oranı Riski
- Erken Ödeme Riski
- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Satılma Gücü Riski

2.4.1 Faiz Oranı Riski

Satın alanlara dönemsel bir getiri vaad eden finansal araçlar, faiz oranı riskinden etkilenmektedirler. Faiz oranı riski, piyasadaki faiz oranlarının değişme göstermesi durumunda karşılaşılabilecek zarar riskidir⁷³.

İpotek kredilerinin vade yapılarının genellikle uzun süreli olması, kredi veren kurum açısından faiz oranı riskinin önemini arttırmaktadır. Olaya enflasyon açısından baktığımızda ise, ipotek kredilerinin uzun vadeli olmaları nedeniyle hem kredi veren kurum, hem de kredi borçlusu açısından ayrıca bir enflasyon riski de sözkonusu olmaktadır. Faiz oranı riski ve enflasyon riski, sabit faizli ipotek kredilerine alternatif olarak yaratılan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılmaya çalışılmaktadır.

⁷² Lawrence J. Gitman; Michael D. Joehnk; **Fundamentals Of Investing**, 3.Baskı, Harper & Row Publishers, New York 1988, s.185.

⁷³ Ibid., s.20.

Makro – ekonomik istikrarsızlık ve faiz oranlarındaki belirsizlikler nedeniyle faiz oranı riski “Türk Bankacılığı”nın karşı karşıya olduğu en önemli risk faktörlerinden biridir. Bu risk bankanın aktif ve pasifleri arasındaki bağlanma farkının faiz oranlarındaki beklenmedik değişimler nedeniyle bankanın net faiz geliri ve ekonomik değerini de olumsuz yönde etkilemektedir.

Faiz riski, iyi yönetildiği takdirde bankalar için önemli bir kârlılık kaynağıdır. Faiz oranlarındaki değişimi tahmin etmek ve buna göre pozisyon almak suretiyle, bankalar kârlılıklarını arttırmayı amaçlar. Fakat unutulmamalıdır ki; faiz oranlarındaki değişimlerin doğru tahmin edilmesi de çok zordur. Bu nedenle ekonominin en önemli finans kurumlarından biri olan bankaların faizlerdeki olumsuz değişimlere karşı kendilerini muhafazakâr bir aktif – pasif yöntemiyle korumaları gerekmektedir.

2.4.2 Erken Ödeme Riski

İpotek kredisini alan taraflar, mevcut borçlarını herhangi bir erken ödeme cezasına maruz kalmadan, vade tarihinden önce, ödenmesi gereken tutarlardan daha fazla ödeme yaparak veya borcunun tamamını ödeyerek kapatma hakkında sahiptir⁷⁴. Başka bir ifadeyle, pazar faiz oranlarındaki değişim ve dalgalanmalara bağlı olarak kredi veren kurumun uğradığı zararı ifade etmektedir. Bu nedenle ortaya çıkabilecek nakit akımlarındaki belirsizliğe “erken ödeme riski” denilmektedir⁷⁵.

Kredi veren kurum açısından piyasa faiz oranlarının yüksek olduğu dönemde erken ödeme riski düşük, faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde ise kredi borçlusunun mevcut ipotek kredisini daha düşük oranla tekrar finanse etmesi nedeniyle de riski yüksek olacaktır.

⁷⁴ Rolf Auster; “When to Prepay a Home Mortgage”, Real Estate Review, Spring 1994, s.70.

⁷⁵ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.21.

Böyle bir riskin varlığı nakit akımlarında yaşanabilecek düzensizlikler nedeniyle hem ipotek kredilerine dayalı menkul kıymetleri ihraç edenler, hem de yatırımcılar açısından önem arz etmektedir. Kredi veren kurumun karşılaşılabileceği erken ödeme riski, faiz oranı riskine benzer olarak yaratılan değişken faizli ipotek kredileri ile azaltılmaktadır.

2.4.3 Kredi Riski

Kredi riski, ipotek kredisi alan kişinin, ödeme güçlüğü içine düşmesi durumunda oluşan zarar riskidir⁷⁶. Bu riskin ortadan kaldırılabilmesi için, ipotek sigortasının gündeme getirilmesi ve kredi derecelendirme kurumlarının değerlendirmelerini dikkate almak gerekmektedir⁷⁷.

Kredi veren kurumun böyle bir risk ile karşılaşmaması için ipotek ödemelerinin kişinin gelirin oranını ve alınan kredi tutarının konutun değerine olan oranını iyi değerlendirmesi ve bu oranları düşük olan kredilere öncelik vermesi gerekmektedir. Kredi geri ödemelerinde aksaklık çıkması durumunda ise, ipotekli konut kredi veren kurum tarafından satılıp, kalan kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilmektedir.

2.4.4 Likidite Riski

Likidite riski, ipotek kredilerinden ziyade bunlara dayalı olarak çıkartılan menkul kıymetlerin vadesinden önce nakde çevrilememesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Başka bir ifadeyle, satın alınmış olan ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılabilecek zarar riskidir. Genel olarak da, satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım – satım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanır⁷⁸.

⁷⁶ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.21.

⁷⁷ Derecelendirme kuruluşları tarafından şirketlerin menkul kıymetlerinin ve kredi risklerinin değerlendirilmesidir. Derecelendirme kuruluşları arasında en çok bilinenleri Moody's ve Standart and Poor's dur.

⁷⁸ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.21.

Amerika Birleşik Devletleri gibi, ikinci el ipotek piyasasının çok gelişmiş olduğu ülkelerde, ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul kıymetlerin çoğunun likiditesi çok yüksek olup, buna paralel olarak da likidite riskleri çok düşük seviyededir. Ancak ipotek kredileri için çok etkin bir ikinci el piyasası olmasına rağmen, bu piyasadaki alım – satım marjı borçlanma araçlarına göre de çok yüksek olmaktadır.

2.4.5 Satınalma Gücü Riski

Satınalma gücü riski, yatırım aracının gelecekteki nakit akımlarının satınalma güçlerindeki belirsizliktir⁷⁹. İpotek kredilerinin uzun vadeli olması nedeniyle de, bu risk çok daha fazla önem kazanmaktadır. Özellikle de sabit faiz oranlı ipotek kredi sahipleri kredinin vadesi boyunca satın alma gücü riski ile karşı karşıya kalacaklardır. Günümüzde ise, satınalma gücü riskini azaltabilmek için ipotek kredilerinin faiz oranları vade boyunca sabit tutulmamakta ve belirli dönemlerle de yeniden düzenlenmektedir.

2.5 İpotek Sigortası

Krediyi veren finans kurumlarınca bugün için Türkiye’de geri ödememe riskine karşı en sağlam güvence tapuda konulan ipotek işlemidir. İpotekle alacaklı, alacağın tahsilinde güçlkle karşılaştığında, icra ve yargı aşamaları sonrası ipotekli konutun satışına kadar haklarla, verdiği kredi ve kayıplarını geri alabilmektedir. 1969 yılında Merkez Bankası tarafından yayımlanan bir rapora göre o yıllarda Türkiye’de uygulanmayan fakat 2000’li yıllarda da uygulanmayan, ancak Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş ülkelerde uygulanan iki değişik yöntemden birisi kredi sigortası, diğeri de ipotek sigortasıdır.

⁷⁹ Debra Author Fischer; R.Janak Jordan; **Security Analysis and Portfolio Management**, 4’nc Baskı, Prentice – Hall International Editions, USA 1991, s.337.

“Kredi Sigortası” borç vermede riskin kaynağı ya borçlunun borcunu zamanında ve tam olarak ödeyememesi ya da ekonomide değişen şartlar nedeniyle faizin düşük kalarak kredi fiyatını karşılayamamasıdır. Kredi sigortası bu riskleri yönetmektedir⁸⁰.

Bu sigorta sistemi sadece konut kredisini kapsamayıp, finansman kuruluşlarınca açılan tüm kredileri de kapsamaktadır. Bankaların topladığı mevduatlar için mevduat sigortası yöntemiyle mudilere belli oranlarda veya belli limitlere kadar mevduat garantisinin uygulanması gibi, bankaların açtığı kredilerin de geri dönmeme riskine karşı, bir güvence olarak kredi sigortası uygulanmaktadır. Türkiye’de gerçek kişilerin banka mevduatlarının tamamı “Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu” kapsamında devlet güvencesindeyken, 01.06.2000 tarih ve 24066 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2000/682 sayılı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu kararına göre, 01.01.2001 tarihinden sonra açılan banka hesaplarında, güvence kapsamı 50.000.-YTL’ye kadar sınırlanmış olarak uygulanmaktadır. Ancak krediler için kredi sigortası gibi bir güvence henüz uygulanmamaktadır.

İpotek Sigortası ise, ipotek kredisi almak isteyen tarafların yararlanabilecekleri iki tür ipotek sigortası bulunmaktadır. Bunlardan biri, kredi alanlar tarafından, diğeri de kredi veren tarafından yaptırılmaktadır. Her iki tür sigortanın da kredi alanın kredibilitesi üzerinde olumlu etkisi olmakla beraber, kredi veren açısından kendisinin yaptırdığı sigortanın önemi daha büyüktür⁸¹.

⁸⁰ R.Mattis Rosenblatt; **a.g.e.**, s.8.

⁸¹ Frank J. Fabozzi; **(B); a.g.e.**; s.69.

İpotek piyasası gelişmiş ve bu bakımdan diğer ülkelere de model olmuş Amerika Birleşik Devletlerinde hükümet 1930'lardan bu zamana kadar, özellikle konut ipotek piyasasında çok önemli roller oynamaktadır. Hükümetin konut finansman piyasasına kredi akışını arttırmak için yaptığı çalışmaların başında ipotek sigortası ve garanti programı gelmektedir. Federal Konut İdaresi'nin, 1984 yılında başlamış olan ipotek sigortası programının, konut edinimi üstünde çok olumlu etkisi olmuştur. Bu program sayesinde kredi verenler, ipotek sigortası ile kredi risklerini azaltmışlardır. Böylece, konut piyasasına daha fazla kredinin akması sağlanmış ve konut edinimi de artmıştır⁸².

Bu sistemde ipotekli olarak konut kredisi kullanan borçlu veya finansman kuruluşu tarafından ipotek sigortası yaptırılmakta, bedeli krediyi kullanan tarafından ödenmektedir. Başlangıçta hayat sigortası olarak başlamıştır. Ölüm halinde borcun finansman kuruluşuna ödenmesini sigorta şirketi üstlenirken, sigortanın kapsamı daha sonra genişlemiş, borçlunun ödeme güçlüğüne girdiği, sakatlanma ya da işsiz kalma gibi durumlarda da sigorta şirketi riski üstlenmeye başlamıştır. Ayrıca ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç edilmesi için de ipotek sigortası şart koşulmuştur⁸³.

Kredi alanlar tarafından sigorta yaptırılırken geniş araştırmalar yapılmakla birlikte, makro düzeyde meydana gelen bazı gelişmeler kredi geri ödemelerinin aksamasına ve sigortanın devreye girmesine neden olmaktadır⁸⁴. Doğal olarak sigorta şirketlerinin mali bünyeleri, karşılaştıkları riskleri belirli bir sınıra kadar taşıyabilme kapasitesine sahiptirler. Sözkonusu risklerin, sigorta şirketlerinin mali bünyeleri, karşılaştıkları riskleri belirli bir sınıra kadar taşıyabilme kapasitesine sahiptirler. Sözkonusu risklerin, sigorta şirketlerinin mali bünyelerini zorlaması halinde, sigorta şirketleri için iflas riski gündeme gelebilecektir.

⁸² Kerry Cooper; Donald Fraser; **a.g.e.**, s.473.

⁸³ Peter Weaver; **Is Your Mortgage Adequatekey Covered**, Nation's Business, February 1994, s.67.

⁸⁴ William Attebery; **a.g.e.**, s.340.

Örneğin, İngiltere’de işsizlik oranları ve faiz oranları yükseldiğinde, kredi alanlar geri ödemelerinde sıkıntıya düşmüş ve sonuçta ipotek kredilerini sigorta eden şirketler büyük mali bunalıma girmişlerdir. Bunun üzerine büyük sigorta şirketleri ileride bu tür durumlara düşmemek için sigorta kriterlerini gözden geçirmiş ve sözkonusu şartları daha da zorlaştırmışlardır⁸⁵.

Genel anlamda tüm tüm branşlar için; Türkiye’de sigorta harcamaları diğer gelişmiş ülkelere göre çok düşük kalmıştır. Özellikle kişiler, bireysel sigortalarda zorunluluk hissedilmedikçe sigorta yaptırmaktan kaçınmaktadır. Sigortanın yaygın olmama sebepleri ise;

Birincisi, kişi başına gelirimiz çok düşük, sigorta yaptırmak için önce sahip olmak gereklidir. Üst gelir seviyesi için bunun bir sebep olmadığını düşünecek olursa, ikinci önemli etken sigorta bilincinin yeterince yerleşmemiş olması. Gelişmiş toplumlarda sigorta vazgeçilmez bir ihtiyaçken, Türkiye’de gerek devlet gerekse özel sektörün sigorta bilinci ve eğitimi hususundaki eksikliği, bizi bugün olduğumuz noktadan daha ileri gitmemizi engellemesidir.

⁸⁵ Gavin Souter, “U.K. Mortgage Defaults Hit Insurers”, Business Insurance, December 1991, s.55.

Aksama Durumunda İpotek Sigortasının Çalışma Şekli

Başlangıç Durumu:

- 1) Kredi Tutarının Mülkün Değerine Oranı = $(55.000 / 60.000) = \%91.7$
- 2) 11.000-\$'lık ipotek sigortası yaptırılmıştır.
- 3) Mülkün Değeri = 60.000-\$

İpotek Kredisi	55.000-\$
Ön Ödeme	<u>5.000-\$</u>
Toplam	60.000-\$

Beş Yıl Sonraki Durum:

- 1) Kredi alan ödeme gücüğü içine düşmüştür.
- 2) Mülkün piyasa değeri 50.000-\$'a düşmüştür.
- 3) Mevcut ipotek bakiyesi 52.000-\$'dır.

SEÇENEK 1- Sigorta şirketi sigorta tutarını öder (11.000-\$)

✓ <u>Kredi Veren Durumu</u>	50.000-\$ mülk
	11.000-\$ sigorta
	<u>(52.000-\$) ödenmeyen taksitler</u>
	9.000-\$ Net Kâr
✓ <u>Sigorta Şirketinin Durumu</u>	(11.000-\$) Zarar

SEÇENEK 2- Sigorta şirketi mülkü ve yükümlülükleri üstüne alır.

✓ Kredi Veren Durumu 52.000-\$ Sigorta şirketinden
(52.000-\$) ödenmeyen taksitler

0 Ne Kâr / Ne Zarar

✓ Sigorta Şirketinin Durumu 50.000-\$ Mülk
(52.000-\$) Kredi Verene Ödenen

(2.000-\$) Net Zarar

Kaynak: Alp, Ali; Yılmaz, M.Ufuk; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB, 2000, s.53

2.6 İpotek Kredi Türleri

Konut finansman piyasası gelişmiş olan ülkelerde, konut satın almak veya inşa ettirmek isteyen ancak yeterli fona sahip olmayan kişi ve kurumların, gerekli şartları taşımaları halinde, başvurabilecekleri birçok ipotek kredi türü mevcuttur. Konut ipotek kredisi türleri içerisinde, kendileri için en uygun olanın seçilebilmesi, bu kişi veya kurumların ön ödemeyi yapabilmeleri, sahip oldukları gelir düzeyi, kredinin vadesi, kredi kurumları tarafından istenen diğer şartları ifa edebilmeleri durumlarına bağlıdır. Konut kredisi almak isteyen kişiler, başvuracakları finansman kurumunun seçimini yaparken birçok faktörü göz önüne almak durumundadırlar. Bunlar; finansman kurumlarının verebilecekleri ipotek kredi türleri, kredilere uygulanan faiz oranları, kredi ile ilgili geri ödemelerin yapılaş şekli, gerekli hizmetlerin sağlanma koşulları ve kredi değerlendirme süreci gibi faktörlerdir⁸⁶.

⁸⁶ Steven Phillips; "Selecting The Right Mortgage", Journal Of Accountancy, June 1994, s.71.

Konut finansmanı sağlayan finansman kurumları, birçok ipotek kredi türü yaratmışlardır. Ayrıca yaratılmış olan bu kredi türü ülkeler arasında da değişkenlik göstermektedir⁸⁷. Hali hazırda da yeni geliştirilen ipotek kredi türleri de mevcuttur. Verilen kredilerin türlerinin sürekli değişmesinin yanında, kredi vadeleri de değişkenlik göstermektedir. Örneğin, konut ipotek kredilerinde vadeler genellikle 15 ile 30 yıl arasındadır.

Ekonomik dengelerinde istikrarı sağlamış ve gelecekle ilgili beklentilerin bu yönde olduğu ülkelerde genellikle sabit faiz oranlı ipotek kredileri kullanılırken, ekonomik istikrarsızlığın hüküm sürdüğu, enflasyonun yüksek düzeylerde seyrettiği ülkelerde de değişken oranlı ipotek kredileri yaygın olarak kullanılmaktadır. İpotek piyasaları yaygın ve işler olan ülkeler genellikle gelişmiş ülkelerdir. Gelişmiş ülkelerdeki istikrarlı ekonomik politikalar, kişi başına düşen tasarruf düzeylerinin yüksekliği gibi sebeplerle konut finansman piyasası etkin ve verimli bir şekilde işlerlik göstermektedir.

Gelişmekte veya az gelişmiş ülkelerde konut finansman piyasasını olumsuz etkileyen nedenlerin en önemlisi, uzun vadeli konut finansman kredileridir. Fonların zaten çok sınırlı olduğu bu ülkelerde finansal kurumlar kısa vadeli kredi taleplerini tercih etmektedirler. Dolayısıyla, bu ülkelerin mevcut koşulları içinde, sürdürülebilir ve istikrarlı bir konut finansman sisteminin oluşturulması için bu hale getirilme zorunluluğu hasil olmuştur.

⁸⁷ **Mortgage Credit In The European Community**, EC Mortgage Federation, Artigraph SA, Brussels, 1990, s.7.

2.6.1 Klâsik (Geleneksel) İpotek Kredisi

Klâsik ipotek kredisi olarak da adlandırabileceğimiz sabit faizli ipotek kredisi 1930'lu yıllardan itibaren finans piyasasında uygulanmaktadır.

Bu krediler uygulamada uzun vadeli, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli ve tamamen amortize edilebilen (geri ödenen) krediler şeklinde verilmektedir. Bir başka ifade ile, bu tür kredilerde ipotek kredisi alan taraf, anlaşılan bir vade içerisinde, borcun anapara ve faizini eşit taksitler halinde geri ödemektedir. Doğal olarak başlangıçta sabit geri ödeme içerisinde faiz kısmı yüksek iken, sona yaklaştıkça geri ödemelerdeki anapara payı artmaktadır. Sabit faizli ipotek kredilerinin yapısı gereği, vade sonunda kredi borç bakiyesi sıfıra inmekte ve alınan kredi tamamen geri ödenmektedir⁸⁸.

Sabit faizli ipotek kredilerinin bir diğer özelliği ise, bunlarda uygulanan faiz oranının hazine bonusu ya da devlet tahvili için belirlenen risksiz faiz oranının üzerinde olmasıdır⁸⁹. Bunun nedeni, uzun vadede nakit akımlarında oluşabilecek belirsizlikler ve kredi bulmadaki zorluklardır.

Bu tür kredilerde geri ödemeler genel olarak aylık yapılmakta, başlangıçta belirlenen faiz oranı kesinlikle değiştirilememekte ve vade 20 ile 30 yıl arasında değişmektedir.

Genel anlamda ipotek kredilerinin en belirgin özelliği, krediyi kullanan tarafın vadenin dolmasını beklemeden kalan kredi bakiyesinin tamamını ödeyerek krediyi kapatma ve gayrimenkulü üzerindeki ipoteği kaldırma hakkına sahip olmasıdır.

⁸⁸ Frank J. Fabozzi; (B); a.g.e.; s.538.

⁸⁹ Risksiz Faiz Oranı; yapılan yatırımdan elde edilecek olan getiri ile herhangi bir belirsizliğin olmamasını ifade etmektedir. Kamu menkul kıymetlerine yapılan yatırımların getirilerinin risksiz ve dolayısıyla faiz oranlarının risksiz faiz oranı olduğu kabul edilir; çünkü kamunun para basma gücü olduğundan vaad ettiği getiriyi ödeyememesi gibi bir risk sözkonusu olamamaktadır(Bkz: Fuller, R.J.; James, L.F.; Modern Investments and Security Analysis, McGraw Hill Book Company, New York 1987, s.6.)

Dolayısıyla, piyasa faiz oranlarının düştüğü durumlarda sabit faizli ipotek kredisini kullanan taraf piyasada daha ucuza borçlanma imkanına kavuşmakta ve kredinin kalan bakiyesini vadesinden önce kapatarak uygun koşullarda yeniden borçlanmaktadır (erken ödeme riski). Gerçekleştirilen bu erken ödemeler hem kredi veren kurum açısından erken ödeme riskini doğurmakta, hem de bu tür kredilere dayandırılarak çıkartılan menkul kıymetlerin işleyişinde ve ödeme planlarında aksamalara yol açmaktadır. Piyasa faiz oranlarının yükseldiği durumlarda ise kredi veren kurum, krediyi vadesinden önce sona erdirmeye ya da faiz oranını yükseltme hakkına sahip olmamaktadır. Bu nedenle, sabit faizli ipotek kredisi, piyasa faiz oranlarının yükselmesi durumunda kredi veren kurum açısından zarar oluşturmaktadır ve faiz oranı riskini doğurmaktadır.

Sabit faizli ipotek kredilerinde gözlemlenen vade uyumsuzluğu sorunu, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yaşanan belirsizlik ortamında ortaya çıkmış ve 1970 sonrasında yeni alternatifler yaratılarak bu sorun ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır. Bu sorun temelde, kredi veren kurumların verdikleri ipotek kredilerinin vadeleri ile bu kredileri verebilmek için sağladıkları fonların vadelerinin farklı olmalarından kaynaklanmaktadır. Vade uyumsuzluğu sorunu özellikle enflasyonun ve faiz oranlarının arttığı dönemlerde sorun haline gelmekte ve bu durum kredi veren kurumun zararına olmaktadır. Kredi veren kurum böyle bir zarardan kurtulabilmek amacıyla ya sağladığı fonların vadelerini verdiği kredinin vadesine çıkartmalı ya da kredi faiz oranlarını sabit tutmayıp, belirli dönemler ve belirli göstergeler dahilinde bunları yeniden belirlemelidir. Bu çözümlerden birincisi pratik olarak mümkün olmamakta; ancak ikinci çözüm kredi faiz oranlarının değişkenlik gösterdiği yeni türlerin geliştirilmesi ile sağlanabilmektedir.

Enflasyon ve faiz oranlarının sürekli değişkenlik gösterdiği bir ülkede sabit faizli ipotek kredisi uygulamasının karşılaşıacağı bir diğer sorun ise, enflasyonun kredi ödemeleri üzerindeki olumsuz etkisidir. Enflasyonun arttığı durumda, nominal faiz oranı üzerinden hesaplanan geri ödemelerin reel değeri azalmakta, dolayısıyla kredi veren kurum açısından yüksek bir risk oluşmaktadır. Böyle bir sorun da ancak farklı türlerdeki ipotek kredilerinin yaratılması ile aşılabilmektedir.

Verilen bilgiler ışığında sabit faizli ipotek kredisinin özelliklerini yansıtan bir örnek aşağıda incelenmiştir:

ÖRNEK:Burada sabit geri ödemeli, sabit faizli bir ipotek kredisi ele alınacaktır. Bu kredinin tutarı 1.000.000.000.-TL, krediye uygulanan aylık faiz oranı %5 ve kredinin vadesi 15 yıl (180 ay) olarak ele alınacaktır. Kredinin aylık ipotek geri ödemeleri 7.907.936.-TL olacak ve bu rakam aşağıdaki formül yardımıyla elde edilecektir.

$$MB_0 = MP \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

Bu formülde yer alan;

MP, aylık ipotek geri ödemelerini

n, geri ödemenin tamamlanacağı ay sayısını (vade)

MB₀, başlangıçtaki ipotek kredi tutarını

i, basit faiz oranı (yıllık faiz oranı/12)

Yukarıdaki verilere dayalı olarak oluşturulan aylık ipotek geri ödemeleri tutarının faiz ve anapara olmak üzere iki bölümden oluştuğu görülmektedir. Birinci ayın başlangıcında, başlangıç kredi tutarı 1.000.000.000.-TL'dir. Birinci ayın ipotek ödemesi içinde yer alacak faiz tutarı 1.000.000.000.-TL üzerinden hesaplanacaktır; çünkü birinci ayın başında mevcut ipotek kredi bakiyesi

1.000.000.000.-TL'dir. Kredi faiz oranı %5 (yıllık) olduğundan aylık faiz oranı %0,00417 (% 1/12) olacaktır. Böylece birinci ayın içinde yer alacak faiz ödemesi 4.166.667.-TL olacaktır. İlk ayın toplam kredi geri ödeme tutarı olan 7.907.936.-TL ile 4.166.667.-TL olan faiz kısmı arasındaki 3.741.270.-TL'lik fark anapara ödemesini ifade etmektedir. Bu 3.741.270.-TL'lik fark ilk aydan itibaren ipotek kredisinin bakiyesinin azalmasına sebep olacaktır. Böylece ikinci ayın başlangıcındaki kredi bakiyesi, 996.258.730.-TL (1.000.000.000 – 3.741.270)'ye düşmüş olacaktır. İkinci ayın ipotek geri ödemesi içinde yer alacak faiz tutarı 4.151.078.-TL olacaktır; çünkü ikinci ayda aylık faiz oranı aynı olmakla beraber, faizin hesaplanacağı kredi bakiyesi 996.258.730.-TL'ye inmiştir. Sabit aylık ipotek kredisi geri ödeme tutarı 7.907.936.-TL olduğundan bu tutarın 4.151.078.-TL'lik kısmı faiz tutarını ve aradaki 3.756.858.-TL'lik kısım da yine anapara geri ödeme kısmını temsil etmektedir. Üçüncü ayın başında kredi bakiyesi yine anapara kısmındaki azalma kadar düşecek ve hesaplamalar yine bu tutar üzerinden yapılacaktır. Hesaplamalar bu şekilde yapılarak, en son ayın (180.ay) ipotek kredi geri ödeme tutarı (7.907.936.-TL), arta kalan ipotek kredi bakiyesini kapatmaya yetecektir. Aylık geri ödemelerle toplam kredi borcu sistematik bir şekilde kapatıldığında "geri ödeme tablosuna" amortizasyon tablosu adı verilmektedir.

Klasik (Geleneksel) İpotek İçin Aylık Geri Ödemeler

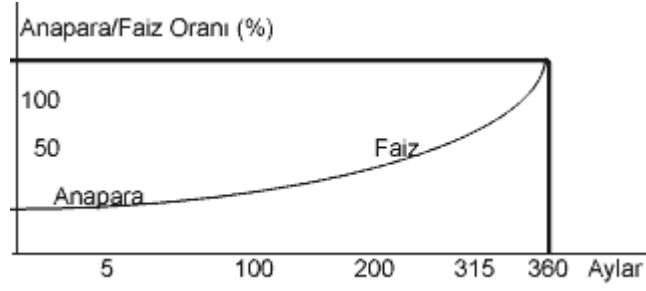
İpotek Kredi Tutarı	1.000.000.000.-
İpotek Kredi Faiz Oranı(Yıllık)	%5
(aylık faiz oranı = yıllık faiz oranı / 12)	0.00417
Aylık Geri Ödeme Tutarı	7.907.936.-
Kredinin Vadesi	15 yıl (180 ay)
Hizmet Gider Tutarı	(aylık faiz tutarı * 0,05)

Kaynak: Alp, Ali; Yılmaz, M.Ufuk; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB, 2000, s.58

Tablo 3
Klâsik (Geleneksel) İpotek Kredisi Ödeme Tablosu

	(A) Dönem Başı Kredi Bakiyesi	(B) Aylık Kredi Geri Ödeme Tutarı	(C) Aylık Faiz Tutarı	(D) Anapara Geri Ödeme Tutarı (B-C)	(E) Net Aylık Faiz Tutarı	(F) Hizmet Gideri	(G) Dönem Sonu Krdi Bakiyesi (A-D)
1	1,000,000,000	7,907,936	4,166,667	3,741,270	3,958,333	208,333	996,258,730
2	996,258,730	7,907,936	4,151,078	3,756,858	3,943,524	207,554	992,501,872
3	992,501,872	7,907,936	4,135,424	3,772,512	3,928,653	206,771	988,729,360
4	988,729,360	7,907,936	4,119,706	3,788,231	3,913,720	205,985	984,941,130
5	984,941,130	7,907,936	4,103,921	3,804,015	3,898,725	205,196	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
50	797,089,323	7,907,936	3,321,206	4,586,731	3,155,145	166,060	792,502,592
51	792,502,592	7,907,936	3,302,094	4,605,842	3,136,989	165,105	787,896,750
52	787,896,750	7,907,936	3,282,903	4,625,033	3,118,758	164,145	783,271,717
53	783,271,717	7,907,936	3,263,632	4,644,304	3,100,451	163,182	778,627,413
54	778,627,413	7,907,936	3,244,281	4,663,655	3,082,067	162,214	773,963,758
55	773,963,757	7,907,936	3,224,849	4,683,087	3,063,607	161,242	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
100	542,701,149	7,907,936	2,261,255	5,646,681	2,148,192	113,063	537,054,468
101	537,054,467	7,907,936	2,237,727	5,670,209	2,125,841	111,886	531,384,258
102	531,384,258	7,907,936	2,214,101	5,693,835	2,103,396	110,705	525,690,423
103	525,690,423	7,907,936	2,190,377	5,717,560	2,080,858	109,519	519,972,863
104	519,972,863	7,907,936	2,166,554	5,741,383	2,058,226	108,328	514,231,480
105	514,231,481	7,907,936	2,142,631	5,765,305	2,035,500	107,132	508,466,176
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"
175	46,763,290	7,907,936	194,847	7,713,089	185,105	9,742	39,050,201
176	39,050,201	7,907,936	162,709	7,745,227	154,574	8,135	31,304,974
177	31,304,974	7,907,936	130,437	7,777,499	123,916	6,522	23,527,475
178	23,527,475	7,907,936	98,031	7,809,905	93,130	4,902	15,717,570
179	15,717,570	7,907,936	65,490	7,842,446	62,215	3,274	7,875,124
180	7,875,123	7,907,936	32,813	7,875,123	31,172	1,641	0

Kaynak: Alp & Yılmaz; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayını, 2000, s.59.



Şekil 2: İpotek Geri Ödemelerinde Faiz-Anapara İlişkisi

Anapara/Faiz Oranı (%)

Kaynak: BDDK 2006 Raporları.

Şekil 2’ de 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. Burada görülen esas olgu ise, toplam ödemelerin içindeki faiz ödemelerinin büyüklüğüdür. Şekil, toplam ödemelerin faiz ve anapara arasındaki dağılımı da toplu olarak yansıtmaktadır.

Yukarıdaki örnekten ve açıklamalardan anlaşıldığı üzere uzun vadeli olarak kullanılan sabit faizli ipotek kredileri, gerek borçlunun krediyi vadesinden önce kapatabilme hakkına sahip olması gerekse de bu kredilerin faiz oranlarının vadeleri boyunca değiştirilememeleri nedeniyle kredi veren kurum açısından, ekonomik istikrarsızlığın olduğu durumlarda oldukça yüksek bir risk taşımaktadır.

Şekil 2’de de 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. Burada görülen esas olgu ise, toplam ödemelerin içindeki faiz ödemelerinin büyüklüğüdür. Şekil, toplam ödemelerin faiz ve anapara arasındaki dağılımı da toplu olarak yansıtmaktadır. Yukarıdaki örnekten ve açıklamalardan anlaşıldığı üzere uzun vadeli olarak kullanılan sabit faizli ipotek kredileri, gerek borçlunun krediyi vadesinden önce kapatabilme hakkına sahip olması gerekse de bu kredilerin faiz oranlarının vadeleri boyunca değiştirilememeleri nedeniyle kredi veren kurum açısından, ekonomik istikrarsızlığın olduğu durumlarda oldukça yüksek bir risk taşımaktadır.

2.6.2 Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi (GPM)

Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredileri, alınmış olan ipotek kredilerinin geri ödeme tutarlarının, kredi alanla veren kurum arasında kredinin vadesi boyunca, belirli sürelerle arttırıldığı ipotek kredi türüdür. Geri ödeme tutarlarının ne zaman ve ne kadar tutarda arttırılacağı GMP sözleşmeleri ile açıkça belirlenmektedir⁹⁰. Bu kredi türünde alınmış olan kredinin faiz oranı ve vadesinde bir değişme olmamakla birlikte, değişen sadece geri ödeme tutarlarıdır.

Daha çok konut kredi taleplerini arttırabilmek amacıyla bu kredi türü uygulanmaktadır. Genellikle konut kredisi kullanacak kişilerin iş yaşamına başladıkları zamandaki gelir düzeyleri ile çalışma yaşamlarındaki süreyle de paralel olmak üzere gelir düzeyleri gittikçe artma eğiliminde olmaktadır. Çalışmamızın birinci bölümünde de belirttiğimiz üzere, yine kişilerin gençlik yıllarındaki tüketim harcamaları daha yüksek ve bununla da orantılı olarak tasarruf seviyeleri de düşük kalmaktadır. Oysa zaman ilerledikçe kişilerin, tüketim harcamaları azalmakta ve tasarruf eğilimleri de artma göstermektedir. Kişilerin yaşlarıyla orantılı olarak oluşan; gelir – tüketim – tasarruf üçgenini gözönünde bulunduran finansman kuruluşları kredi geri ödeme tutarlarının, kredi vadesinin başlangıcından itibaren göreceli olarak daha düşük olduğu, zaman içinde ise arttığı bir ipotek kredi türü olan “artan geri ödeme tutarlı ipotek kredisi (GPM)” ni uygulamaya koymuşlardır.

Zaman içerisinde konut finansmanına ihtiyaç duyan kişi / kurumların, gelir – harcama – tasarruf üçgeni yapılarına uygunlukları sebebiyle de bu kredi türü yaygınlık kazanmıştır. Bu kredi türü uygulamaya konulduktan sonra bir takım değişikliklere uğramakla beraber, genel olarak GPM planları aşağıdaki unsurları içermektedir⁹¹.

⁹⁰ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.22.

⁹¹ Frank J. Fabozzi; (B); a.g.e.; s.553.

- ✓ İpotek kredi faiz oranı,
- ✓ Kredinin vadesi,
- ✓ Kredinin vadesi süresince geri ödeme tutarlarının artacağı yıllar,
- ✓ Geri ödeme tutarlarının artacağı tarihlerdeki artış yüzdesi.

Bu kredi türü ile klâsik (geleneksel) ipotek kredi türü arasındaki en önemli fark; GPM’de geri ödeme tutarlarının sabit olmayışıdır. Çünkü bu kredi türünde geri ödeme tutarları kredinin vadesinin başladığı ilk zamanlarda nispeten düşük kalmakla beraber, yıllar geçtikçe de artmaktadır. Ayrıca bu kredi türünde, geri ödeme tutarlarının başlangıçta ne kadar olacağı, geri ödeme tutarlarının kredinin vadesi içinde hangi dönemlerde ve hangi oranda arttırılacağı, taraflar arasında düzenlenecek “GPM Sözleşmesi”nin türüne ve bu sözleşmeyle belirlenen “GPM Geri Ödeme Planı”na bağlı olarak değişmektedir.

Doğal olarak da, GPM Geri Ödeme Planları, düzenlenen sözleşmelere göre değişmekte olup, geri ödeme tutarlarındaki artış yüzdesi de sözleşmenin düzenlendiği ülkede var olan ekonomik koşullara göre şekillenecektir. Örneğin; sağlanacak konut finansmanında enflasyon oranı ile ülkede kişisel gelirlerdeki artış yüzdeleri de çok önemli bir rol oynayacaktır.

2.6.3 Değişken Oranlı İpotek Kredisi

Değişken Oranlı İpotek Kredisi, aynı zamanda “ayarlanabilir faiz oranlı ipotek kredisi” olarak da adlandırılmaktadır. Bu ipotek kredisinin faiz oranı dönemsel olarak 6 ay, 1 yıl, 2 yıl veya 3 yıl gibi sürelerle yeniden belirlenmektedir. Aynı zamanda ekonomik göstergeleri çok değişken olan ülkelerde faiz oranının yeniden belirlenme dönemleri daha da kısalsabilir. Yeniden belirlenme günündeki faiz oranı, kredi sözleşmesinde esas alınan endekse, belirli bir sabit marjın ilavesiyle yeniden oluşacak orana eşittir.

Örneğin; faiz oranı ayarlanmasının yılda bir yapıldığı durumlarda, bir yıllık hazine menkul kıymetleri oranı veya uzman konut finansman kurumlarının bir yıllık fon maliyetleri esas alınabilir⁹².

Bilindiği üzere, sabit faizli ve eşit geri ödemeli klasik ipotek kredilerinde, piyasa faiz oranlarından bağımsız olarak, dönem boyunca faiz oranı sabit kalmaktadır. Ancak bu kredi türünde faiz oranları belirli dönemler itibariyle yeniden belirlendiğinden faiz oranı riski, kredi veren tarafından kredi alan tarafa yüklenmiş olmaktadır⁹³.

Finansman kurumları, portföylerinde klasik ipotek kredilerinin yanısıra, değişken oranlı ipotek kredilerini de tutmak isterler. Çünkü bu kredi türü sayesinde finansman kurumları aktif / pasif yöntemlerini daha iyi yapabilirler⁹⁴.

Tüm bu veriler ışığında şöyle bir tanımlama yapmak mümkündür. “Değişken Oranlı İpotek Kredisi”, verilen ipotek kredisinin faiz oranları, kredinin vadesi boyunca sözleşmede önceden belirlenen sürelerde değiştirilen, diğer bir ifadeyle yeniden belirlenen kredi türünü tanımlamaktadır⁹⁵.

Bu tür kredilerde faiz oranlarının yeniden belirlenme dönemleri için ilgili ülkenin ekonomik durumu çok önemli bir göstergedir. Örneğin ABD, Japonya ve Avrupa'nın diğer gelişmiş ve sanayileşmiş ülkelerinde; istikrarlı bir ekonomi politikası ve bununla zincirleme oluşan düşük enflasyon rakamlarının mevcut olduğu ülkelerde faiz oranlarının yeniden belirlenme dönemi 2-3 yılda bir yapılabilecekken; ekonomik istikrara sahip olmayan ya da çok yüksek enflasyon rakamlarının hüküm sürdüğü ülkelerde ise faiz oranlarını yeniden belirleme dönemi 6 aya hatta 3 aya kadar da indirilebilir.

⁹² Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.184.

⁹³ Ali Alp; (B); a.g.e.; s.85.

⁹⁴ İbid., s.85.

⁹⁵ Jan K. Brueckner; “Why Do We Have ARMs”, *Journal Of American Real Estate % Urban Economics Association (REU)*, Fall 1993, s.333.

Türkiye'nin durumunun da aynen Güney Afrika ülkelerine yakın olduğu düşünülürse, bu durumda faiz oranlarının bu ipotek kredi türünde kısa aralıklarla belirlenmesi gerekmektedir.

Bu kredi türünde uygulanacak faiz oranı, belirlenmiş olan endekse yine sözleşmede belirlenmiş olan sabit bir faiz oranı ilave edilerek bulunmakta ve dönem faiz oranı olarak bu oran uygulanmaktadır⁹⁶. Bir sonraki sayfada bulunan tabloda 5 farklı dönemde uygulanacak faiz oranı gösterilmektedir.

Tablo 4
Değişken Oranlı İpotek Kredilerinde Değişik Dönemlerde Uygulanacak Faiz Oranları

Faiz Oranı Belirlenme Dönemi	Endeks Oranı	Kredi Sözleşmesindeki Sabit Faiz Oranı	İlgili Dönemde Uygulanacak Faiz Oranı
I	6.5%	2.0%	8.5%
II	4.3%	2.0%	6.3%
III	5.1%	2.0%	7.1%
IV	5.0%	2.0%	7.0%
V	6.2%	2.0%	8.2%

Kaynak: Fabozzi, Frank J.; Bond Markets : Analysis and Strategies, Prentice – Hall International Editions, New Jersey, 1989, s.172

⁹⁶ Mark Lino; “Factors Affecting Borrower Choice Between Fixed and Adjustable Rate Mortgages”, Journal Of Consumer Affairs Winter 1992, s.263.

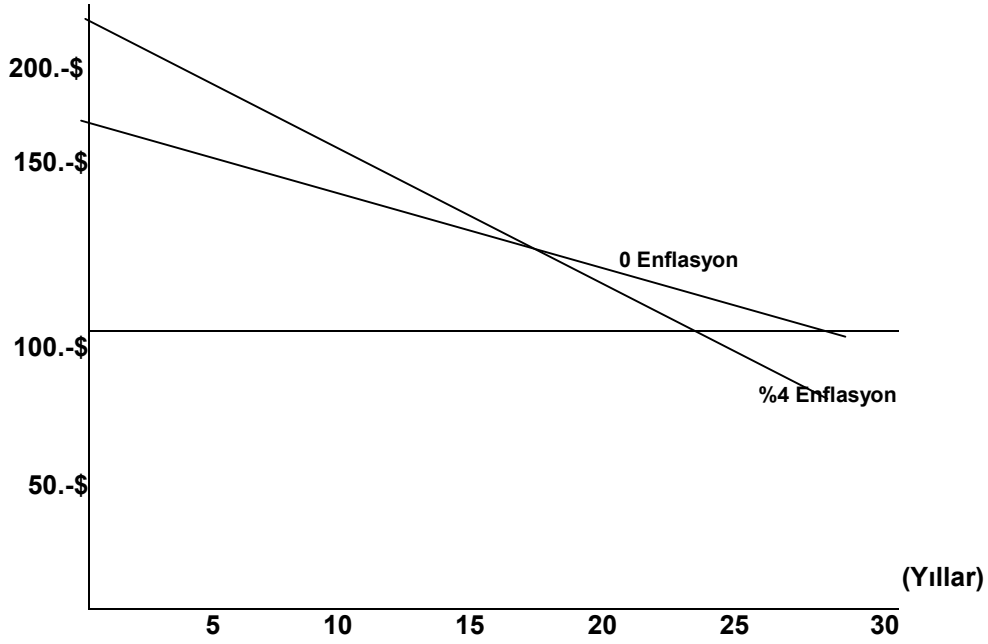
Bir önceki sayfadaki tabloda açıkça görüleceği üzere, değişken oranlı ipotek kredilerinde ilgili dönemde uygulanacak faiz oranı hesaplanırken, baz alınan endekse sözleşmede belirlenmiş olan sabit faiz oranı eklenmektedir. İpotek kredilerinde tek düzelik sözkonusu değildir. Örneğin yukarıdaki tabloda dönem faiz oranı hesaplanırken, kriter alınan endekse sabit bir faiz oranı eklenmektedir. Oysa uygulanan bu sabit faiz tek başına da uygulanabilir. Bu uygulamalar ülkeler arasında değişiklik gösterebileceği gibi, ülke içinde mevcut finans kurumları arasında da değişkenlik gösterebilir.

Ayrıca; faiz oranlarındaki değişkenliğin artması karşısında, finans piyasaları gelişmiş ülkelerde kredi veren finans kurumları değişken oranlı ipotek kredilerini tercih etmeye başlamışlardır. Örneğin 1982 – 1987 döneminde, ABD’de bu kredi türünün kullanım oranı %20’den %70’e kadar yükselmiş ve çok ciddi bir artış göstermiştir. Bu yıllar arasında faiz oranlarının göreceli olarak yüksek olduğu dönemlerde örneğin 1983 – 1984 döneminde, kredi alanlar öncelikle “değişken oranlı ipotek kredileri” tercih etmiş ve faiz oranlarının daha düşük olduğu 1985 – 1986 döneminde ise kredi alanlar genellikle klâsik (geleneksel) ipotek kredilerini tercih etmişlerdir⁹⁷.

2.6.4 Enflasyonun Nakit Akımları Üzerindeki Olumsuz Etkisini Giderici İpotek Kredisi Türleri

Klâsik (geleneksel) ipotek kredilerinde, kredinin vadesi boyunca uygulanacak faiz oranı ve geri ödeme tutarlarının sabit olduğuna yaptığımız açıklamalarla değinmiştik. İstikrarlı bir ekonomi politikasına sahip olan ülkelere; yani düşük enflasyon oranları ve buna bağlı olarak da düşük faiz oranlarına sahip ekonomilerde bu kredi türünün uygulanabilme durumu çok daha yüksektir. Ancak aksi durumda; yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranına sahip olan ekonomilerde ise bu kredi türünün uygulanabilirliği yoktur. Bunun sebebi ise; paranın zaman değeri ile açıklanabilir. Çünkü enflasyon oranı arttıkça nakit akımlarının değeri gittikçe azalacak ve önemini de yitirecektir.

⁹⁷ Frank J. Fabozzi; (A); a.g.e.; s.185.



Şekil 3: Geri Ödemelerin Reel Değeri

Kaynak: Fabozzi, Frank J.; Bond Markets : Analysis and Strategies, Prentice – Hall International Editions, New Jersey, 1989, s.172

Yukarıda Şekil-4’de de görüldüğü üzere, enflasyon oranı yükseldikçe ilerideki nakit akımlarının değeri azalmaktadır. Şekilde yer alan enflasyon oranları %4 ve %8 gibi rakamlardır.

Enflasyonun nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi nedeniyle enflasyon oranlarında yükselmelerin ortaya çıkmasını takiben, klâsik ipotek kredisi önemini kaybetmiş, enflasyonlu ortamlarda kullanılabilecek ipotek kredi hacimlerinde de artışlar olmuştur⁹⁸. Sebebi ise; yeni geliştirilen ipotek türleri ile verilen kredilerin gelecekteki nakit akımları değerini yitirmemekte ve bu krediyi finanse eden kurumları vermiş oldukları krediler sebebiyle mali sıkıntıya düşürmemektedir.

⁹⁸ OECD; a.g.e.; s.56.

Bilindiği üzere bu kredi türü enflasyonlu ortamlarda uygulanmakla beraber; bu kredi türünde zaman içinde kredi geri ödeme tutarları arttığından kredi alanlar tarafından geri ödemelerin yapılabilmesi, tabii olarak bu tarafların gelir düzeylerinin de enflasyon oranında artıp artmamasına bağlıdır. Çünkü bu krediyi kullanmış olan kişilerin gelir düzeylerinin enflasyon ortamında artmaması halinde, geri ödemeler anlamında kişiler ödeme gücünü içine düşeceklerdir.

Son yıllarda özellikle enflasyon yaşanan ülkelerde bu tür kredilerin hacmi, toplam ipotek kredileri içinde önemli bir hacmi oluşturmaktadır. Enflasyonla uygulanabilir ipotek kredilerinin birçok çeşidi olmakla beraber, en çok bilinenleri “fiyat düzeyine ayarlanan ipotek kredisi” ile “iki oranlı ipotek kredileri”dir⁹⁹.

2.6.4.1 Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi

Kredi veren kurumları, vade uyumsuzluğu sorunu ve bunun sonucunda ortaya çıkan faiz oranı riskine karşı koruyacak ipotek kredi türüdür. Bir anlamda değişken oranlı ipotek kredisinin türevi olarak kabul edilen “fiyat düzeyine endeksli ipotek kredisi”nde, krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde endeks oranı kadar yeniden ayarlanması esastır. Böylece, kredi veren kurum oluşabilecek faiz oranı riskine karşı korunmakta ve mali yapısı olumlu yönde etkilenmektedir.

Diğer taraftan bu “fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisi”nin klâsik (geleneksel) ipotekle ortak yanları da mevcuttur. Klâsik ipotek kredilerinde aylık geri ödeme tutarları, nominal bakımdan sabit tutarlar olarak yerine getirilmektedir. Bu kredi türünde ise, aylık geri ödeme tutarları enflasyon oranları çerçevesinde nominal olarak değişmekle beraber, reel bakımdan bu tutarların sabit kalması esastır.

⁹⁹ W. Scott; A. Houston; L. Arthur; “**Inflation Risk, Payment Tilt And The Design Of Partially Indexed Affordable Mortgages**”, Journal Of The American Real Estate & Urban Economics Association, Spring 1993, s.3.

“Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisi”nde satınalma gücü bakımından geri ödeme tutarları eşit taksitler şeklindedir¹⁰⁰. Yani bu tür ipotek kredilerinde, kredi faiz oranı nominal faiz oranı yerine, reel faiz oranı olarak algılanmakta ve bu uygulama vade sonuna kadar da geçerliliğini korumaktadır.

Bir başka ifadeyle, kredi sözleşmesinde belirtilen endeks oranı dönemler itibariyle değiştikçe krediye uygulanan reel faiz oranı da değişmekte, buna bağlı olarak da kalan kredi borç bakiyesi yeniden belirlenmektedir. Böylelikle de, aylık kredi geri ödemelerinin reel faiz oranı çerçevesinde yapılması sağlanmakta ve ipotek kredisini ihtiyaç sahibine tahsis eden kurum da, enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunmaktadır¹⁰¹.

“Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredi”nde aylık ipotek geri ödeme tutarlarının hesaplanabilmesi için aşağıdaki unsurların taraflar arasında düzenlenecek kredi sözleşmesinde yer alması gerekmektedir¹⁰².

- ✓ Reel faiz oranı,
- ✓ Kredinin süresi,
- ✓ Fiyat düzeyini hesaplamak için kullanılacak olan endeks (genellikle tüketici fiyat artış endeksi kullanılmaktadır).

Her yıl vadesi gelen fiili ödemeleri hesaplayabilmek için, geri ödeme tutarlarının enflasyon düzeltme faktörü ile çarpılması gerekmektedir. Enflasyon düzeltme faktörü de, sözleşmede belirlenen “tüketici fiyat endeksi”nden hesaplanacaktır ve bu endeks son yılın “tüketici fiyat endeksi” olmalıdır¹⁰³.

¹⁰⁰ Frank J. Fabozzi; (B); a.g.e.; s.554.

¹⁰¹ Reel faiz oranının bulunabilmesi için, elde edilen getirinin ilgili dönemdeki enflasyon oranından arındırılması gerekmektedir. Reel faiz oranı (R), şu eşitlikten elde edilecektir. $(R = ((1 + \text{getiri oranı}) / (1 + \text{enflasyon oranı})) - 1)$ Kaynak: Dougali, H.; Corrigan, F.; Investments, 11. Baskı, Prentice-Hall Inc., New Jersey 1984, s.303.

¹⁰² Eric M. Leeds; “The Riskness Of Price – Level Adjusted Mortgages”, Review Of Business, Summer/Fall 1993, s.42.

¹⁰³ İlhan Uludağ; **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**, İTO Yayınları Yayın No1997-48, İstanbul, Kasım 1997.

2.6.4.2 İki Oranlı İpotek Kredisi

Kişilerin ödeme güçlüğü içine düşmesi durumunda kredi veren finansal kurumlar, ipotek edilmiş konuta haciz işlemi yapmak zorunda kalacaklardır. Geri ödemelerde oluşabilecek bu tür sorunları giderilebilmesi amacıyla da “iki oranlı ipotek kredi” türü geliştirilmiştir.

Değişken faizli ipotek kredisinin bir diğer uygulaması “iki oranlı ipotek kredisi”dir. Bu kredi türü enflasyon oranında düzeltilmesi ile hem fiyat seviyesine endeksli ipotek kredi türüne benzemekte, hem de geri ödeme tutarlarının borçlunun gelir düzeyine ayarlanması ile de fiyat seviyesine endeksli ipotek kredi türünden ayrılmaktadır.

Ancak bahsi geçen iki kredi türünün ayrıldığı nokta ise; kredi almış olan kişinin geri ödeme tutarının kişinin gelirine göre ayarlanarak hesaplanmasıdır. Örneğin enflasyon oranının %40 artması durumunda mevcut kredi bakiyesi bununla paralel olarak %40 yükseltilecektir veya kredi almış kişilerin gelir düzeyi / genel gelir düzeyinin %25 artması durumunda da kişilerin geri ödeme tutarları %25 oranında arttırılacaktır. Ancak arada oluşacak fark mevcut kredi bakiyesine eklenecektir. Söz konusu nedenden kaynaklanan bu farkların da zaman içinde birkaç şekilde geri ödenmesi sağlanmaktadır.

- a) Kişilerin gelir düzeylerindeki artışların enflasyon oranından fazla olduğu dönemlerde geri ödeme tutarları mevcut kredi bakiyesine göre fazla olacağından bu fazla ödemeler, gelir düzeyinin düşük olduğu dönemlerde oluşan kredi bakiyesindeki artışları telâfi eder.
- b) Gelir düzeyindeki artışların enflasyon oranına göre, düşük olduğu dönemlerde oluşan kredi bakiyesindeki artışlar, kredinin kalan vadesi içinde eşit geri ödemelerle itfa edilebilir.

- c) Kredi bakiyesinde oluşan ilave artışlar, kredinin vadesinin dolmasından itibaren belirli bir süre içinde yeni bir kredi gibi düşünülerek geri ödenebilir¹⁰⁴.

2.6.5 Diğer İpotek Kredisi Türleri

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız ipotek kredi türleri yaygın olarak kullanılmakla beraber, ülkelerin içinde bulunduğu genel şartlar itibariyle uygulanmakta olan başka kredi türleri de mevcuttur.

a) Karma İpotek Kredileri

Adından da anlaşılacağı üzere, farklı ipotek kredilerinin özelliklerini bünyesinde barındıran bir ipotek kredi türüdür. Karma ipotek kredisinde genellikle klâsik ipotek kredisi ile değişken oranlı ipotek kredisinin sahip olduğu koşulların karması bir geri ödeme yöntemi uygulanmaktadır¹⁰⁵.

Karma ipotek kredisi, sabit ve değişken faizli ipotek kredilerinin özelliklerini taşımaktadır. Kredi veren kurum, faiz oranı riskine karşı korunmak amacıyla kredi geri ödemelerinin başlangıçta sabit olduğu, daha sonra ise faiz oranı ve geri ödeme tutarının sözleşmede belirtilen endekse göre yeniden hesaplandığı ipotek kredisini yaratmıştır. Başlangıçta sabit kılınan dönem, tarafların anlaşmasına bağlı olarak 5, 7, 10 yıl gibi sürelerle varmaktadır.

Başlangıç dönemi dolduktan sonra faiz oranı ve bununla paralel olarak da geri ödeme tutarları kredi sözleşmesinde belirlenmiş olan endekse göre yeniden hesaplanmaktadır. Faiz oranlarının yeniden belirlenmesi ise 6 ay gibi kısa sayılabilecek dönemde yapılmaktadır.

¹⁰⁴ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; **a.g.e.**; s.78.

¹⁰⁵ Jeffrey D. Fisher; R.Brain Webb; **Hybrid Mortgages:A Blend Of Debt And Equity**”,Real Estate Finance Summer 1994, s.36.

Karma ipotek kredileri, ipotek kredisi veren finansman kuruluşlarını bir anlamda faiz oranı riskine karşı da korumaktadır. Kredinin verilişinden itibaren belirli bir süre faiz oranının sabit kalması, faiz oranlarındaki değişmelerin önceden öngörülebilir olmasına bağlıdır. Ancak faiz oranları değişken bir hal aldığına da, kredinin faiz oranı ve geri ödeme tutarları belirli aralıklarla yeniden belirlenmekte ve böylelikle de finansal kurumlar faiz oranı riskinden kurtulmuş olmaktadır.

b) İki Aşamalı İpotek Kredileri

İki aşamalı ipotek kredisi, klâsik ipotek kredisine benzemekle birlikte, başlangıçtaki faiz oranı kredinin vadesi boyunca (genellikle yedinci yılın sonunda) yalnızca bir defa değişmekte ve yeni faiz oranı kredinin geri kalan vadesinde uygulanmaktadır. Böylece, kredinin kalan ödeme tutarları belirlenen yeni faiz oranı üzerinden hesaplanmaktadır. İpotek kredisinde yapılan faiz ayarlaması sayesinde kredi veren kurum, zaman içinde karşılaşılabileceği faiz oranı riskini de böylelikle azaltmış olmaktadır.

c) Yüksek Ödemeli İpotek Kredileri

Bu tür ipotek kredisinde ise, düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta ve bu sayede krediye olan talep yüksek tutulmaya çalışılmaktadır. Ödeme planının sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için 5 ile 7 yılda bir yapılacak ara ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenerek bitirilmektedir. Yüksek ödemeli ipotek kredisinde faiz oranı sabit olup, vade 20 ile 30 yıl arasında değişmektedir¹⁰⁶.

¹⁰⁶ Ali Alp; M.Ufuk Yılmaz; a.g.e.; s.100.

d) Kaydırılabilen İpotek Kredisi

Kaydırılabilen ipotek kredisi, daha çok ticari gayrimenkuller için kullanılmakta olup, bir gayrimenkul üzerine alınan kredinin borçluya ait başka bir gayrimenkule herhangi bir ücret ödemediği yılda bir defa kaydırılabilmesini ifade etmektedir. Bunun neticesinde de, gayrimenkul ticaretinin krediyle yapılabilmesi sağlanmaktadır.

Yukarıda belirtildiği üzere yaygın olarak kullanılan sabit ve değişken faizli ipotek kredilerinin yanısıra, kredi veren kurumların ve kredi borçlularının ihtiyaçlarına cevap verebilecek başka kredi türleri de yaratılmıştır. Ekonomik istikrarın mevcut olduğu ABD ve diğer Avrupa ülkelerinde konut kredilerinde vade 30 yıla kadar yayılabilmekte ve bununla da paralel olarak krediyi alan kişi / kurumun aylık geri ödeme tutarları da düşük kalmaktadır. Burada önemli olan; mevcut ekonomik durum, tarafların riske karşı tutumları ve diğer kurumların uygulamaları gibi hususlar dikkate alınarak taraflar açısından doğru tercihin yapılmasıdır.

3.BÖLÜM

İPOTEĞE DAYALI KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ (MORTGAGE)

3.6 Tanımı ve İşleyişi

Gelişmiş finans piyasalarında sermaye piyasalarının derinliğinin artmasına yol açan, bireylerin konut sahibi olmalarını kolaylaştırmak suretiyle konut piyasalarını canlandıran ipoteğe dayalı konut kredileri (mortgage) dünyada yaklaşık 900 yıldan bu zamana kullanılan finansal bir araçtır. Dünyadaki ilk “ipoteğe dayalı konut kredileri (mortgage), uygulaması 1190 yılının başlarında İngiltere ve takiben de Avrupa’da görülmüştür. O dönemde İngiltere’de kreditorler, konut satın almak isteyenlere kredi finansmanı sağlarken, konutun tapusunu üzerlerinde tutarak borcun ödenmemesi halinde konutu satarak paralarını geri alırlardı¹⁰⁷.

Kısa bir tanımlamayla; Türkçe’de ipotek anlamına gelen “mortgage”, tasarruf sahiplerinden ya da fonlardan sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak tanımlanabilir. Bu mekanizmada işleyen sistemde, konut alıcıları ile yatırım yapmak isteyen tasarruf sahiplerini buluşturarak, konut edinme talebinin çağdaş, uygun şartlarla ve hemen her kesimin ihtiyaçlarına cevap verebilecek uzun vadelerle karşılanması sisteminin batıda kullanılan adıdır.

Türkçe anlamında da ifade edildiği üzere, sistem konut alıcılarının alacakları konutlar üzerinde tesis edilecek ipoteğe dayalıdır ve bu ipotek karşılığında finans kuruluşları, alıcılara Türkiye’de mevcut sistemde kullanılan konut kredilerinden daha uzun vadeli ve daha uygun şartlarla kredi kullandırabilme imkanına kavuşacaklardır.

¹⁰⁷ Doç.Dr.Suna Oksay; “Mortgage ve Türkiye” Araştırması.

İpoteğe dayalı konut kredileri (mortgage), ipotek bankaları ve yapı toplulukları gibi konut finansman kurumlarının, konut sahibi olmak için kredi talebinde bulunan bireylere verdikleri, genellikle sabit faizli ve uzun vadeli kredilerdir.

“İpoteğe Bağlı Menkul Kıymetleştirme” olarak da adlandırılan, verilen krediler karşılığında alınan ipoteklere dayalı olarak menkul kıymet ihraç etme sürecinde; uzun vadeli konut kredilerine kaynak sağlayabilmek amacıyla, kredi veren kuruluşlar yer alan alacakları karşılığında, menkul kıymet ihraç ederek kredilerini, menkul kıymetlerini satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse ederler.

Dünyanın gelişmiş ülkelerinin birçoğunda konut ve gayrimenkul sektörü ülke ekonomisinin en önemli sektörlerinden biridir. Türkiye'nin de içinde yer aldığı gelişen ekonomilerde ise konut sektörü gelişmiş ülkeler kategorisinde değildir. Peşin parayla konut sahibi olmak, yüksek meblağlarda yapılacak tasarruflarla ancak mümkün olabilecektir. Oysa dünyada gelişmekte olan ülkelerde; milli gelirden kişi başına düşen gelirler çok düşük kalmakta ve dolayısıyla da atıl bir tasarrufa kişiler gidememektedir. Bu sebeple de, ancak uzun vadeli ve düşük faizle kullanılan kredilerle konut sahibi olunabilmektedir. Uzun vadeli kredi ise, ekonomik istikrarı uzun vadede yürütülen ülkelerde söz konusu olabilmektedir. Bir ülkede mevcut olan ekonomik istikrar çizgisi, mortgage sisteminin işleminin temel koşuludur ve dünyada yüzyıllardır uygulanmasına rağmen Türkiye'de tam anlamıyla bugüne kadar işlememesinin esas sebebi, ekonomik istikrarsızlıktır.

Kısaca; bu sistem enlasyon oranı düşük, ekonomisi istikrarlı olan ülkelerde uygulanabilmektedir. Çünkü sistemin temelini düşük faizli ve uzun vadeli krediler oluşturmaktadır. Faizlerin düşük olması, kredinin uzun vadeye yayılması ve aylık ödemelerinin kira ödemelerine yakın rakamlarda olması sonucunda bir anlamda “Kira Öder Gibi Ev Sahibi” olunmaktadır. Birçok profesyonel tarafından mortgage sisteminin Türkiye'de sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için yıllık faiz oranlarının %8 civarlarında olması gerektiği de savunulmaktadır.

3.7 Mortgage Türleri¹⁰⁸

3.2.1 Faiz Oranı Sabit Mortgage

Çeşitli tiplerde mortgage bulunmaktadır, ancak bunlardan en yaygın olanı “faiz oranı sabit mortgage”dir. Bu krediler genellikle 15 ve 30 yıllık geri ödeme süreleri içerisinde sabit oran ve aylık ödeme içerirler. Bu tip mortgage'nin yaygın olma sebebi;

- ✓ Tüketiciler aylık ödemelerinin değişen faiz oranları ile birlikte artıp azalmasını riskli değerlendirirler.
- ✓ Faiz oranları düşük seviyelerde seyrettiği zaman, sabit oranlı mortgage son derece makul olmaktadır.

30 Yıllık Sabit Oranlı Mortgage Avantajları

- Değişen aylık ödeme ve faiz oranlarını düşünmek zorunda kalmaksızın uzun vadeli borç alma şansını sunmaktadır.
- 5 yıl vadeli kedilere göre aylık ödeme miktarı daha azdır, çünkü faiz daha uzun bir süre içerisinde amortize edilmektedir.
- Göreceli olarak daha az olan aylık ödemelerden artan para ile konut dışındaki yatırım imkanları değerlendirilebilir.

30 Yıllık Sabit Oranlı Mortgage Dezavantajları

- İlk yıllarda yapılan geri ödemeler büyük ölçüde anapara yerine faize sayılmaktadır.
- Ödenen toplam faiz uzun amortizasyon dönemi sebebiyle daha fazla olur.
- Faiz oranları 15 yıllık kredilere göre daha yüksektir.

¹⁰⁸ Eric Tyson; Ray Brown; **Amatörler İçin Mortgage**, İstanbul, 2006.

15 Yıllık Sabit Oranlı Mortgage Avantajları

- Borçlanan kişiler kısa süreli amortizasyon planına bağlı olarak hızlı bir biçimde faiz yerine anaparayı geri ödemeye başlarlar.
- Ödenen toplam faiz oranı uzun vadeli kredilere oranla çarpıcı bir biçimde düşüktür.
- Faiz oranları 30 yıllık kredilere göre düşüktür.

15 Yıllık Sabit Oranlı Mortgage Dezavantajları

- Aylık ödemeler 30 yıllık kredilere göre daha fazla olabilir.
- Ev satın almak isteyen kişiler, uzun vadeli kredilerle alabileceklerinden daha küçük evlerle kısıtlanabilirler.

ÖRNEK: 150.000-Euro değerinde bir mortgage aldığınızı varsayalım. Bu kredi için 15 yıllık ve 30 yıllık vade ile ne kadar faiz ödeyeceğinizi karşılaştırmalı olarak hesaplayalım. Aşağıdaki tabloda bu hesaplama ile ilişkin rakamlar belirtilmiştir. Aylık ödemeler sadece anapara ve faiz içindir. Sizin de görebileceğiniz gibi, 15 yıl vadeli kredi ile toplam ödenen faiz üzerinden kazancınız olacaktır.

Faiz Gideri: 30 Yıl - 15 Yıllık Mortgage			
Vade	Faiz Oranı	Aylık Ödeme	Toplam Faiz
30 Yıl	6.64%	961-Euro	196.305-Euro
15 Yıl	6.10%	1.274-Euro	79.304-Euro
Aradaki Fark: 117.001-Euro			

Yukarıdaki örneği incelersek 15 yıl vadeli kredi ile aylık geri ödeme, 30 yıl vadeli krediden 313-Euro daha fazladır. Bu parayı bir diğer yatırımınıza yönlendirebilirsiniz. Örneğin; ekonominin iyi gittiği dönemlerde, bu 313-Euro ile yatırım fonu veya diğer yatırım araçları ile daha çok para kazanarak tasarrufa gidebilirsiniz. Ayrıca şu da önemli bir husustur ki; mortgagede önceden ödeme yöntemi ile de borç süresinden evvel kapatılabilir.

Ayrıca, satın almakta olduğunuz konuta ne kadar süre ile sahip olacağınız da durumunuzu etkiler. Eğer bu süre 5 yıldan az ise, o halde faiz oranı ile ayarlanabilir türdeki mortgage sizin için çok daha kazançlı olacaktır.

3.2.2 Faiz Oranı Ayarlanabilir Mortgage

“Faiz Oranı Ayarlanabilir Mortgage”de ise, piyasadaki faiz oranları değiştiğinde borcun faiz oranının ve aylık geri ödemenin değişmesi açısından sabit oranlı mortgageden farklılık gösterir. Bu tarz kredilerin çoğunluğunda oranların sabit kaldığı bir başlangıç dönemi ve bu dönemi izleyen, geri ödeme ve faiz oranlarının önceden belirlenmiş aralıklarda değiştiği, bir başka uzun dönem vardır.

Bu tarz kredilerin ilk yıllarında talep edilen geri ödeme ve faiz oranları genellikle benzer koşullar içeren sabit oranlı mortgagelere göre daha düşüktür. Burada kredi veren kurumun amacı, borçlanan kişinin gelecek yıllarda daha yüksek oranlarda ödeme yapma riskini kabul etmesi için bir teşvik sunmaktır. Başlangıçtaki sabit oranı içeren dönem 1 ay kadar kısa süre olabileceği gibi, 10 yıl kadar uzun bir sürede olabilir.

Uzun bir sabit ödeme dönemi ile daha uzun bir ayarlanabilir oran ödeme dönemini birleştiren tarz mortgageler “hybrid” olarak bilinmektedir. Özellikle Amerika’da popüler hybrid AOM’ler arasında 3/1, 7/1 ve 10/1 tarzları bulunmaktadır. Bu türlerde ilk üç, beş, yedi veya on yıl boyunca sabit faiz oranı ile devam ettikten sonra, faiz oranları yıllık olarak yeniden ayarlanmaktadır.

Sabit faiz döneminin ardından bir AOM'nin oranı, kapanış belgelerinde belirtilen endeks ile aynı oranda dalgalanmaktadır. Borcu sağlayan kişi bu endeks değerini tespit eder, bu değere bir marj ekleyerek borçlanan kişinin yeni faiz oranı ve ödeme miktarını yeniden hesaplar. Bu süreç her yeni ayarlama tarihi geldiğinde tekrarlanır.

Bu sistemde borçlanan kişiler aşırı faiz oranlarına karşı çeşitli sınırlandırmalar ile korunmuştur. Bu sınırlamalar faiz oranlarının ve ödemelerin yeniden ayarlanma derecelerini kısıtlar. Sözkonusu sınırlamaların en yaygın olanları;

- ✓ **Periyodik Oran Sınırlaması:**Faiz oranının herhangi bir zamanda ne kadar değişebileceğini sınırlar. Bu sınırlamalar genellikle yıllık ya da oranın belirli bir yılda belirlenen yüzdelerden fazla artmasını engelleyen sınırlamalardır.
- ✓ **Borç Süresince Sınırlama:**Faiz oranının borcun geri ödeme süresi boyunca ne kadar artabileceğini sınırlar.
- ✓ **Ödeme Sınırlaması:**Bu tarz sınırlama oranın artabileceği yüzde yerine, aylık ödemelerin borcun süresi boyunca artışını dolar üzerinden sınırlar.

Yurtdışında borç sağlayıcılar sadece faiz geri ödemeli türden kredileri orta sınıf çalışanlara yönelik olarak pazarlamaya başlamışlardır. Daha önce “zengin müşteri “ olarak adlandırılan kişilere özgü sayılan bu tarz AOM'lar genellikle ayarlanabilir kredilerdir. Borçlanan kişi genellikle 10 yıl olmak üzere sadece belirli bir süre için faiz öder. Bu süreden sonra ise geçerli olan faiz oranına bağlı olarak ödeme yapar ki, bu da seçilen endekse göre tespit edilir. Bunun da ardından kredi hızlandırılmış bir oranla kendini amortize eder. Sadece faize dayalı dönem boyunca, borçlanan kişi isterse anapara içinde ödeme yapabilir. Aylık ödemelerin miktarı üzerinden sağlanan esneklik, bu tarz mortgage'ı sabit aylık geliri olmayan kişiler için iyi bir seçim yapmaktadır; sözleşmeli çalışanlar ya da prim sistemiyle çalışan satış personelleri gibi.

Bazı “faiz oranı ayarlanabilir” kredilerde, borçlanan kişinin bir ücret karşılığında aldığı bu krediyi “faiz oranı sabit” mortgage’a çevirmesine izin veren koşullar bulunabilir. Koşulları ne olursa olsun, çoğu faiz oranı ayarlanabilir mortgage, sabit oranlı kredilere göre daha karmaşıktır.

3.2.3 Mortgage Türleri Arasında Karar Verme

Ayarlanabilir türlerde başlangıç dönemindeki düşük ödemeler bazı kişiler için son derece çekici olabilir; ancak bu tarz kredilerde bir belirsizlik söz konusudur. Sabit oranlı mortgage oran ve ödeme garantisi içerirken, kişiler için daha pahalı gelebilir.

Faiz Oranı Ayarlanabilir Mortgage Avantajları

- ✓ Borcun ilk dönemlerinde daha düşük faiz oranı ve geri ödeme içerir.
- ✓ Borçlanan kişilerin düşen faiz oranlarından yararlanmalarını sağlar. Faiz oranları düştükçe kullanıcılar azalan aylık ödemelerin avantajına sahip olurlar.
- ✓ Borçlanan kişilerin tasarruf etmelerine ve daha fazla yatırım yapmalarına yardımcı olur. Bu türden bir kredi sayesinde örneğin ayda 150-YTL daha fazla tasarruf eden bir kişi, bu parayı daha yüksek getirisi olan bir yatırıma yönlendirebilir.

Faiz Oranı Ayarlanabilir Mortgage Dezavantajları

- ✓ Faiz oranları ve geri ödemeler borç süresince fazlaca artabilir.
- ✓ Hemen hemen her durumda, borçlanan kişinin başlangıçtaki düşük oranı, piyasadaki oranların tamamı değişmese bile, geçerli olan sabit orandan daha yüksek bir orana ayarlanacaktır. Bunun sebebi genel olarak, başlangıçtaki sabit oranların suni olarak düşük tutulmasıdır.
- ✓ Bu tarz kredileri ve koşullarını anlamak çok kolay değildir. Borcu sağlayan kişiler kâr oranlarını, sınırlamaları, ayarlama endekslerini ve diğer hususları belirleme konusunda daha fazla esnekliğe sahiptirler; dolayısıyla çok bilgi sahibi olmayan kişiler güvenilir olmayan mortgage sağlayıcıları tarafından kolaylıkla kandırılabilirler.

Faiz Oranı Sabit Mortgage Avantajları

- Oranlar ve ödemeler kredinin hayatı boyunca sabit kalır. Enflasyon oranının artması veya piyasalardaki mortgage oranlarının artması durumlarında bile herhangi bir sürpriz ile karşılaşmazsınız.
- İstikrarlı bir mali planlama yapmanıza yardımcı olur, zira konut krediniz için ödenecek para değişmeyecektir.
- Sabit oran anlaşılması kolay ve karışık olmayan bir yöntemdir.

Faiz Oranı Sabit Mortgage Dezavantajları

- Sabit oran ile borçlanan kişiler, düşen faiz oranlarından yararlanmak için yeni bir mali plan yapmak zorunda kalırlar. Kredi kapatmak, bazı durumlarda kapanış cezası ödemek, yeni bir mortgage finansman kurumu bulmak, anlaşmak, yeni formlar ve hesap ekstreleri doldurmak gibi işlemleri yeniden yapmak gerekmektedir.
- Her borç sağlayıcı tarafından aynı şekilde verilirler. Genel olarak, ayarlanabilir oranlı krediler kişilerin koşullarına göre özelleştirilebilirken, sabit oranlı mortgage standart kalır.

“Faiz Oranı Sabit Mortgage” ile “Faiz Oranı Ayarlanabilir Mortgage” arasında seçim yaparken yukarıda saydığımız hususları dikkate almanız faydanıza olacaktır. Ancak bunlarında ötesinde; size uygun kredi biçimine karar verirken sormanız gereken başka önemli sorularda bulunabilir.

Örneğin almayı düşündüğünüz evde ne kadar süre ile oturmayı planladığınız; eğer alacağınız konutta sadece birkaç yıl yaşamayı düşünüyorsanız, düşük oranlı “ayarlanabilir mortgage” mantıklı olabilir. Ödemeniz ve oranlarınız düşük olacaktır ve ileride alabileceğiniz daha büyük bir konut için de para biriktirebilirsiniz. Ayrıca, büyük miktarda oran ayarlamalarına maruz kalmazsınız, çünkü ayarlanabilir oran dönemi başlamadan önce taşınmış olursunuz.

Bir diğer hususta faiz oranlarının ne durumda olduğudur. Oranlar görel olarak yüksek olduğunda, ayarlanabilir tür daha mantıklı olacaktır; çünkü başlangıçtaki düşük oranlar borçlanan kişilere daha yüksek fiyatlı bir ev sahibi olma imkanı sağlar. Oranlar daha da düşebilir ki, bu da borçlanan kişilerin ödemelerinin düşmesi anlamına gelir. Oranlar görel olarak düşük olduğunda, sabit oranlı mortgage daha avantajlı olacaktır. Faiz oranları yükselse dahi, kişinin düşük oranlı kredisi değişmeyecektir.

ÖRNEK MORTGAGE UYGULAMASI

Satın Alınacak Evin Değeri	: 36-Milyar TL
Peşinat (%)	: %25
Peşinat Tutarı	: 9-Milyar TL
Kredi Tutarı	: 27-Milyar TL
Tahmini Kira(*)	: 300-Milyon TL

(*) Satış Fiyatı: 10 yıllık kira bedeli varsayımına göre hesaplanmıştır.

Kredi / Ev Değeri	: %75
Aylık Gelir	: 1-Milyar TL
Aylık Ödeme / Gelir	: %30

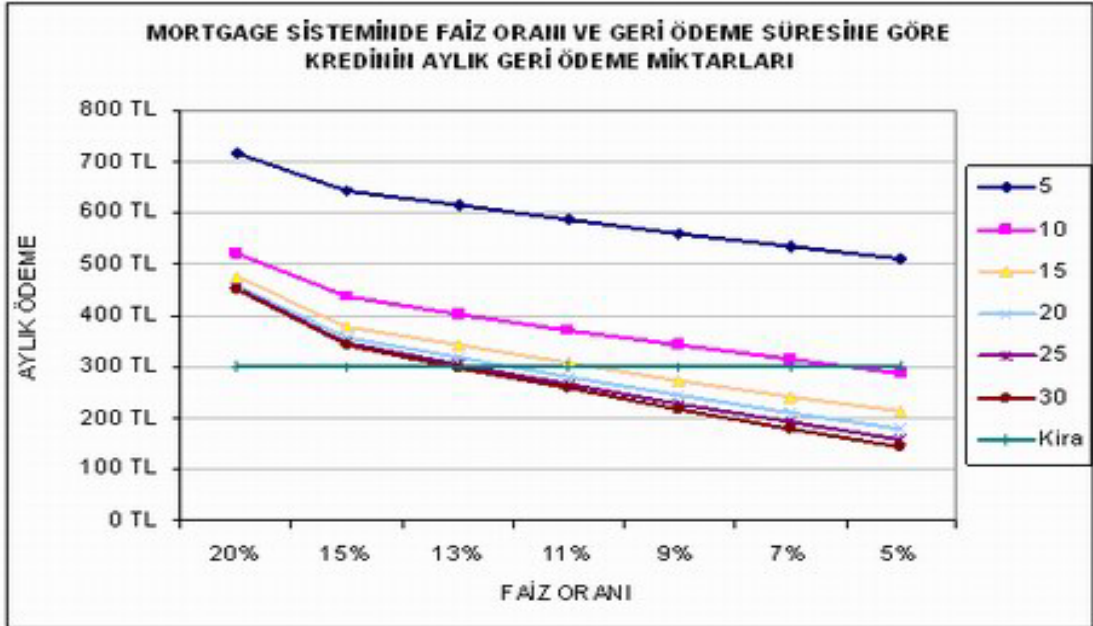
- Kira öder gibi ev sahibi olabilmek için, faiz oranlarının en az %13'ler seviyesine inmesi gerekmektedir. Aşağıdaki tabloda farklı faiz oranı ve vadeler için aylık ödeme miktarları verilmektedir.
- Vade yapısına göre aylık ödemeler incelendiğinde, 15 yıllık vadenin üzerindeki ödemelerde aylık taksitlerin çok fazla düşmediği görülmektedir.

Tablo 5
Örnek Mortgage Uygulaması

Aylık Ödemeler		Yıllık YTL Faiz						
		20%	15%	13%	11%	9%	7%	5%
Geri Ödeme Süresi (Yıl)	5	715-TL	642-TL	614-TL	587-TL	560-TL	535-TL	510-TL
	10	522-TL	436-TL	403-TL	372-TL	342-TL	313-TL	286-TL
	15	474-TL	378-TL	342-TL	307-TL	274-TL	243-TL	214-TL
	20	459-TL	356-TL	316-TL	279-TL	243-TL	209-TL	178-TL
	25	453-TL	346-TL	305-TL	265-TL	227-TL	191-TL	158-TL
	30	451-TL	341-TL	299-TL	257-TL	217-TL	180-TL	145-TL
Aylık Kira		300-TL	300-TL	300-TL	300-TL	300-TL	300-TL	300-TL

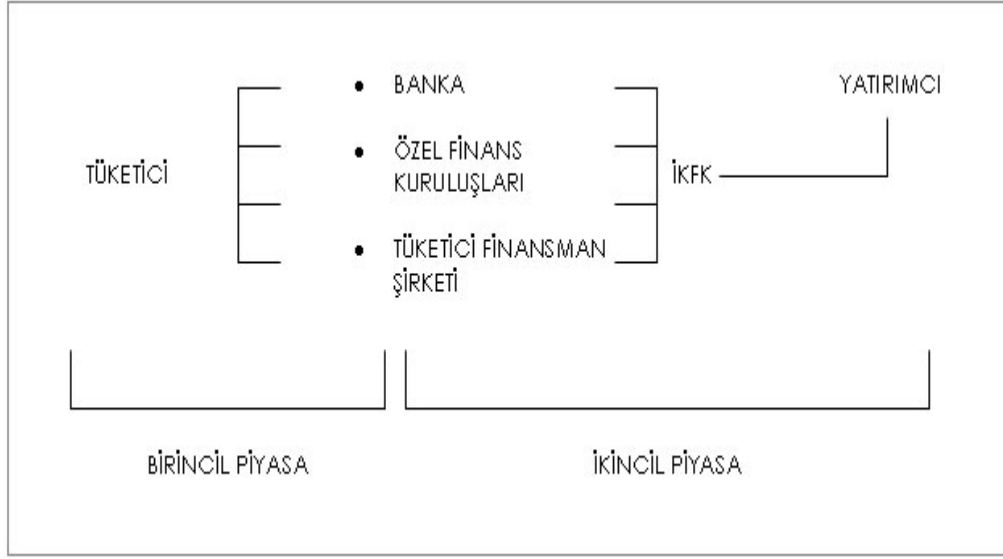
Kaynak: BDDK Raporları.

Tablo 6



Kaynak: BDDK Raporları.

3.8 İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin İşleyişi



Şekil 4: İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

Kaynak: BDDK 2006 Raporları.

Sistem temelde iki piyasanın birlikte uyum içinde çalışabilmesine dayanmaktadır. Birincil piyasa işlemleri finans kurumlarının konut alıcılarına verecekleri krediler ve bu krediler için konutun kendisinin ipotek edilmesi gibi belirli teminatların düzenlenmesi ile faiz ve anapara ödemelerinin gerekli sözleşmelerle geri toplanmasından oluşmaktadır. Konut alıcıları, ihtiyaçları ve ödeme güçleri çerçevesinde, finans kurumlarından kredi kullanarak evlerini alacak ve sözleşme çerçevesinde anlaştıkları vadelerde kullandıkları bu kredileri finans kurumlarına geri ödeyeceklerdir.

İkincil piyasa işlemleri ise finans kurumlarının kişilere kullandırdıkları kredileri yurt içi veya yurt dışından yatırımcılara satmalarınıdır. İkincil piyasada yapılan bu işlemlere, yeni oluşturulacak ipotek finansmanı ve konut finansman kuruluşları ile konut finansmanı fonları aracılığıyla kredilerin menkul kıymetleştirilmesi denilmektedir. Basit tanımla finans kurumlarından kişilere kullandırılan kredileri devralacak kurumlar oluşturulacak ve bu kurumlar devraldıkları kredileri hisse senedi veya tahvil ihraç etmek gibi yollarla uzun vadeli yatırım yapmak isteyen ikincil yatırımcılara satacaklardır. Oluşturulacak bu kurumların çıkaracakları hisse senedi ve tahvillere yatırım yapanların yatırımları da bu şekilde sisteme

kazandırılarak sistemin likidite sorunu yaşamasının önüne geçilmiş ve böylece bu yatırımların da sisteme yeni konut kredileri kazandırmaları sağlanmış olacaktır. Mortgage sistemi bu şekilde bir dengeye oturacak; birincil piyasada kullanılan krediler ve ikincil piyasada bunlara yapılan yatırımlar birbirlerini destekleyerek, her iki piyasanın da büyümesini sağlayacaktır.

Bu sistem dünyanın çeşitli ülkelerinde yüzyıllardır, kısmi farklılıklar olsa da uygulanmaktadır. Sistem konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, yapı kalitesinin yükselmesine, şehir planlamacılığının etkin bir noktaya gelmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin kayıt altına alınmasına da büyük bir katkı sağlamaktadır. Mortgage sistemine göre¹⁰⁹;

- ✓ Sade bir vatandaş müteahhitten ev satın alacak.
- ✓ Gayrimenkul değerlendirme uzmanları evin değerini belirleyecek.
- ✓ İpotek kredili konutlar zorunlu olarak sigortalanacak.
- ✓ Evin değerinin en az dörtte biri peşin ödenecek.
- ✓ Kalan kısmı için bankalardan mortgage kredisi alınacak.
- ✓ Banka, kredi karşılığı ipotek senedi düzenleyecek.
- ✓ Senetler havuzda toplanacak, “ipotek finans kuruluşu (İFK) kurulacak.
- ✓ Bankalar portföylerindeki senetleri komisyon karşılığı İFK’ya devredecek.
- ✓ İFK, ipotek senetlerini menkul kıymete dönüştürecek.
- ✓ Ödeme riski konusunda sigortacılık sistemi de devreye girecek.

¹⁰⁹ Eric Tyson; Ray Brown; **Amatörler İçin Mortgage**, İstanbul, 2006.

Mortgagenin Başvuru Şartları

Mortgage verirken her banka değişik kriter kullanır. Bir bankanın onay vermediği mortgage başvurusuna diğer bir banka onay verebilir, çünkü her bankanın almak istediği risk profili değişiktir. Ancak hemen hemen tüm bankalar; hem kredi başvurusunda kişinin özgeçmişinde, hem de almak istediği taşınmaz malda aşağıdaki ortak özellikleri ararlar¹¹⁰.

- a) **Kişinin Kredi Özgeçmişi:** Mortgage almak isteyen kişinin kredi özgeçmişini kredi notuyla ölçülür. Kişinin daha önceden batık borcunun bulunmaması, karşılıksız çekinin olmaması, olan borç ve taksitlerini düzenli ödüyor olması ve hali hazırda aşırı borç altında olmaması kredi notunun yükselmesini sağlar.
- Sizin kredi kartı faturalarını düzenli ödeyip ödemediğiniz, kaç adet ve tipte banka hesabınız olduğu, gecikmiş ödemeleriniz, karşılıksız çekleriniz ve batık kredileriniz, bankanız ile kaç yıldır çalıştığınız, şu andaki toplam borç miktarınız gibi bilgiler kredi notunuzu belirler.
 - Türkiye'de hakkınızdaki kredi bilgileri Kredi Kayıt Bürosunda tutulur. Karşılıksız çek ve batık kredi bilgileri de Kara Liste olarak T.C Merkez Bankasında tutulur. Kredi Kayıt Bürosu ve Merkez Bankası aracılığıyla hemen hemen bütün bankalar hakkınızdaki bu bilgilere erişebilirler.
 - Bankalar bu bilgileri Amerikan şirketlerinden (Fair Isaac, Experian, v.s.) lisans hakkını aldıkları istatistik programlarını kullanarak kredi notuna dönüştürürler ve sizin profilinizdeki diğer tüketicilerin geri ödeme riskleriyle bağdaştırırlar.
 - Her banka aynı bilgiye erişebilmesine rağmen, bu bilgiyi değişik olarak kullanıp değişik kararlar verebilir. Bir banka size mortgage vermeyi redderken diğer banka kabul edebilir. Bu yüzden, **mortgage alırken birden fazla bankaya başvurmanız avantajlıdır.**

¹¹⁰ Eric Tyson; Ray Brown; **Amatörler İçin Mortgage**, İstanbul, 2006.

- Yurt dışında tüketicie uygulanan faiz oranları da kredi notuna bağlıdır. Örneğin, kredi notu yüksek bir kimse aylık %0,5 faiz ile kredi alabilirken, kredi notu düşük bir kimse aynı tip krediyi ancak %1,5 aylık faizle alabilmektedir. Türkiye'ye bu uygulama henüz gelmemiştir; faiz oranları krediyi alan kişiye göre değişmemektedir.
- b) Kişinin Toplam Geliri:** Hemen hemen her banka sizin düzenli bir geliriniz olmasını ister. Düzenli geliriniz maaş, kira ve diğer gelirlerin toplamını ifade etmektedir.
- c) Peşinat:** Mortgage almak için taşınmaz malın %10-25'i oranında bir parayı peşinat olarak bankaya yatırmanız gerekmektedir.

Mortgage Kredilerinde Olması Gereken Asgari Unsurlar

İstenen Peşinat Yüzdesi	Alınacak taşınmaz bedelinin %10-25 gibi bir miktarının peşinat olarak ödenmesi gerekmektedir.
Kefil Gereksinimi	Mortgage verilirken üzerine kredi alınan taşınmaz teminat olarak ipotek yapılır. Buna rağmen birçok banka en az bir kefil istemektedir. <ul style="list-style-type: none">• Kişisel<ul style="list-style-type: none">○ Kimlik belgesi (Nüfus cüzdanı, Ehliyet veya Pasaport)○ İkametgah İlmuhaberi○ Maaş Bordrosu veya serbest meslek sahipleri için Vergi Levhası
Başvuru için Gereken Belgeler	<ul style="list-style-type: none">• Alınacak konuta ilişkin<ul style="list-style-type: none">○ Kat Mülkiyeti Tapusu ya da○ Kat İrtifakı Tapusu ve Yapı Kullanım İzin Belgesi ya da○ Kat İrtifakı Tapusu ve İnşaat Ruhsatının Fotokopileri
Başvuru Formunda İstenen Kişisel Bilgiler	<ul style="list-style-type: none">• Ad, Soyad• T.C. Vatandaşlık No.• T.C. Bireysel Vergi No.• Adres (Ev, iş ve cep)• Telefon (Ev, iş ve cep)• Kiracı veya Ev Sahibi olma durumu• Meslek ve Ünvanı• Öğrenim durumu• Askerlik durumu• Medeni durumu

Başvuru Formunda İstenen Mali Bilgiler	<ul style="list-style-type: none">• Otomobil marka ve yılı• Taşınmaz mülk listesi• Gelir (Maaş, Kira, Faiz ve Diğer)• Gider (Aylık net gider)• Diğer bankadaki hesaplarınız
Yaptırılması Zorunlu Sigortalar	<ul style="list-style-type: none">• Bireysel yaşam sigortası• Konut sigortası• Deprem sigortası

Kaynak: Tyson, Eric; Brown, Ray; Amatörler İçin Mortgage, İstanbul, 2006.

d) Taşınmaz Malın Özellikleri: Taşınmaz mal banka tarafından mortgage'a teminat olarak tutulduğu için banka taşınmaz malda bazı özellikler arar. Gayrimenkuldeki bu özellikler "değerleme (eksper)" raporuyla saptanır. Bankalar genellikle tamire ihtiyacı olmayan, kullanılabilir durumda mesken (konut) tipi binalara mortgage kredisi vermektedir. Bazı bankalar işyerlerine, tamire ihtiyacı olan binalara ve arsalara da mortgage kredisi vermektedir.

3.8.1 Mortgagede Hesaplayıcıların Çalışması

Bankalar kredi verdiğinde sizin iyi bir kredi notunuzun olmasının yanısıra verilen kredi miktarının da geri ödeyebileceğiniz bir miktar olmasına önem vermektedir. Bu kredi miktarını hesaplamak için üç noktaya bankalar tarafından çok dikkat edilmektedir¹¹¹.

- **Peşinat Miktarınız**
- **Aylık Net Geliriniz**
- **Halihazırdaki Borçluluk Oranınız**

¹¹¹ Eric Tyson; Ray Brown; Amatörler İçin Mortgage, İstanbul, 2006.

Borç Gelir Oranları

- **Ön Oran.** Ön oran aylık mortgage ödemenizin aylık net gelirinize bölünmesiyle ortaya çıkar. Ön oran aylık gelirinizin yüzde kaçının mortgage kredi ödemelerine gideceğini tespit eder. Genel olarak bankaların kriteri mortgage ödemenizin net gelirinizin %38'ini geçmemesidir.
- **Arka Oran.** Arka oran toplam borç ödemelerinizin (mortgage, taşıt kredisi, tüketici kredisi, kredi kartı v.s. toplamı) aylık net gelirinize bölünmesiyle ortaya çıkar. Arka oran, aylık net gelirinizin yüzde kaçının toplam borç ödemelerine gideceğini tespit eder. Genel olarak bankaların kriteri toplam borç ödemelerinin net gelirinizin %50' sini geçmemesidir.

Örnek olarak ayda 1.000.-YTL net maaş alan bir kişiyi ele alalım. Her bankanın kriteri değişiktir, ancak genel olarak bu kişiye kredi verirken şu şartlar koşulur.

- Aylık net gelirin %38'i 380.-YTL'dir. Banka bu kişinin aylık mortgage ödemesinin 380.-YTL yi geçmemesini ister.
- Aylık net gelirin %50'si 500.-YTL'dir. Banka bu kişinin aylık toplam borç ödemesinin 500.-YTL'yi geçmemesini ister.

3.8.2 Mortgagenin Faiz ve Masrafları

Mortgage alırken birçok vatandaş yanlış yapmakta, yalnızca bankaların reklam olarak ilan ettiği faiz oranlarını karşılaştırarak karar vermektedir. Oysa “faiz” ödeyeceğiniz tek masraf değildir.

Mortgage masrafları dört ana kalemden oluşur.

- ✓ Faiz
- ✓ Alım ve satım masrafları
 - Banka kredi kullandırma ücreti
 - Ekspertiz ücreti
 - Banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV)

- Diğer: Dosya parası, istihbarat ücreti, başvuru ücreti, işlem ücreti ve avukat masrafı

✓ Sigortalar

- Bireysel Yaşam Sigortası
- DASK (Doğal Afet Sigortası)
- Konut Sigortası

✓ Taşınmaz mala ödemek zorunda kalacağınız diğer vergi ve aidatlar

1. Faiz. Mortgage aldığınız andan itibaren, alınan miktar üzerinden faiz işlemeye başlar. Faiz oranlarındaki küçük farklılıklar ödeyeceğiniz miktar üzerinde büyük oynamalara neden olur.

Örneğin 30 yıllık 100.000.-YTL lik mortgage faiz oranı aylık %1 den %1,5'a çıkarsa toplam 172.250.-YTL daha fazla faiz ödemiş olursunuz.

2. Alım ve Satım Masrafları. Ayrıca, mortgage ile taşınmaz mal almanın aşağıda belirtilen alım ve satım masrafları vardır.

Banka kredi kullandırma ücreti bankadan bankaya değişmekte olup %0,5 - %2 civarındadır. Bu ücret bazı bankalarda pazarlığa tabidir. Bazı bankalar bu miktara ek olarak müşteriden banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV), dosya parası, istihbarat ücreti, başvuru ücreti, işlem ücreti ve avukat masrafı da istemektedirler.

Emlakçı komisyonu da alıcı ve satıcıdan %1 - %2 oranında alınır ve genellikle pazarlığa tabidir.

Eksper raporu genellikle 200-500.-YTL arasında bir rakamdır.

Alım satım vergileri ve tapu masrafları yaklaşık %0,15'dir ve en az belediyenin tayin ettiği değer üzerinden alınır.

3. Sigortalar. Bankanız taşınmaz mala **Konut Sigortası** ve **DASK** (Doğal Afet Sigortası) ve ayrıca size **Bireysel Yaşam Sigortası** yapılmasını da zorunlu kılabilir. Ek masraflar kaleminde en önemli etkenlerden biri bu sigorta primleridir. Bireysel Yaşam Sigortası, DASK ve Konut Sigortası yıllık olarak tahsil edilir, sigorta primleri yaşa, gelir seviyesine, konutun bulunduğu bölgenin deprem riskine ve konut fiyatlarına göre değişir. Her yıl yenilenmesi gereken bu sigorta, yıllık yaklaşık 200-250.-YTL'lik ödeme anlamına gelmektedir.

Mortgage alırken yaptırılacak Konut, DASK ve Bireysel Yaşam sigortaları için maalesef gereksiz prim ödemeleri söz konusu olabilir. Devlet tarafından belirlenmeyen sigorta primleri sigorta şirketlerince, serbest piyasada özgürce belirlenmektedir. Bu nedenle, sigorta almadan karşılaştırma yapmalı ve yalnızca bankanızın önerdiği sigorta şirketiyle yetinmemelisiniz.

4. Vergi ve Aidatlar. Mortgage ile de alsanız peşin de alsanız taşınmaz mal sahibi olduktan sonra da belli aidatlar ve vergiler ödememiz gerekebilir. Aidatlar değişmekte olup, bina bakım ve tamir masrafları v.s. gibi kalemlerden oluşur. Ayrıca taşınmazların belediyelere ve maliyeye ödenmesi gereken yıllık vergileri vardır. Bu vergi ve aidatları yaklaşık olarak hesaplamalı ve ödeme gücünüzün yettiğine emin olmalısınız.

3.8.3 Mortgage Sözleşmesinde Olması Gerekenler

Konut finansman sözleşmelerinde, sistemin kullanıcılarını olumsuz etkilemesini engellemek için getirdiği mekanizmalardan biri de sözleşmelerin detaylı ve kullanıcıların sistemi iyi anlamasına yönelik hazırlanma zorunluluğudur. Buna göre, bu sözleşmelerin yazılı olarak düzenlenmesi ve bir kopyasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Ayrıca, tüketicinin karşılayamayacağı bir yükün altına girmesini engellemek için sözleşme öncesinde tüketiciye verilmesi gereken bilgi formunun verildiği andan itibaren belli bir süre (şu anki mevzuata göre 1 iş günü) geçmeden sözleşmenin imzalanması halinde sözleşme geçersiz hale gelmektedir.

Sözleşmelerde bulunması gereken asgari bilgiler özetle aşağıdaki gibidir.

- ✓ Kredi tutarı,
- ✓ Krediyeye konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- ✓ Yıllık faiz oranı ve maliyet,
- ✓ Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı,
- ✓ Değişken faizli sözleşmeler için baz alınacak endeks ve faiz hesaplama yöntemi,
- ✓ Detaylı ödeme planı,
- ✓ Geri ödeme sayısı ve tarihleri,
- ✓ Teminatlar,
- ✓ Temerrüde düşülmesi halinde faiz oranı,
- ✓ Temerrüde düşmenin hukuki sonuçları,
- ✓ Erken ödeme şartları ve hesaplama yöntemleri,
- ✓ Kredinin dövizli olması halinde uygulanacak kura ilişkin şartlar,
- ✓ Konutun kıymet takdirine ilişkin şartlar,
- ✓ Konuta ilişkin sigorta bilgileri.

3.8.4 Mortgagenin Avantaj – Dezavantajları

Konut sahibi olmak günümüzün ağırlaşan şartlarında herkesin hayalini kurduğu bir husustur. Mortgage düşük faizli ve uzun dönemli bir kredi olması nedeniyle birçok kimsenin idealindeki konuta ulaştıracak bir fırsat olabilir. Ayrıca, taşınmaz mal Türkiye şartlarında en güvenilir ve kârlı yatırım araçlarından birisi olmuştur. Mortgage taksitle taşınmaz mal alma fırsatını yaratmış, hem ev sahibi olma, hem de emlağa yatırım yapma olanağını peşin parası sınırlı olan milyonlarca kişiye açmıştır.

Genel Hatlarıyla Mortgagenin Avantajları

- ❖ Konut edinimini kolaylaştırır,
- ❖ İnşaat sektörünü canlandırır,
- ❖ Kayıtdışılık ortadan kalkar,
- ❖ Ruhsatlı konut üretimi artar,
- ❖ Finans sektörü sağlıklı bir derinlik kazanır,
- ❖ Konut yapımında planlamanın önemi artar,
- ❖ Sistem ekonomiye canlılık ve refah artışı da getirecektir.

Uzun vadeli konut finansmanının, finans sektörüne yapacağı direkt etkinin yanında; özellikle inşaat ile planlama ve gayrimenkul sektörlerine yapacağı etkiler de büyük olacaktır. Bu sektörlere getireceği hareketlenme ve büyümenin yanında, kaliteli ürün meydana getirilmesini de sağlaması da gerekmektedir. Uzun vadeli konut finansmanı ile alıcılara sağlanacak konutların belirli bir kalite düzeyini yakalaması gerekliliği, sistemin getireceği olanaklardan faydalanmak isteyen konut üreticilerinin daha kaliteli ürünler çıkarmalarını da beraberinde getirir.

Bu sistemin etkin hale gelmesiyle de, inşaat sektöründe var olan yüksek orandaki kayıtdışılık azalma trendine girecektir. Finans kurumlarına kayıtlı bir şekilde işleyecek konut alım talepleri, bu talepleri karşılayacak inşaat şirketleri ve müteahhitleri de kayıt altına girmeye zorlayacaktır. Bunun yanında ipotek finansman kurumları tarafından getirilecek standartlar ile de kaçak yapılaşma ve niteliksiz konut üretim eğilimleri de azalacaktır. Sistemden faydalanmak isteyen konut üreticileri belirli standartlara uymak zorunda kalacağından, üretilecek konutların kaliteleri belirli bir düzeye ulaşmak zorunda kalacaktır.

Ancak mortgage ile, taşınmaz mal almak herkes için uygun bir çözüm de olmayabilir. Mortgagenin kişiye uygun olup olmadığını anlaması için; kişinin genel ihtiyaçlarını ve mali ödeme gücünü gözönünde bulundurması gerekmektedir. Bunlar genel olarak;

a) Tayin ve Taşınma Durumu: Eğer 1-3 yıl içinde taşınmayı düşünüyorsanız, ev almak yerine kiralamayı düşünebilirsiniz. Eğer ev almaya karar vererseniz, taşındığınızda ne yapacağınızı planlamanız gerekmektedir.

- Çoğunlukla ilk seçeneğiniz taşındığınızda evinizi kiraya vermek olacaktır. Ancak kişinin aylık gelirin mortgage ödemelerini karşılama durumu özenle incelenmelidir. Çünkü aylık kiralara çok yüksek olduğu ülkelerde, neredeyse kişinin aylık gelirin iki katı tutarında aylık kiralara sözkonusu olabilir. Bu şartlarda da bu seçenek birçok kişiye uymayacaktır.
- İkinci seçeneğiniz taşındığınız vakit evinizi satmak olacaktır.
- Eğer konut piyasalarındaki artma ve hareketlilik devam ederse problem yoktur; kısa zamanda müşteri bulur ve kâr edersiniz.
- Ancak konut piyasalarında da kısa vadede risk sözkonusudur. Konut fiyatları geçici olarak düşmüşse ve evinizi acilen satmanız gerekirse, zarar edebilirsiniz. Zarar durumunda, banka zararı sizinle paylaşmayacaktır. Her durumda aldığınız mortgage kredisi ve faizini bankaya zamanında geri ödemezseniz, taşınmaz malınız satılacağı gibi sizin ve kefiliniz hakkında da icra takibine başlanacaktır.

b) Peşinat: Mortgage almak için alacağınız taşınmaz mal değerinin yaklaşık olarak %10-25'i gibi bir miktarı bankaya peşinat olarak yatırmanız gerekmektedir. İleride sıfır peşinatlı mortgage türü gelişebilir, ancak şu anda bankalar peşinat istemektedir.

c) Düzenli Gelir: Tüm kredilerde olduğu gibi, aylık ödemelerin düzenli yapılması mortgagede de en önemli husustur. Mortgage ödemelerini karşılamak için düzenli maaş, serbest meslek geliri ya da kira gelirine sahip olmanız gerekmektedir.

- Öncelikle alacağınız mortgagenin aylık sabit ödemelerini bilmek durumundasınız.
- Şu an kiracı iseniz, ödeme gücünüzü ölçerken, mortgage taksit miktarınızı da ödediğiniz kira ile karşılaştırmalısınız. Eğer aradaki fark büyükse, bu farkı nasıl karşılayacağınızı da planlamanız gerekmektedir.
- Mortgage taksitlerini ödedikten sonra aylık zorunlu ihtiyaçlarınıza yetecek kadar paranızın olup olmadığını da kontrol etmelisiniz. Tüm paranızı mortgage ödemelerine yatırıp, kredi kartlarınızdan borç almak zorunda kalıp kalmayacağınızdan da emin olmanız gerekmektedir.
- Gelirinizin aksaması durumunda acil durumlar için ayırdığınız herhangi bir tasarrufunuzun olup olmadığı da çok önemlidir. Örneğin; hastalık, iş değiştirme, çocuklarınızın okula başlaması, taşıt tamir masrafları gibi büyük masraflarınızı nasıl finanse edeceğinizi de iyi planlamalısınız.

d) Alternatif Yatırım Seçenekleri: Çoğu kişi mortgage alarak ilk defa ev sahibi olmayı hedefler. Ancak bazı kişilerde yatırım amaçlı olarak konut almayı daha uygun görür.

- Yatırım amaçlı düşünüyorsanız, taşınmaz malı sattığınızda ne kadar net kârınız olacağını hesaplamalısınız. Gelirinizden masraflar çıkarıldıktan sonra elinizde kalan net paranızdır. Elinizde kalan net kârın aldığınız riske ve harcadığınız zamana değmesi gerekmektedir.

- **Masraflar:** Faiz, bir defaya mahsus alım ve satım masrafları, sigortalar ve taşınmaz mala ödemek zorunda kalacağınız diğer aidatlar sizin toplam masraflarınızı oluşturur. Mortgage aldığınız andan itibaren, alınan miktar üzerinden faiz işlemeye başlar. Ayrıca mortgage ile taşınmaz mal almanın bir sefere mahsus alım – satım masrafları (banka kredi kullandırma ücreti, emlakçı komisyonu, eksper raporu, vergi, tapu masrafı vb.) vardır. Bankanız taşınmaz mala deprem sigortası ve size bireysel yaşam sigortası yapılmasını da zorunlu tutabilir. Taşınmaz mal sahibi olunduktan sonra birtakım aidatlar (bina bakım ve tamir masrafları vb.) de ödemeniz gerekebilir.
- **Getiriler:** Taşınmaz maldan dolayı kira geliriniz ve taşınmaz malın net artışı da toplam getirinizi oluşturmaktadır.
- Eğer yatırım amaçlı düşünüyorsanız ve yüksek gelir getiren başka yatırım araçlarınız varsa (serbest meslek yatırımları, borsa yatırım araçları vb.), konuttan ziyade bu tip araçların avantajlarını da gözönünde bulundurmalısınız. Kısa vadede nakit ihtiyacınız olacaksa daha likit (satımı kolay ve kısa zamanda yapılabilen) yatırım araçları size daha uygun olabilir.

Ancak şu husus da unutulmamalıdır ki; konut sektörü Türkiye’de uzun hem en azrisky olan, hem de en çok gelir getiren yatırım araçlarından biri olma yolunda ilerlemektedir.

Türkiye’de “mortgage” sisteminin işlerlik kazanmasıyla birlikte;
(Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması
Hakkında Kanun)

1) Değerlendirmeyi Lisanslı Ekspertler Yapacak

Konut satın alırken veya konutun icradan satışa çıkarıldığı durumlarda değerlemeyi SPK lisanslı ekspertler yapacak. İlk üç yılda konutların değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı ekspertlere ilave olarak mahkemelerde bilirkişilik yapması yetkili olanlar da yapabilecek. SPK, gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek görevini üstlenecek.

2) İtiraz İçin Yüklü Teminat Ödenecek

Konutu satın alanın, konutu icradan satışa çıkardığında itiraz edebilmek için, konutun değerinin yüzde 40'ı oranında teminat yatırılacak. Eğer haksız bulunursa konutun değerinin yüzde 20'si oranında ceza ödeyecek. Yani ekspertiz değeri 100.000.-YTL olan konutun satışına itiraz edebilmek için 40.000.-YTL teminat yatırmanız gerekli. Eğer itirazınız haksız bulunursa 20.000.- YTL ceza ödeyeceksiniz.

3) Yeni Şirketler Kurulacak

Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri kurulacak. Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip olduktan sonra da konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasını kapsayacak. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamında olacak.

4) İtirazlar Tüketici Mahkemesi'ne Yapılacak

Tüketiciler konut ve krediyle İlgili her türlü itirazı Tüketici Mahkemeleri'ne yapabilecek. Konutu satan şirket veya kredi kullanılan kuruluştan memnun olmamaları halinde Tüketici Mahkemeleri'nde dava açabilecek.

5) Ayıplı Maldan Herkes Sorumlu Olacak

İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve kredi veren ayıplı maldan dolayı müteselsilen sorumlu olacak. Kredi veren konut finansmanı kuruluşu imalatçı üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı, tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacak. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin devralması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam edecek. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmayacak. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunların müteselsilen sorumluluğu devam edecek. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi de bu sorumluluğu ortadan kaldırmayacak.

6) Teslimatın Gecikmesi veya Hiç Teslim Edilmemesinden Sorumlu Olunacak

İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı kredi veren müteselsilen sorumlu olacak. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacak. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam edecek, krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmayacak.

7) Sözleşme Formunda Her Şey Anlatılacak

Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” vermek zorunda olacak. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbest olacak. Konut finansmanı kuruluşu tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”nun standartları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecek. “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”nun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersiz sayılacak. Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunlu olacak. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemeyecek.

8) Temerrüt Durumunda Dahi Bilgi Verilecek

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olacak. Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekecek.

9) Finansal Kiralamada Hemen Satışa Çıkarılacak

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlü olacak.

10) Satıştan Sonra Hesaplaşılacak

Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptıracak. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketicie bildirilecek. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirecek. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararını konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumlu olacak. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciie ödenecek.

11) Konut Hemen Tahliye Edilecek

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciie ödenmesini takiben tüketici konutu tahliye etme yükümlülüğü altında kalacak. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi icra yoluna başvurabilecek. Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansman kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemeyecek. Konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansman kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren tüketiciie karşı satıcı ile birlikte kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacak. Konut finansman kuruluşları tarafından verilen kredilerin devralması halinde dahi, kredi veren konut finansman kuruluşunun sorumluluğu devam edecek. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmayacak.

12) Kıymetli Evrak Alınmayacak

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaklanacak. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansman kuruluşundan geri isteme hakkına sahip olacak. Ayrıca, konut finansman kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olacak. Konut finansmanı amacıyla ipotek

alınmadığı hallerde kıymetli evrak teminat olarak kabul edilebilecek. Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilecek.

13) Faizde Seçenek Sunulacak

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilecek. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyecek. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutan yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurtiçinde veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilecek. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi zorunlu olacak. Bu amaçlarla kullanılacak endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenecek.

14) Erken Ödeme İmkanı Olacak

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilecek. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlü olacak. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasına yönelik yönetmelik çıkartılacak. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansman kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilecek.

Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansman kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemeyecek. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemeyecek.

15) Sözleşmede Tüm Detaylar Olacak

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunlu:

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),
- g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,
- h) İstenecek teminatlar,
- i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,
- j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizi, sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri,

o) Tüketicieye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilecek.

Esasında mevcut banka kredi sistemi de mortgage sistemi ile aynı temele dayanmaktadır. Hala Türkiye’de yeni kurulacak sistem için öngörülen vadelere yakın vadelerde konut kredisi sağlayan finans kurumları mevcuttur. Bunlar mortgage sisteminde olduğu gibi, alınacak konutu kullandırılan krediye teminat olarak ipotek altına almakta ve faiz ile anaparayı yine belirli kredi sözleşmeleri ile kullanıcılardan uzun vadeli kira gibi tahsil etmektedirler. Ancak mortgage sistemi, mevcut konut kredisi sistemi ile karşılaştırıldığında; kullanıcıyı direkt ilgilendiren önemli farklar ve kolaylıklar içermektedir. Bunlar; vadelerin daha uzun olabilmesi , faizlerin değişken olması, bir ödeme gücünü oluşması durumunda borçların yeniden yapılandırılabilmesi ve finans kurumları açısından alacağın tahsilinin konut kredisi sistemine göre daha kolay gerçekleştirilmesi gibi fark ve kolaylıklardır.

Mortgage sisteminin mevcut banka konut kredisi sisteminden en belirgin farkı reel faiz düşüklüğü olup, bu sayede sistemden yalnızca üst gelir düzeyindeki kişiler değil, orta ve alt gelir düzeyindeki kişiler de yararlanma olanağına kavuşmaktadırlar. Reel faiz düşüklüğünü sağlayan ise, yukarıda sıralanan fark ve kolaylıkların sistemin maliyetini azaltmasıdır. Düşük faizlere bağlı olarak sistemin kullanımının tabana yayılması, ödemelerin sloganlaşan halinde olduğu gibi gerçekten kira öder gibi olmasına olanak sağlamaktadır.

3.9 Dünyada Mortgage Sistemi

Dünya genelinde uygulanan mortgage modelleri ülkelerin aşağıda sıralanan özelliklerine göre çeşitlilik arz etmektedir.

- ✓ Hukuki altyapısına (yasalarına, vergi kanunlarına vb.)
- ✓ Kültürel yapısına (insanların borçlanma kavramına bakış açısına, fonlanma tercihlerine vb.)
- ✓ Ekonomik altyapısına (stabil ekonomik ortamların geleceğe güveni artırıp, uzun vadeli ürünlere yönelimleri sağlaması vb.)
- ✓ Finansal piyasaların yapılarına (alternatif yatırım araçlarının yaygın kullanımları, derinlikleri vb.)

Bu nedenle aslında, mortgage sisteminin uygulandığı ülke sayısı kadar farklı modeller olduğu söylenebilir. Türkiye için tasarlanan ve uygulanması düşünülen model ise; Amerika ve Avrupa modellerinin bir karışımı niteliğindedir.

Dünyada konut için kullanılan kredilerin milli gelire oranı incelendiğinde karşımıza çıkan tablo dünyadaki “mortgage” sisteminin ne kadar etkin bir şekilde işlediğini göstermektedir.

Tablo 7
Dünyada Konut İçin Kullanılan Kredilerin Milli Gelire Oranı

Ülkeler	Oran (%)
ABD	%50
Avrupa	%39 - %40
Ortadoğu Ülkeleri	%10 - %15
Türkiye	% 0.7

Kaynak: BDDK Raporları.

Düzenlenmiş olan ipotekli konut kredilerinin ikinci el piyasalarda menkul kıymetleştirilerek satılması ve bu sayede yeni kredilere fon yaratılma uygulaması, sermaye piyasaları gelişmiş olan ülkelerde kullanılmaktadır. Özellikle ABD, gerek birinci gerekse de ikinci el ipotek piyasaları bakımından çok gelişmiş bir konut finansman sistemine sahip olması sebebiyle diğer gelişmiş ülkelerdeki ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarına model olmuştur.

Dünyada Gelişmiş Ülkeler Kategorisinde Değerlendirilen ABD’de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları; konut finansmanında ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarının gerçekleştirildiği ikinci el piyasaların en çok geliştiği ülke olan ABD’de, kamusal ya da kamu destekli kurumların ipotek piyasalarının gelişiminde çok büyük katkıları bulunmaktadır. Değınilen bu kurumlardan Ginnie Mae tamamen ABD Hükümeti’nin sahip olduğu bir kurum olmakla beraber, Fannie Mae ve Freddie Mac ise hükümet tarafından desteklenen ve hisse senetleri New York Borsası’nda işlem gören kurumlardır. Konut finansmanında öncü durumundaki bu kurumların dışında özel sektörü kuruluşları tarafından da ipotek havuzları oluşturulmakta ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları gerçekleştirilmektedir.

ABD’de ikinci el ipotek piyasasındaki faaliyetler, öncelikle 1938 yılında Fannie Mae’nin hükümet tarafından kurulması ile başlamıştır. Fannie Mae’nin kuruluş amacı, hükümet garantisi taşıyan FHA (Federal Housing Administration) ve VA (Veterans’ Administration) tarafından sigortalanmış ipotek kredilerini satın almak ve bu sayede bu kredilere ikinci bir piyasa yaratmayı amaçlamaktır. İlerleyen yıllarda Fannie Mae’nin varlığına rağmen istenilen seviyeye erişememiş ipotek piyasası nedeniyle kurum, kuruluşundan 30 yıl sonra 1968 yılında kamu mülkiyetinden çıkartılıp iki kurum haline getirilerek yeniden organize edilmiştir.

Belirtilen bu iki kurumdan bir tanesi hisse senetleri borsada alınıp satılır hale getirilen ve hükümet tarafından destekli özel bir yönetim yapısına kavuşan mevcut Fannie Mae, bir diğer ise ABD Hükümeti’nin tamamen kontrolünde olan Ginnie Mae’dir.

1968 yılında yeniden yapılanmasıyla birlikte Fanni Mae, 1970 yılından itibaren hükümet garantisi taşıyan FHA ve VA tarafından sigortalanan ipotek kredilerinin dışında kalan ve konvansiyonel ipotek kredileri (conventional mortgages) olarak adlandırılan kredilerinde alım satımını yapmaya başlamıştır. 1981 yılından itibaren ise ipoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymet ihracına başlayan kurum yatırımcıların değişen beklentilerine uygun olarak 1986 yılında, ilk defa getirisi ayrılan ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ihraç etmiştir. Bugün Fannie Mae tarafından ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler “Fannie Mae MBS” olarak adlandırılmakta ve bunlara ilişkin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması yine Fannie Mae’nin garantisi altında olmaktadır.

ABD’de ikinci el piyasalarda faaliyetlerini sürdüren bir diğer kurum ise, Ginnie Mae’dir. Bu kurum, ABD Hükümeti tarafından ülkedeki menkul kıymetleştirme uygulamalarını başlatmak ve teşvik etmek amacıyla Konut ve Kent Geliştirme Bakanlığı (U.S. Department of Housing and Urban Development) bünyesinde Fannie Mae’den ayrılarak 1968 yılında oluşturulmuştur. Asli fonksiyonu, ipotek piyasasını desteklemek ve piyasaya yönelik likiditeyi arttırmak amacıyla ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmek olup, bu amaç doğrultusunda sadece FHA ve VA tarafından sigorta edilmiş ipotek kredilerini bir havuzda toplayarak bunları ödeme aktarmalı bir yapıda menkul kıymete dönüştürmektedir. Bu çerçevede, ilk defa 1970 yılında hükümet garantili ipoteğe dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler, Ginnie Mae tarafından ihraç edilmiştir. Ginni Mae ihraçlarında kullanılan menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması ABD Hükümeti’nin tam güveni ve kredisi ile garanti altındadır. Bu nedenle Ginnie Mae kağıtlarına olan yatırımcı güveni de son derece yüksektir.

Günümüzde Ginnie Mae tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, GNMA I ve GNMA II şeklinde iki ana grup altında toplanmaktadırlar. Bir sonraki sayfada yer alan tablo, bu iki grup arasındaki temel farklılıkları göstermektedir.

Tablo 8
GNMA I ve GNMA II Arasındaki Temel Farklılıklar

	GNMA I	GNMA II
İpotek Havuzlarındaki Kredi Veren Sayısı	Bir	Bir veya birden çok
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Türleri	Benzer vade ve aynı faiz oranlarına sahip tek aile konut kredileri (Sabit faizli, indirimli, dereceli ipotek kredileri), mobil ev kredileri, inşaat kredileri ve proje kredileri	GNMA I ile aynı ancak; Burada değişken faizli ipotek kredileri varı inşaat ve proje kredileri yok
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Faiz Oranı Sınırları	Menkul kıymet faiz oranı üzerinden %0,5	Menkul kıymet faiz oranı üzerinden %0,5 - %1,5
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Faiz Oranı Sınırları	Sadece yeni düzenlenmiş ipotek kredileri (düzenlendikten sonra en çok 2 yıl geçmiş)	Sadece yeni düzenlenmiş ipotek kredileri (düzenlendikten sonra en çok 2 yıl geçmiş)
Garanti	Faiz ve anaparanın tam ve zamanında ödenmesi ABD Hükümeti'nin garantisi altında	Faiz ve anaparanın tam ve zamanında ödenmesi ABD Hükümeti'nin garantisi altında
İpotek Havuzunun Asgari Büyüklüğü	Tek aile konut kredileri için 1-milyon-\$, diğer krediler için 500.000-\$	1-milyon-\$
Minimum Yatırım Tutarı	25.000-\$	25.000-\$
Ödeme Tarihi	Her ayın 15'i	Her ayın 20'si

Kaynak: TCMB 2006 Raporları.

Hükümet garantisi dışında kalan konvansiyonel ipotek kredilerinin satın alınarak bunlarında menkul kıymetleştirilmesi amacıyla, Amerikan Kongresi tarafından 1970 yılında özel şirket statüsüne sahip Freddie Mac kurulmuştur. Freddie Mac kuruluş amacına uygun olarak, ilk defa 1971 yılında konvansiyonel ipotek kredileri ile desteklenmiş ödeme aktarmalı yapıya sahip Katılım Sertifikaları (Participation Certificates-Ocs) olarak da bilinen menkul kıymetleri ihraç etmiştir. Freddie Mac'in ihracını gerçekleştirdiği sertifikalar, kurumun tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf ve ticari bankalar ve ipotek bankalarından satın aldığı ipotek kredileri ile oluşturduğu havuzları temsil eden menkul kıymetlerdir. Böylece Freddie Mac, sözkonusu kurumlara finansman açısından yeni alternatifler sunmuş olmaktadır. Kurum, ihracını gerçekleştirdiği sertifikaları alanlar, bunlara ilişkin anapara ve faizin tam ve zamanında ödenmesini kendisi garanti etmektedir. Burada belirtilen sertifikalar en az 1.000-\$'lık kupürler halinde satışa çıkarılmakta ve anaparaya ilaveten faiziyle ilişkili ödemeler her ayın 15'inde gerçekleştirilmektedir. Ayrıca kurum, 1983 yılında ilk defa, bir diğer ipoteye dayalı menkul kıymet türü olan "teminatlı ipotek yükümlülükleri"ni ihraç etmiştir.

ABD'de hükümetin tamamına sahip olduğu Ginnie Mae ile hükümet tarafından desteklenen Fannie Mae ve Freddie Mac tarafından gerçekleştirilen ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları, kısa zamanda bu yolla kendilerine alternatif fon kaynakları yaratmak isteyen özel sektör kuruluşlarını da teşvik etmiştir. 1977 yılında Salomon Brother ve Bank of America'nın öncülüğünde ABD Hükümet garantisi olmayan konvansiyonel ipotek kredileri ile teminatlandırılmış ödeme aktarmalı menkul kıymetler ihraç edilerek ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları özel sektörde de başlamıştır. Öncül bu uygulama ile birlikte, özel sektör kuruluşları da kendi ipotek havuzlarını oluşturmuşlar, bu havuzlardaki kredilerle teminatlandırılmış menkul kıymetleri sigortalayıp risk derecelerine göre değerlendirme aldıktan sonra menkul kıymetleştirmeyi gerçekleştirmişlerdir.

Kamusal ya da kamu destekli kurumların ihraç edecekleri menkul kıymetler için ek teminatlar sağlamakta ve kamusal menkul kıymetlere göre daha fazla faiz vermektedirler.

Ayrıca, kamu veya kamusal destekli kurumların menkul kıymetleri derecelendirmeye tabi değilken, özel sektör ihraçları derecelendirilmektedir¹¹⁰.

ABD’de “mortgage” uygulamalarının başarılı olmasının en büyük nedeni devletin büyük destek göstermesidir. Mortgage sisteminin başarılı, sürdürülebilir ve sorunsuz işlemesi için çeşitli devlet kuruluşları kurulmuş ve bu kuruluşlar çeşitli fonksiyonlar üstlenmişlerdir. Maalesef, Türkiye’de bu tarz kapsamlı ve verimli kurumsallaşma gerçekleşmemektedir. Türk insanı hiç bir zaman uzun vadede kira öder gibi ev sahibi olma olanağına sahip olmamıştır. Türkiye’de başarılı bir mortgage uygulaması için gerekli iktisadi, mali, hukuki ve teknik şartların oluşturulması gerekmektedir.

Konut finansman sistemlerinin ülkelerin gelişmişlik düzeyleriyle doğrudan ilişkisi olduğu bilinmektedir. Değınildiğı üzere, bir ülkede ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçlarının yapılabilmesi için öncelikle ipotek varlığının teminat olarak gösterildiğı bir borçlanma işleminin birinci el piyasada yapılmış olması gerekmektedir. Söz konusu borçlanma işlemini temsil eden ipotekli konut kredisinin ikinci el piyasada menkul kıymetleştirilebilmesi, o ülkede uzman finans kuruluşlarının varlığı ile mümkündür. Ancak gelişmekte olan ülkelere uzman finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri kurumsal yapıda bir konut finansman sistemi bulunmamakta, konut finansmanı çoğunlukla kurumsal olmayan bir yapı içerisinde gerçekleştirilmektedir. Kurumsal olmayan bu yapı içerisinde, ipotekli konut kredilerinin işlem görecekları ve ipotek piyasasına likidite sağlayacak olan ikinci el piyasanın gelişimiyle birlikte menkul kıymetleştirmede de ilerleme kaydedileceğı görülmektedir. Bu doğrultuda, gelişmekte olan ülkelere kredi borçlularının ülkenin değışen ekonomik koşullarından zarar görmelerini engelleyecek, kredi veren kurumlarına yeni kaynak imkanı sağlayacak ve konut sektörünün büyümesine katkıda bulunacak kurumsal bir sistemin oluşturulması gerekmektedir.

¹¹⁰ Oscar; a.g.e., s.50.

İpoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarının tam olarak gelişme gösteremediği ülkeler arasında; Kolombiya, Brezilya ve Meksika gibi ülkeleri sayabiliriz.

Kolombiya’da; konut finansmanı alanında, 1972 yılından itibaren başarılı bir şekilde uygulanan UPAC (Unit of Constant Purchasing Power-Sabit Satın Alma Gücü Birimi) sistemi sayesinde konut finansmanına ilişkin sorunlar giderilmeye çalışılmıştır. Ülkede UPAC ile birlikte, konut bankaları olarak da adlandırabileceğimiz, mevduat toplamaya ve sadece ipotekli konut kredisi vermeye yetkili yeni tasarruf kurumları oluşturulmuştur. Geliştirilen bu konut finansman sisteminin hem fon toplama, hem de kredi verme bakımından enflasyonist bir ortamda işleyebilmesi amacıyla, kurumlara yatırılan mevduatlar ve kurumlar tarafından verilen ipotekli konut kredileri aynı endekse bağlanmıştır. UPAC içerisinde uygulanan endeks sisteminde, Kolombiya Merkez Bankası’nın açıkladığı tüketici fiyat endeksi kullanılmakta olup, düzeltmeler günlük yapılmaktadır. Merkez Bankası, her ayın sonunda, o ayı takip eden ay içerisinde kullanılması gereken günlük endeksi açıklamakta ve bu endeks tüm konut bankaları tarafından zorunlu olarak uygulanmaktadır. Mevduat sahiplerinin fonları bu sayede enflasyondan korunurken, kurumlar tarafından verilen ipotekli konut kredilerinin de enflasyona karşı korunmaları da sağlanmıştır. Kolombiya uygulaması, endekslleme ve uzman konut finansman kurumları sayesinde, enflasyonist bir ortamda başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Ancak, ülkede birinci el ipotek piyasasında başarıyla uygulanan modelin varlığına rağmen, ikinci el piyasada faaliyetleri düzenleyecek merkezi bir kurumun olmaması, konut bankalarının verdikleri kredilere dayalı menkul kıymet ihraç etmelerini ve alternatif fon kaynağı yaratmalarını engellemektedir.

Brezilya’da; konut finansman sistemini düzenlemek, kontrol etmek ve yönlendirmek amacıyla 1964 yılında Milli Konut Bankası (BNH) kurulmuştur. Kurumun esas amacı, konut üretimi ve konut mülkiyetinin teşvik edilmesidir. Bu amaç doğrultusunda, kurum tarafından verilen ipotekli konut kredilerinde aylık geri ödemelerin enflasyon oranı çerçevesinde yeniden belirlenme uygulaması mevcuttur.

Ayrıca Brezilya ipotek piyasasının geliştirilmesi ve yeni fon kaynaklarının yaratılması amacıyla BNH’ye menkul kıymet ihraç izni verilmiş ve bu doğrultuda BNH’nin ihraç etmiş olduğu ipoteye dayalı menkul kıymetlere vergi istisnası getirilmiştir. 1980’li yılların ortalarından itibaren Brezilya’nın karşılaştığı yüksek enflasyon nedeniyle ülkede ekonomik istikrar bozulmuş, uzun vadeli konut finansmanı olumsuz etkilenmiş, reel anlamda gelirler çok düşük kalmış, kredi geri ödemeleri olumsuz etkilenmiş ve neticede BNH tarafından yıllarca başarıyla uygulanan sistem başarısızlığa uğramıştır. 1986 yılında BNH’nin etkinliğinin kalmaması üzerine kurumun faaliyetleri sona erdirilmiş ve yetkileri Caixa Economia Federale (CEF)’a devredilmiştir. CEF, önce Maliye Bakanlığı’na da sonra da Şehircilik Bakanlığı’na bağlanmış, fakat bu bakanlığın da sona erdirilmesiyle tekrar Maliye Bakanlığı’na bağlanmıştır. Örgütsel bu yapının bakanlıklar arasında sık sık değişmesi, konut finansmanı alanında kurumun etkinlik gösterememesine ve BNH’den devraldığı fonksiyonları yerine getirememesine neden olmuştur.

Meksika’da; diğer gelişmekte olan ülkelere benzer olarak hızlı kentleşme ve nüfus artışı sonucunda her yıl ortalama 700.000-yeni konuta ihtiyaç olduğu hesaplanmıştır. Ülkede oluşan konut sorununun giderilmesi amacıyla, Meksika Hükümeti tarafından 1984 yılında yeni bir finansal ürün olarak “iki oranlı ipotek kredisi (dual rate mortgage)” ilk defa düzenlenmiştir. Böylece bu tür kredide hem borç bakiyesinin enflasyon oranında düzeltilmesi, hem de geri ödeme tutarlarının borçlunun gelir düzeyine göre ayarlanması sayesinde ipotekli konut kredisi verenlere daha cazip bir ortam, borçlanana da enflasyonist ortamlarda bile kredi kullanma imkanı doğurmuştur. Birinci el ipotek piyasasında başarı ile uygulanan

bu modele rağmen, Meksika’da herhangi bir merkezi otorite tarafından menkul kıymetleştirmede teminat olarak kullanılacak ipotekli konut kredilerine ilişkin standartların belirlenmemesi, devlet tarafından ipotek piyasasını geliştirmek amacıyla vergisel teşviklerin getirilememiş olması ve ihraç edilecek menkul kıymetlere hükümet garantisinin sağlanmaması gibi nedenlerden dolayı, ülkede ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarının gelişimi engellenmiştir.

3.10 Türkiye’de Mortgage Sistemi

Mortgage sistemi, gelişmiş ülkelerin en önemli gayrimenkul finansman sistemi olarak yıllardır uygulanmaktadır. Türkiye’de ise yakın zamana kadar yüksek faiz oranları ve enflasyon yüzünden uygulama olanağı bulamamıştır.

Türkiye konut piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Ancak Türkiye’de konut alan yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye’de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne kadar uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık tamamıyla ortadan kalkmalı; kurulacak sistemle de hem uzun vadeli gayrimenkul finansmanı, hem de Türk insanının uluslararası standartlarda kaliteli konut sahibi olması sağlanmalıdır.

Türkiye’de konut kredilerinin az olmasının başlıca üç ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankaların konut yatırımına fon tahsis etmek yerine, hükümete borç vermeleridir. İkincisi; Emlak Bankası’nın tasfiye sürecine girmesi neticesinde, kamu tarafından konut kredilerine gereğince destek verilmemesidir. Üçüncüsü de; büyük özel sektör bankaları, halen endüstriyel holdinglerin birer parçası ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için uzun vadeli ipotek işine girmek istememeleridir. Bu nedenle Türkiye’de; mevcut şartlar altında alınacak ön ödeme için hazır nakit parası olanlar ya da değişik yollardan borç para bulanlar konut sahibi olabilmektedirler.

Bunun neticesinde; Türkiye ipoteğe dayalı finans sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip bir ülke konumundadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alındığında ve hükümet destekli bir finansman modeli kurulduğunda yurtiçi ve yurtdışı yatırımcılardan sisteme büyük destek de gelecektir. Mevcut sistemde; özel sektör açısından güçlü ve yıpranmış bir ipotek girişimi için benzersiz fırsatlar bulunmaktadır. Sistemin kurulmasıyla da Türkiye'ye yabancı sermaye girişimi olacaktır.

Türkiye Bankalar Birliği'nin verilerine göre konut kredilerinin takipteki kısmı, toplam stokun yaklaşık %0.02'sini tekabül etmektedir. Kredilerdeki temerrüt oranının bu denli düşük olmasının başlıca sebepleri ise; birincisi Türk toplumunun karakter olarak borcuna sadık bireylerden oluşması, ikincisi de bankaların müşteri seçiminde çok dikkatli davranması ve gerekli teminatları almasıdır. Bu yapı ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye'de başarılı olacağını da önemli bir göstergesi olmaktadır.

Türkiye'de sermaye piyasalarının henüz gelişmekte olduğu düşünülürse, uzun vadeli yatırımcıların varlığına dayalı bir mortgage piyasasının oluşması zaman içinde gerçekleşecektir. Fakat, yabancı sermayeye dayalı bir mortgage piyasasının da oluşması mümkün görünmektedir. Bu yabancı piyasaların gelişmekte olan piyasalara bakışlarının düzeldiği ilk ortamda sağlanabilir.

Arjantin konut piyasası 1980'lerde Türkiye ile benzer özellikler göstermekteydi. Bireysel konut kredileri ya hiç bulunmuyor, ya da iki üç yıl vadeli bulunabiliyordu. Amerika'da kurulmuş olan ve gelişmekte olan ülkelerde mortgage piyasasını geliştirmeye yönelik olarak çalışmalar yürüten World Mae kuruluşu, 1980'lerin sonunda Arjantin'de çalışmalarına başladı. World Mae tarafından geliştirilen kredi değerlendirme ve proses etme altyapısı kurularak Arjantin'li finansal kurumlar ile işbirliğine gidildi. Buna göre World Mae programı kullanılarak, World Mae standartlarına uygun olarak verilen mortgage kredileri, World Mae tarafından 5.000.000-\$'lık paketler halinde satın alınmaya başlandı. World Mae bunları ülke riski için sigorta ettirerek bunlara dayalı tahvil ihracı gerçekleştirmeye başladı.

Şu anda Arjantin mortgage piyasasının büyüklüğünün 10.-milyar-\$'ın üzerinde olduğu tahmin edilmekte ve 10 yıllık mortgage kredilerinin ortalama faizi yıllık %12 civarında seyretmektedir.

Türkiye'de mortgage piyasasının gelişmesinin önündeki en büyük engellerden biri enflasyondur. Özellikle uzun vadeli Türk Lirası bazında kullanılan kredilerde eşit taksitli ödemeler yönteminin kullanılması hemen hemen imkansız gözükmektedir. Bunun nedeni kredinin ilk aylarında ödenemeyecek büyüklükte miktarlar çıkması, daha sonraki yıllarda ise ödemeler eşit kaldığı takdirde enflasyon nedeniyle çok düşük bir seviyeye düşmesidir. Ödemelerin belli bir endekse bağlanması yöntemi bu sorunun en kestirme çözümüdür. Endekslemede en yaygın olarak kredinin dövizde endekslenmesi tercih edilmektedir. Her ne kadar bu alternatif yaygın olarak kullanılsa da, özellikle kriz ortamlarında yaşanan hızlı kur artışları kredi kullanıcısının gözünü korkutmaktadır. Aynı şekilde enflasyona endekli bir kredi aracı da piyasada talep görebilir, fakat böyle bir enstrümanda ikincil piyasanın da oluşması gerekmektedir. Bu da sermaye piyasası oyuncularının enflasyon ile ilgili beklentilerinin belli bir stabiliteye oturması ile ancak mümkün olabilir. Enflasyon düştükçe ve belli bir istikrar içinde seyrettiği sürece bu gelişmelerin de çok kısa zamanda hayata geçirilebileceği düşünülmektedir.

Mortgage sistemi Türkiye'de daha önceki dönemlerde de birçok kez tartışılmış, ancak hayata geçirilmesi mümkün olamamıştır. Ekonomik istikrar sistemin işleminin en önemli koşuludur ve Türkiye'de bugüne kadar hayata geçirilememesinin esas sebebi ekonomik istikrarsızlıktır. Banka konut kredisi sisteminde olduğu gibi kullanıcıya uzun vadeli krediler sağlanabilir; yasal sistemde yapılacak değişikliklerle vergi indirimleri gibi araçlar kullanılarak sistemin maliyeti düşürülebilir ya da ikincil piyasalarda işleyecek yeni kurumlar oluşturulabilir.

Bunlar gerekli olan adımlardır, fakat yeterli değildir. Önemli olan bunların işleyeceği ekonomik ortamın istikrara kavuşmasıdır. Sistemin bütünü düşünüldüğünde, uygulanamama sebebi ikincil piyasa işlemlerinin gerçekleştirilmemesi olarak görünmektedir. İkincil piyasa işlemlerinin

gerçekleştirilmesinin de enflasyon düzeyi, faiz oranları ve istikrar gibi makro ekonomik değişkenlere bağlı olduğu tartışılmaz bir gerçektir.

Türkiye’de Günümüz Şartlarında Etkili Bir Konut Finansman Sisteminin Oluşturulabilmesi ve Sağlıklı Bir Şekilde Çalışabilmesinin Ön Koşulları:

- ✓ Makro ekonomik koşulların belirli bir istikrar göstermesi,
- ✓ Tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması,
- ✓ İpoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi,
- ✓ Gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması,
- ✓ Borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması,
- ✓ Konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması,
- ✓ Tüketicie kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi gerekmektedir.

Ancak; Türkiye ve benzeri ekonomilerde bu tarz yeni sistemlerin başarısı, kuruluşundaki sağlamlığının yanında, kullanıcıların sistemi benimsemesi ve ekonomik istikrarın sürekliliğine de bağlıdır. Geçmişte sürekli ekonomik istikrarsızlık ortamında yaşamış olan Türkiye’deki ihtiyaç ve tasarruf sahiplerinin sisteme ihtiyatlı yaklaşması, fazla ilgi göstermemesi veya küçük bir ekonomik sorun da dahi ilgisinin hızla azalması sözkonusu olabilecektir. Bu durumlarda kamunun teşvik edici veya sorunları giderici müdahaleleriyle sisteme olan ilginin de tetiklenmesi gerekmektedir.

Türkiye’de Mortgage Sisteminin Taşıyacağı Riskler

Türkiye’nin en önemli sorunlarından birisi olan konut açığı, artan nüfusa bağlı olarak önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Kişilerin konut sahibi olmalarında çağdaş ve uygulanabilir finansman sistemlerinin hayata geçirilmesinin önemi ise büyüktür.

Türkiye’de toplam konutların sadece yüzde üçü kurumsal finansman yöntemleri ile edinilmektedir. Yaygın olan kaynak bulma yöntemi, birikimleri yönlendirme veya başkalarından ödünç alma şeklindedir. Türkiye’de bankaların kullandıkları konut kredilerinin GSMH’ya oranı sifıra yakınken, bu oran Latin Amerika Ülkelerinde yüzde 12, ABD’de yüzde 53, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise yüzde 43’tür(Türkiye Bankalar Birliği Verileri).

Konut kredileri 20 yıla kadar uzanan vadelerine rağmen ödenmesi gereken yüksek reel faizler nedeniyle tercih edilmemektedir. Sadece üst gelir grubunda bulunanların katlanabileceği yükler nedeniyle alt ve orta gelir grubunda olanların konut kredisi kullanarak ev sahibi olması içinde bulunduğumuz sistem içinde mümkün gözükmemektedir.

Tasarrufların bir finansman modeli içerisinde konut sahibi olmak isteyenlere aktarılmasını içeren bir yapılanmanın oluşturulması durumunda, konut talep edenlerin ihtiyaçları karşılanabilir.

Tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek konut talebinin uygun şartlarla ve vadelerle karşılanması noktasında ortaya çıkan çözümün adı “Mortgage”dir. İpoteğe dayalı taşınmaz (konut) finansman sistemi uygulamada “mortgage sistemi” olarak adlandırılmaktadır.

Mortgage sistemi konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca konut üzerinde kurulacak ipotek karşılığında 15-30 yıl gibi uzun süreli konut kredilerinin kullanılması temeline dayanıyor. Bu sistem, düzenli geliri olan kişilere kira öder

gibi ipotek kredisi ödeyerek konut sahibi olma imkanı vermektedir. Enflasyon ve faizlerdeki düşüş ile birlikte uygulanabilirliği artan ve konut sahibi olmak isteyenler için umut haline gelen mortgage sistemi hemen her yönü ile tartışılıyor. Doğru bir şekilde uygulanması durumunda faydalı olacağı aşikârdır. Bu arada Türkiye'nin koşulları, gelir dağılımının çarpıklığı, dar ve orta gelirli kişilerin sürekli ve reel olarak devamlı artan bir gelire sahip olamamalarının yaratacağı sorunlar göz ardı edilerek yapılan yorumlar ise düşündürü gözükmektedir.

Yılların birikimi olan konut sorununun, nüfus planlaması ve şehirleşme anlayışının değişmesi başta olmak üzere kapsamlı bir önlemler paketi ile çözülebileceği gerçeğini gözardı ederek mortgage sistemini, konut sorununu kökünden çözecek sihirli bir değnek gibi gösterenlerin etkisinde kalıp ileride çok büyük sıkıntılar yaşayabilecek olanlara bu sistemin taşıdığı önemli bir riski açıklamak da yerinde olacaktır.

Türkiye'de yasalaşması beklenen Mortgage Yasa Tasarısı'nın 1 inci maddesi ile İcra İflas Kanunu'nun 45.inci maddesine ; “.....konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabileceği gibi haciz yoluna da başvurulabilir” hükmü eklenmektedir.

Bu düzenleme ile, rehinli alacaklarda öncelikle rehnin paraya çevrilmesi genel ilkesinden vazgeçilmek suretiyle, kredi kullanımına aracılık eden finans kuruluşlarına konut alıcısının mal varlığına haciz yolu ile gidebilme imkanı sağlanmıştır. Buna göre, arka arkaya iki dönem kredi borcu taksitini ödeyemeyen ve konut alıcısına karşı finans kuruluşu rehin olarak verilen konutu paraya çevirebileceği gibi hiç bu yola gitmeden kişinin sahip olduğu araba ve diğer menkul mallarını haciz yoluyla satışa çıkarabilecek, kişinin bankalarda ve diğer finans kuruluşlarında bulunan kıymetlerini de haciz yoluyla alabilecektir. Finans kuruluşunun öncelikle konutu satma gibi bir zorunluluğu olmadığı gibi, konut alıcısının da hacizden önce konutun satılmasını isteme hakkı yoktur.

Bu durum Türkiye için önemli bir risk unsurunu oluşturmaktadır. Mortgage kredi taksitlerini ödeyemeyen konut alıcısının, finans kuruluşunun tercihinine göre konutun satışına gerek duyulmaksızın bütün mal varlığı ile kredi borcundan sorumlu olması, piyasa mekanizması içerisinde rol alan aktörler açısından, ticari itibarın kaybından iflasa kadar varan bir sonun başlangıcı olabilecektir.

“Yükselen bir şey düşebilir de” ilkesi uyarınca ekonomik gelişmelere ve yatırım tercihlerine bağlı olarak konut fiyatlarının düşüş yönünde hareket ettiği ve eldeki konutların satışının zorlandığı bir dönemde, ipotek edilmiş olan konutları düşük fiyatlardan satışa çıkaran finans kuruluşlarının kalan alacak için konut alıcılarının şahsi mal varlıklarına haciz yolu ile gitmeleri , bireysel olmaktan öte tüm ekonomik dengeleri etkileyecek ve istikrar ortamını bozacak bir gelişme olacaktır.

Başını sokacağı, çoluk çocuğu ile huzurlu bir şekilde oturabileceği bir konutun özlemini çekenlerin, gelir durumlarını ve diğer faktörleri dikkate almaksızın hesapsız bir şekilde mortgage sistemine dahil olmaları durumunda bırakın konut edinmeyi sahip oldukları değerleri de kaybedebileceklerini göz önünde bulundurmaları gerekir. Mortgage sistemi ile konut edinmeyi düşünen ticari kazanç sahipleri ise, kredi taksit ödemelerinin aksatılmasının kendileri için sadece konuta sahip olamama değil bunun yanında finans kuruluşunca başlatılan haciz işleminin bir sonucu olarak ticari faaliyetin sona ermesi riskini de taşıdığını unutmamaları gerekir.

4.BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMAN PİYASASI VE BİR MODEL ÖNERİSİ

4.1 Türkiye’de Konut Kredileri

Türkiye nüfusunun %70’i kentlerde yaşamaktadır. Son elli yıldır ekonomik – sosyal ve son onaltı yıldır süren çatışma ortamı nedeniyle süren iç göçler sebebiyle kentlerin nüfusu hızla artmıştır. Yakın bir gelecekte ülke nüfusunun %85’inin kentlerde yaşayacağı öngörülmektedir.

Türkiye’de kentsel sorunların kaynağı, İkinci Dünya Savaşı sonrası tercihlerine ve bu tercihlerin uygulanmasına dayanmaktadır. Truman Doktri’nine dayalı olarak ABD ve Türkiye arasında imzalanan “Yardım Anlaşması” bir dönemin de başlangıcıdır.

17.Stand-By Anlaşmasını Aralık 1999’da imzalanan Türkiye’nin IMF serüveni bu dönemde başlamıştır. 14 Şubat 1947’de IMF’ye giren Türkiye, parasını %100’ün üzerinde devalüe etmiş ve yakın tarihinde ortaya çıkan tüm ekonomik krizleri IMF’nin istikrar programları ile çözmeye çalışmanın ilk adımını atmıştır.

Tarım sektöründe 1950’lerden itibaren büyük değişiklikler olmuştur. Tarımın teknolojik yapısında, işlenen toprakların mülkiyetinde ve tarıma ayrılan kredilerin dağılımındaki değişmeler sonucu ortaya çıkan mülksüzleşme, işsizlik, yüksek orandaki nüfus artışı büyük bir nüfusun tarımdan kopuş sürecini başlatmıştır. Karayolu ulaşımındaki hızlı gelişme mal ve insan akımını hızlandırmıştır. Bu olgu gerek tüketim, gerek üretim mallarının kolaylıkla dolaşımını hızlandırmış, başka bir anlatımla tüketim toplumunun koşullarını hazırlamıştır.

Kentlere göç akışı, 1960’larda otomotivi de içine alarak gelişen ve çeşitlenen, gümrük duvarları ve teşviklerle korunan, desteklenen montaj sanayine ucuz işgücü sağladığı için özendirilmiştir. 1950 – 1965 yılları arası tüm Türkiye’de kentleşme hızının %6’lar düzeyine tırmandığı yıllar olmuştur. Kentlerin hemen yakınlarında seçilen sanayi alanlarının etrafı da gecekonduyla dolmuştur¹¹².

- ✓ **Gecekondulaşma:** İmar ve yapı işlerini düzenleyen kanun ve yönetmeliklere bağlı kalınmadan ve genellikle devlet arazisi üzerine izinsiz olarak yapılan konutlar yurdumuzda “gecekondu” olarak adlandırılmaktadır. Gecekondulaşma, kaçak yapılaşma ürünüdür. Kentlerin çevresinde yapılarak ayrı semtler oluşturur. Bu kesimler kırsal kesimden kentlere olan göçün doğurduğu sağlıksız kentleşmenin göstergesidir. Buralar altyapı hizmetlerinin tam olarak bulunmadığı yerlerdir. Bunun için sağlık yönünden bazı sakıncaları bulunan yerleşim üniteleridir. Yine bu bölgeler çok hızlı ve plansız büyüdüğü için belediye hizmetleri yeteri kadar götürülememektedir. Gecekondu kendini toplumsal bir oldu olarak kabul ettirmiş ve 1996’da çıkarılan 775 sayılı “Gecekondu Kanunu” ile imar hukukuna girmiştir. Gecekondu bölgeleri tasfiye, ıslah ve önleme bölgeleri olarak sınıflandırılmış ve bu bölgeler için ayrı bir imar düzeni kabul görmüştür. 1970’lerden sonra; İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerdeki gecekondu sürecinde niteliksel değişimler başlamıştır. Gecekondu, karşılanmayan barınma ihtiyacının doğurduğu bir sorun olmaktan çıkıp rant kaynaklı bir kaçak yapılaşmaya, 1980’lerden itibaren ise, kaçak yapı sorunu “kaçak kentler” sorununa dönüşmüştür. Bugün gelinen aşama, 3 ya da 4 ve daha yüksek katlı yapılaşma süreci ile gecekonduyan çok kaçak yapıların egemen olduğu kentleşmedir¹¹³.

¹¹² Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği, **Doğu Marmara Depremleri ve Türkiye Gerçeği Araştırması**.

¹¹³Hüseyin Doğanay; **Türkiye Coğrafyası**, Ankara, Gündüz Eğitim ve Yayıncılık,1999.

- ❖ Gecekondu alanları süreç içinde kendine özgü bir değişim geçirmiştir. Bu değişim, bir yandan bu alanda yaşayanların kente tutunma çabaları, diğer yandan popülist ve himayeci siyaset pratikleri içinde biçimlenmiştir. 1950'lerden bu yana genişleyerek sürdürülen, kârın maksimize edilmesine dayalı, tutarlı bir konut ve arsa politikasının izlenmemiş olması, hazine topraklarının işgaline göz yumulmasını ve kent çevresinde hisseli parselasyonla toprakların küçük parçalara bölünmesini geliştirmiştir.
- ❖ **Kaçak ve Denetimsiz Yapılaşma;** 1980'li yıllardan itibaren kent merkezlerinde oluşan rant, ülke ekonomisine ve politikasına yön veren bir öneme ve büyüklüğe ulaşmıştır. Sağlıklı kentler yerine bunaltıcı yapılaşmalar ve insan yığılmaları oluşmuş, kent mekânları rantın aracı olarak görülmeye başlanmıştır.
- ❖ Faaliyet alanı finans ve sanayi olan sermaye grupları da “toplu konut” projelerine yönelerek, boyutları giderek artan kentsel rantlara el koymaya başlamışlardır. İmar planları, kentin geleceğini yönlendiren bilimsel ve hukuki belge olmaktan çok, rantların yaratılması ve dağıtılmasını düzenleyen belgeler haline gelmiştir. 1980 sonrası geliştirilen ve desteklenen belediyeçilik anlayışı, çıkarılan imar afları, beldelerin ve ilçelerin il yapılaşma kararları vb. düzenlemelerle “kaçak ve denetimsiz” yapılaşma teşvik edilmiştir.
- ❖ 1990'larda gündeme gelen bir kaçak yapılaşma teşvik yöntemi de, kaçak yerleşimleri belediye ve hatta ilçe ilan ederek ödüllendirmek olmuştur. Yasal olarak kesinlikle yapı yapılmayacak alanları da kapsayan bu uygulama imar affi kapsamına giremeyen yerlerde giderek yaygınlaşan bir yöntem haline getirilmiştir. Böylece karşımıza belediye binaları, hastaneleri, okulları, kaymakamlık ve adliye binaları bile kaçak olan bir “kaçak kentler cenneti” çıkarılmıştır.

- ❖ Ülke tarımı ve hayvancılığının çökertilmesiyle köylerden kentlere akan göçlere yenileri eklenmiş ve felaketlerin ortamları da bu şekilde yaratılmış olmuştur.
- ❖ Sonuç olarak, Türkiye’de gecekondulaşma-kaçak yapılaşma, insan ve beton yığınları haline gelen kent mekanları sistemin istisnası olarak değil, sistemin kendisi ve devlet politikası olarak ortaya çıkmıştır. Bunların neticesinde de konut sorunu Türkiye’nin en önemli problemlerinden biri haline gelmiştir. Bu sorununuz için geliştirilecek çözümlerin de Türkiye’nin günümüzdeki sosyo – ekonomik yapısı ile uyumlu olması gerekmektedir.

“Konut” genel anlamıyla insanların en temel ihtiyaçlarından biri olan fiziksel barınmayı sağlayan, toplumun temel birimi olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve ahlaki mekanlar bütünüdür. Bu nedenle konut, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (1948)’den başlayarak, en son Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi (1996) olmak üzere, pek çok uluslar arası platformda bir temel hak olarak tanımlanmıştır. Ayrıca Anayasa’mızın 56. ve 57.maddeleri ile sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak ve yeterli kalitede bir konut sahibi olmak, bir hak olarak kabul edilmiştir. Konut bir insan hakkı olarak kabul edildiğinde, sağlanacak konutların niteliğinin ayrıntılı olarak tanımlanması giderek önem kazanmaktadır¹¹⁴.

Konut sosyal ve ekonomik birçok değişkeni içeren kapsamlı bir olgudur. Ancak en temelde konut, herkes için yeterli ve yaşanabilir konut olarak tanımlandığı için, konutun incelenmesi niteliksel ve niceliksel olarak yapılmalıdır.

¹¹⁴ Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu, 2001.

Konut probleminin çözülmesini güçleştiren en önemli unsur; konutun artık günümüzde bir barınma aracı olmasının ötesinde, yarın için bir güvence, bir yatırım aracı, gereğinde teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahip olmasıdır. Dolayısıyla, konuta yönelik talebin ardında hane halklarının kendi barınma ihtiyaçlarının karşılanması yanında, yatırım yapma amacı da yer almaktadır. Bu amaç hane halklarını kimi durumda kendilerinin ve çocuklarının ihtiyaçlarını da aşan sayıda konut talebine götürebilmektedir¹¹⁵. Nüfus artışı ve nüfus hareketleri, eskime ve tabii afetler ise konut ihtiyacını oluşturan diğer faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır¹¹⁶.

İkinci Dünya Savaşı yılları tarımda mekanizasyon sürecinin başlamasıyla artan kırdan kente göç ve kentleşme süreci, beraberinde çok hızlı konut üretimi sorununu gündeme getirmiştir.

1923 – 1950 Dönemi; ülkede kentleşme hızı yavaştır. Bireysel konut arz biçimleriyle üretilen konutlar genel olarak bu düşük hızdaki kentleşmenin, konut gereksinmesini karşılayabilmektedir. Ancak bireysel üretim biçimleriyle yeterli miktarda konut arz edilememekteydi. Bu dönemde kendisi başlı başına bir devrim olan ve hakkında birçok araştırma ve incelemenin yapıldığı, konut finansmanında Türkiye’de oldukça uzun bir dönemi kapsayan ve uzmanlık alanı konut olan “T.C. Emlak Bankası” Atatürk’ün emriyle, 1926 yılında 20-milyon TL sermaye ile Türkiye’de inşaat sektörünü geliştirmek, gerekli kredileri ve finansmanı sağlamak amacıyla kurulmuştur¹¹⁷.

¹¹⁵ Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı,1996.

¹¹⁶ Nevin Peynircioğlu; Belma Üstünışık; **Habitat II’ye Doğru Yerleşme-Konut, Altyapı-Yerel Yönetimler ve İstanbul Örneği.**

¹¹⁷ “Konut Araştırmaları Sempozyumu”,Ankara; T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1996, I.Makale,s.1.

1950 – 1965 Dönemi; Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan itibaren kentleşme hızı belirgin bir biçimde yükseliş trendine girmiştir. Bunun neticesinde de Türkiye’de konut sorunu ciddi problemlerle karşı karşıya kalmıştır. Çünkü; mevcut konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, yeni kentleşme hızının gerektirdiği arzı karşılamakta yetersiz kalmıştır. Konut talebi, yasal konut sunumu yoluyla karşılanamaz hale gelmiştir. Konut üretimi ve finansmanında o dönemde belirgin politikalar uygulanamaz hale gelmiş, bunun neticesinde de dar gelirli yeni kentliler önceleri genellikle kamuya veya bir başka şahsa ait araziler üzerinde kendi olanakları ile konutlarını inşa etmek zorunda kalmışlardır. Bu yasal mevzuat dışındaki yapılaşmalar, daha sonraları konut ihtiyacı bulunan kişilerin konutlarını kendi arsaları üzerinde plansız ve projersiz bir biçimde üretmeleri sürecine dönüşmüştür¹¹⁸.

Yine bu dönemde Emlak Bankası, olanaklarını tümünü toplu konut üretmeye hiç de hazır ve uygun olmayan bir mevzuat çerçevesinde kendisine yasa ile verilen konut çevreleri oluşturmaya başlamıştır. Banka elindeki tüm fırsatları kullanarak, hem küçük hem de büyük ölçekli girişimler yapma zorunluluğuna hasıl olmuştur.

Yeterli imarlı arsa ve konut sunumunun sağlanamadığı bu dönemde, yasal olmayan konut sunum biçimlerini de bir ölçüde kabul edilebilir kılmış, kısaca ruhsatlı ve ruhsatsız konut sunumları gerçekleştirmiştir. Yap-satçı konut sunumunun yanısıra gecekondulaşma süreci de hızla devam etmiştir. 1960’lı yıllarda ortaya çıkan kooperatifler eliyle konut sunumu yöntemi de konut sunumu problemine çözüm olamamıştır. Tüm bu gelişmeler yapsatçı gecekondular ve kooperatif konut sunumunda nitelik unsuruna gerektiği önemin verilmemesine yol açmıştır¹¹⁹.

¹¹⁸ İlhan Uludağ; “**Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri**”, İstanbul; İstanbul Ticaret Odası Yayını, 1997, s.181.

¹¹⁹ Habitat II, 1996.

1965 – 1980 Dönemi; hızlı kentleşmenin sürdüğü yıllar olmuştur. Bu yıllar içinde toplu konut bir çözüm olarak düşünülmüştür. Bir önceki dönem içinde kurumsallaşan konut sunum biçimleri, küçük girişimciliğe dayanan yap-satçı üretim ve gecekondü üretimi konut üretimini büyük ölçüde hızlandırmıştır. Bu sunum biçimlerindeki yoğunluklar önemli çevre sorunları olan kentler yaratarak, yeni dönemin çözümlenmesi gereken sorunlarını da doğurmuştur¹²⁰.

Konutta arz ile talep arasındaki dengede sürekli açık olması sebebiyle her türlü sağlık koşullarından yoksun, çarpık gelişimler yaşanmaya başlanmıştır. Bu durum sosyal, kültürel, sağlık ve ekonomik açılardan ne yazık ki pek çok sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu dönemde hızlı nüfus artışıyla da giderek karmaşıklaşan konut sorunu giderek tüm ulusların da ortak sorunu olmaya başlamıştır¹²¹.

1980’li yıllarda yasalaştırılan toplu konut üretimi konut teknolojisi ve finansmanının geliştirilmesinde etkili olurken, niteliksel anlamda tüm örneklerde başarılı olamadığından, nitelikli konut sunumunu yeterli ölçüde karşılayamamıştır.

1970 – 1990 Döneminde ise; hızlı nüfus artışından dolayı gerekli olan konut ihtiyacının üzerinde bir hızla gelişen ruhsatlı ve ruhsatsız konut sunumu, konut sunum problemine niceliksel kaygıların dışında niteliksel kaygılarla da bakılması ihtiyacını gündeme taşımıştır. Sosyal güvenlik sisteminin çok fazla gelişmemiş olduğu Türkiye’de konutun aynı zamanda bir yatırım ve güvence aracı olarak da görülmesi bu süreçte etkili olmuştur.

1996 yılında Türkiye’de gerçekleştirilen “Habitat II Kent Zirvesi Toplantısı” için hazırlanan Ulusal Eylem Planında ortaya çıkan yaşanabilirlik kavramı ile birlikte dikkatler konutların ve çevre kalitelerinin iyileştirilmesi problemine, başka bir deyişle nitelik problemine çevrilmiştir.

¹²⁰ Murat Güvenç; Oğuz Işık; a.g.e., s.1.

¹²¹ Taylan Kovanlıkaya; **Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Üretim Modeli**, Marmara Üniversitesi, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, 1992.

4.2 Türkiye’de Konut Piyasası

1960’lı yıllarla birlikte artan nüfusa ve çoğalan çekirdek ailelere gereken konutlar, artık apartman denilen ve ingilizce “apartment” sözcüğünden Türk diline geçen; bahçelerinin küçüldüğü, aralarında on metre ya da daha fazla mesafe bulunan çok katlı ve daireli beton yığınlarına dönüştürülmüştür.

Kırsal göçle kalabalıklaşan kentlerin ailelerinin konut talepleri bu olguyu daha da hızlandırıp rantta dayalı konut sektörünün doğmasına sebebiyet vermiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile belediyelerin kontrolündeki resmi konut politikalarıyla çoğalan apartman mahallerin bazen aralarında, bazen de hemen yakınlarında gayri resmi ama popülist politikalarla resmileştirilen gecekondular ve mahalleri de Türkiye’de sağlıklı kentleşmenin örnekleridir.

Bir yerleşim biriminde kullanılabilir standartta yeterince konut stoku varsa, orada konuta olan talebin az olması, konut stoku yetersizse talebin fazla olması beklenir. Türkiye’de konuta olan talep, nüfus artışı ve nüfus hareketleri, kamulaştırma ve eskime, tabi afetlerden dolayı hasar ve tamamen yıkılma gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır.

Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından sağlıklı veri tabanına dayalı konut stoku ve ihtiyacı miktarının henüz belirlenememesi nedeniyle, bina yapım ve kullanımında imar kanununca alınması yasal zorunluluk olan inşaat yapma ve oturma izin belgelerine dayalı olarak, konutta arz ve talebin ortaya çıkabileceği de dikkate alınmalıdır.

Bazı gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerdeki ihtisaslaşmış konut finansman kuruluşları Türkiye’de henüz gelişmemiştir. Ayrıca istikrarlı ve dengeli bir finansman modeli de henüz oluşturulamamıştır. Türk konut finansman sistemi kurumsal yapı ve kurumsal olmayan yapı olarak iki ayrı bölümde incelenebilir¹²².

¹²² Nevi Peynircioğlu; Belma Üstünişik; **Habitat II’ye Doğru Yerleşme-Konut, Altyapı-Yerel Yönetimler ve İstanbul Örneği.**

a) **Kurumsal Yapı:** Bu yapı içerisinde, kendi emek ve öz birikimleri veya kişisel borçlanmalarla kendi konutunu inşa edenler, kendi sermayelerini kullanarak ve kat karşılığı anlaşıkları şahısların arsaları üzerinde konut üreten yap-satçılar; en az 7 kişi ve fazlasıyla tüzel kişilik kazanarak ve daha sonra da üye kaydı yaparak üyelere alınan aidat birikimlerine ek olarak sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kuruluşların ipotekli konut kredi desteğiyle konut üreten kooperatifler sayılabilir.

b) **Kurumsal Olmayan Yapı:** Türkiye’de konut üretimi ve konut edinebilmek amacıyla fon fazlası olanlardan fon gereksinimi olanlara kaynak aktarma görevini üstlenecek bir finansman sistemi henüz geliştirilememiştir. Konut üretimi ve konut edinmeye yönelik kendi fonlarının doğrudan kullanılması asıl görevleri arasında olmayan ve kurumsal yapı içerisinde yer alan SSK, BAĞ-KUR, OYAK gibi sosyal güvenlik kuruluşları, daha çok konut kooperatifleri aracılığıyla üyelerine konut kredisi kullanımlarıdır.

Topladıkları mevduatların bir kısmını tüketici kredileri bazında bireysel ipotekli konut kredisi şeklinde kullandıran ticari bankalar da bu kurumsal yapıda 1989 yılından itibaren yer alarak, daha çok üst gelir grubuna hitap edebilmişlerdir.

Merkezi yönetim tarafından konut sektöründe finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacıyla, 1958 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. Daha çok gecekondu önleme bölgelerinde konut üreten belediye ve kooperatiflere ipotekli konut kredisi veren, halk konutu uygulamaları yapan, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları yaparak konut üretimine bütçe kaynaklı finansman desteği sağlayan Bakanlık, bütçeden ayrılan fonların yetersizliği nedeniyle hizmetlerini sürdürmemiştir. Bu işlerin yürütülebilmesi için, 1984 yılında “Toplu Konut Fonu” adıyla bütçe dışı bir fon oluşturulmuştur. Bu fonun idaresi ve kullanımı da Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’ne bırakılmıştır¹²³.

¹²³ DPT, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, **Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu**, Ankara; DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No:DPT:2594-ÖİK:606,2001,s.58-60.

Ekonomimizde Şu d6nemlerdeki olumlu gelişmelerle birlikte konuta y6nelik artmakta olan talep, hala durgunluk içerisinde olan sekt6r6n canlanmasına ve gelişmesine y6nelik 6nemli bir fırsattır. Bu fırsatın iyi değerlendirilmesi ve yaşanmaya baŐlanan s6recin iyi y6netilip değerlendirilmesi gerekmektedir. T6rkiye’de ev sahipliği oranı %60’lar seviyesindedir. S6z konusu oran İngiltere’de %67, Almanya’da ise %40 seviyelerindedir.

Devlet İstatistik Enstit6s6 verilerine g6re T6rkiye’de konut alımlarının;

- ✓ %63’6 miras veya nakit alımla,
- ✓ %23’6 6d6n almak suretiyle,
- ✓ %8’i kooperatif aracılığıyla,
- ✓ %3’6 banka kredisi kullanılmak suretiyle gerçekleştirilmektedir.

T6rkiye’de konut sahipliği oranı d6Ő6k sayılmamakla birlikte, Devlet İstatistik Enstit6s6 tarafından yapılan incelemelerde konut stoku incelendiğinde;

- ❖ %55’inin ruhsatsız,
- ❖ %60’ının yirmi yaŐından daha b6y6k,
- ❖ %40’ının ise tadilat ihtiyacında olduğu belirtilmektedir.

Devlet İstatistik Enstit6s6 verilerine g6re T6rkiye’de Mevcut Konut Finansman Sisteminde;

- Konut alımlarının %1’inden daha azı finansman sistemi yoluyla fonlanmaktadır.
- Konut kredilerinin GSYİH’ya oranı %0,5’dir.
- Bu oran ABD’de %53 olup, AB 6yesi 6lkelerin ortalaması ise %39’dur. Gelişmekte olan 6lkelerde ise %5 – 15 aralığında seyretmektedir.

Bu çerçevede Türkiye’de ciddi nitelikli konut sorunu bulunduğu anlaşılmaktadır. Diğer taraftan hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, Türkiye’de her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Sonuç itibariyle bizim için konut sorunu, mevcut konutların yenilenmesi ve nitelikli konutlarla değiştirilmesi ve yeni ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması gerekliliğini ifade etmektedir.

4.3 Türk Konut Finansman Sisteminin Olumlu ve Olumsuz Yönleri

a) Güçlü Yönler:

- Türkiye’nin iktisadi, coğrafi ve demografik ölçeği,
- AB üyeliği şartlarının yerine getirilmekte olması,
- Genç ve dinamik insan gücü,
- Uluslar arası bilgi ve deneyim,
- Bina geleneğinin varlığı,
- Üretilen yapı malzemelerinin kalitesi ve gücü.

b) Zayıf Yönler:

- Milli ekonominin olumsuz yönleri ve sınırlı yatırımlar,
- Kaynak kullanımının olumsuz yönleri,
- Yetersiz sermaye birikimi ve mali yapı,
- AB üyesi olmayı başaramama olasılığı,
- Kanun ve düzenlemelerin uygulanmasında yaşanan sorunlar,
- Devletin bürokratik yapısının olumsuz yönleri,
- Yetersiz eğitim seviyesi,
- Yetersiz milli araştırma-geliştirme yapısı ve fonları,
- Üniversite ve sanayicilerin yetersiz işbirliği,
- Sektörde yaşanan sağlıksız rekabet.

c) Fırsatlar:

- Ekonomik ve siyasi istikrarda sürdürülebilirlik sağlanırsa, çeşitli fırsatlara yol açacak sayıda kaynak ortaya çıkarılabilecektir.
- Mevcut altyapı ve yapı stoklarının yenilenmesi ihtiyacından kaynaklanacak fırsatlar,
- Doğrudan gelen yabancı sermaye fonlarından kaynaklanacak olan fırsatlar,
- Yabancı piyasalarda yapı sözleşmelerinden ve çeşitli sebeplerle zarar görmüş belirli ülkelerin yeniden yapılandırılmasında yer alma olasılığında doğan fırsatlar,
- Turizm sektöründeki gelişmelerden kaynaklanabilecek olan fırsatlar,
- AB'ye giriş sürecinin bir parçası olarak, AB üye ülkelerinin eğitim kurumlarından yararlanabilme fırsatları.

d) Tehditler:

- Deprem kuşağında bulunan bir ülkeyiz, depremler yıkıma sebebiyet verebilir,
- Bölgede başlayabilecek bir savaş tehdit oluşturabilir,
- Ekonomik ve siyasi istikrarsızlıklar,
- Sanayileşmiş ülkeleri yakalayabilmek için araştırma-geliştirme seviyesine ulaşamayabilir.
- Teknik insan gücünün eğitim seviyesi artırılamayabilir, profesyonel mühendislik bir meslek olarak tanınmayabilir.

Türkiye'nin ve aile ekonomilerinin içinde bulunduğu zor şartlara rağmen, bireylerin konut edinebilmek amacıyla tasarruflarda bulunabilmeleri, bu amaca yönelik çıkarılan (Meyak Fonu Kesintileri, Toplu Konut Vergileri, Konut Edindirme Yardımı Kesintileri vb.) kesinti ve vergileri ödeme kararlılıkları Türk konut finansman sisteminin en güçlü yanını oluşturmaktadır.

1980 sonrasında, 1984 yılında Toplu Konut Fonu ismiyle kısa sürede fon yaratılabilmesi ve bu fonun bütçe dışında kaldığı sürece, Toplu Konut İdaresi tarafından verimli kullanılması ile on yıllık bir dönemde Türk konut sektörü iyi bir hamle yapmıştır. Bu fon sayesinde, kurumsal yapı içinde olmayan konut kooperatifçiliği de hamle yapmış, konut kooperatifleri ve üretilen konut sayıları da artmaya başlamıştır.

Bir kamu bankası olan Türkiye Emlak Bankası, Türk konut finansman sisteminin bir başka reformu olmuştur. Konut Edindirme Yardımı Fonu ve kendi mevzuatları ile uzun vadeli ve piyasa faizi altında konut kredileriyle ve kendi kent projeleriyle banka da hamle yapmıştır.

Sistemin bu güçlü yanlarına rağmen, sistemi zayıf kılan ne yazık ki ülke ekonomisinin sıkça içine sürüklendiği ekonomik krizler ve istikrarsızlıklar olmuştur. Kamu açıklarının Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ihracı ile kapatılmaya çalışılması neticesinde DİBS'lerin GSMH'ya oranı 1984'de %3.9 iken, 2000'li yıllarda %28.9'a kadar yükselmiştir. DİBS'lerin faiz oranları, banka mevduat faiz oranlarını da yükseltici bir unsur olmakta ve her türlü menkul kıymetin rekabet şansını da azaltmaktadır.

Bu nedenlerle, ipotekli olarak verilmiş olan konut kredileri menkul kıymetleştirmeyle yeniden bir finansmana dönüştürülememiş ve ülkenin konut finansman yapısı, gelişmiş ülkelerdeki konut finansman yapısına kavuşturulamamıştır.

4.4 Türkiye’de Banka Konut Kredileri

Türkiye’de bankacılık sektörü mevduatları, Şubat ayında YTL mevduatlardaki hızlı düşüşün etkisiyle %2,0 oranında azalarak 279-milyar YTL’ye gerilemiştir. 2007 Ocak ayında 284,6-milyar YTL olan mevduat bankalarının toplam mevduatları, %2,0 oranında azalışla 2007 Şubat ayında 279-milyar YTL seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde YTL mevduatlarda %2,7 oranında düşüş yaşanırken, YP mevduatlarda bu oran YTL bazında %0,9 olmuştur. YTL mevduatlardaki düşüşte, bankalarda tutulan resmi kuruluşların vadesiz hesaplarında yaşanan azalmanın önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. 2006 yılı Haziran ayından itibaren YP mevduatların dolar değerindeki yükseliş eğilimi, Şubat ayında da devam etmiştir. Ancak, 2006 yılı sonunda 71,8-milyar dolar olan TP mevduatlar, Ocak ayında 73,4-milyar dolara ve Şubat ayında ise önceki aya göre %1,5 oranında artarak 74,5 milyar dolara yükselmiştir. Döviz kurlarında yaşanan gerilemeye rağmen YTL mevduatların azalmasının bir sonucu olarak YP mevduatların toplam mevduatlara oranı 2007 yılı Ocak ayında %36,5 ve Şubat ayında ise %38,1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tablo 9

Bankacılık Sektöründe Kredi ve Mevduatların Gelişimi

	(Yüzde Değişim)			
	Aralık 06 / Aralık 05	Şubat 07 / Şubat 06	Şubat 07 /Aralık 06	Şubat 07 / Ocak 07
Toplam Mevduat (Bankalar arası Hariç)	22,5	22,0	0,6	-2,0
Yurtiçi Yerleşikler Toplam YTL Mevduat	17,4	18,0	3,9	-2,7
Yurtiçi Yerleşikler Toplam YP Mevduat (\$)	24,1	22,9	3,8	1,5
Toplam Krediler	39,8	39,8	0,4	-0,3
Mevduat Bankaları Yurtiçi Kredileri	41,0	40,7	0,4	-0,3
Mevduat Bankaları Yurtiçi YTL Kredileri	45,1	40,4	1,1	0,1
Mevduat Bankaları Yurtiçi YP Kredileri	19,0	15,0	-3,7	-3,3
Kalkınma Yatırım Bankaları Kredileri	19,3	21,1	0,3	0,0

Kaynak: TCMB Haftalık Bültenleri

2007 yılı Şubat ayı itibariyle bankacılık sektörü tarafından kullanılan krediler, %0,3 oranında azalarak yaklaşık dört yıl aradan sonra ilk defa düşüş göstermiştir. Bankacılık sektörü tarafından kullanılan yurt içi kredi hacmi, 2007 Şubat

ayında %0 oranında azalarak 178,0-milyar YTL'ye gerilemiştir. Kredi stokunun alt kalemi olan YTL kredilerde artış yaşanırken YP kredilerde azalma olmuştur.

Ancak, 2007 Ocak ayı sonunda 149-milyar YTL olan YTL kredi hacmi 2007 Şubat ayında %0,1 oranında artarak 149,2-milyar YTL'ye yükselirken, aynı dönemde YP krediler 22,9-milyar YTL'den %3,3 oranında azalarak 22,1-milyar YTL'ye düşmüştür.

2007 Ocak ayı sonunda 67,2-milyar YTL olan tüketici kredileri ve kredi kartları toplamı 2007 Şubat ayında %1,3 oranında artarak 68,1-milyar seviyesine yükselmiştir. Bu krediler içinde ise tüketici kredileri %1,3 oranında, kredi kartları %1,2 oranında artmıştır. Tüketici kredilerinin alt kalemleri incelendiğinde; konut kredileri ve ihtiyaç kredilerinin sırasıyla %1,5 ve %2,2 oranında arttığı; buna karşılık taşıt kredilerinin ise azalma eğilimini sürdürdüğü ve %2,2 oranında düştüğü gözlenmektedir. Bankaların faiz oranlarında başlayan düşüşlerin devam etmesiyle birlikte önümüzdeki dönemde tüketici kredilerinde özellikle konut kredilerinde bir canlanma olması beklenmektedir.

Tablo 10

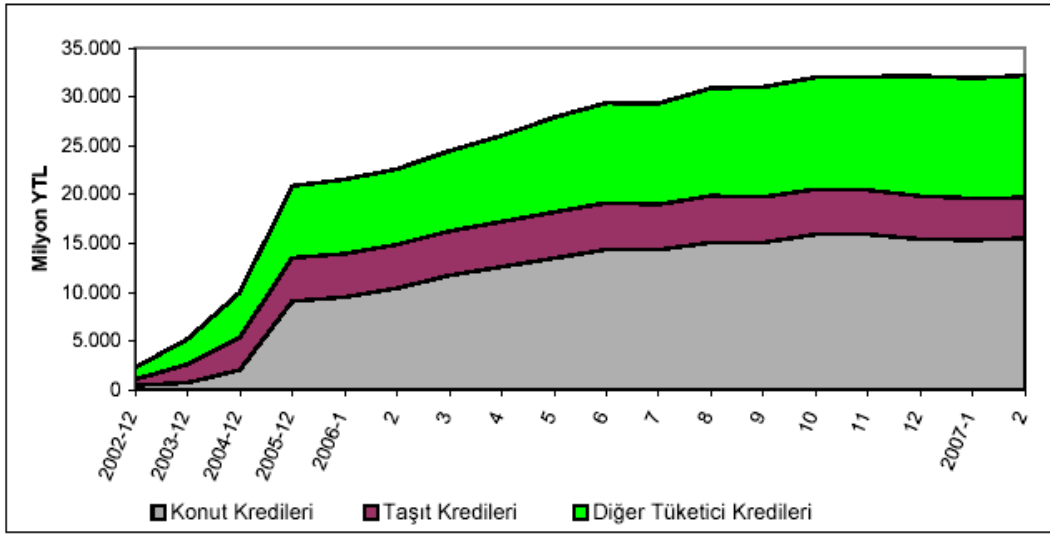
Mevduat Bankaları Yurtiçi Kredilerinin Türlerine Göre Dağılımı

	Aralık 2006			Şubat 2007		
	Milyon YTL	Önceki yıla göre değ.	Yüzde Pay	Milyon YTL	Önceki yıla göre değ.	Yüzde Pay
MEVD. B. YURTİÇİ KR.	170.578	41,0	100	171.407	0,5	100,0
Ticari Krediler	91.363	39,0	53,6	91.323	0,0	53,3
Tüketici Kre. ve Kre. K.	67.356	48,0	39,5	68.059	1,0	39,7
-Tüketici Kredileri	46.151	62,1	27,1	46.918	1,7	27,4
-Konut Kredileri	22.162	79,3	13,0	22.612	2,0	13,2
-Taşıt Kredileri	6.365	4,5	3,7	6.066	-4,7	3,5
-Diğer Tüketici Kredileri	17.624	75,7	10,3	18.240	3,5	10,6
-Kredi Kartları	21.205	24,5	12,4	21.141	-0,3	12,3
İhtisas Kredileri	11.478	17,7	6,7	11.926	3,9	7,0
-Tarımsal Kredi	5.575	9,7	3,3	4.908	-12,0	2,9
-Küçük Esn. Sanat. Kredi.	4.522	37,8	2,7	5.162	14,2	3,0
-Diğer	637	-54,2	0,4	713	11,9	0,4

Kaynak: TCMB

Mevduat bankaları tarafından kullanılan yurtiçi krediler, 2006 yıl sonuna göre Şubat ayında %0,5 oranında artmıştır. Alt kalemler itibariyle en yüksek artış %14,2 ile küçük esnaf ve sanatkar kredilerinde olurken, ihtisas kredilerinin artışı %11,9 olmuştur. İkinci en büyük artış, %3,5 ile tüketici kredileri altında yer alan diğer tüketici kredileri kaleminde yaşanmıştır. Aynı dönemde, taşıt kredileri %4,7 oranında azalırken ticari krediler aynı seviyesini korumuştur. Böylece krediler içinde ticari kredilerin payı azalmış ve %53,6'dan %53,3'e gerilemiştir. Tüketici kredilerinin toplam krediler içindeki payı 2007 Şubat ayında, 2006 Aralık ayına göre 0,2 puan yükselerek %39,7 seviyesine ulaşmıştır. Diğer yandan ihtisas kredilerinin payı %6,7'den %7'ye yükselmiştir.

Tablo 11
Tüketici Kredilerinin Türlerine Göre Reel Gelişimi



Kaynak: TCMB Verileri.

Tablo 12
Tüketici Kredisi Faiz Oranları

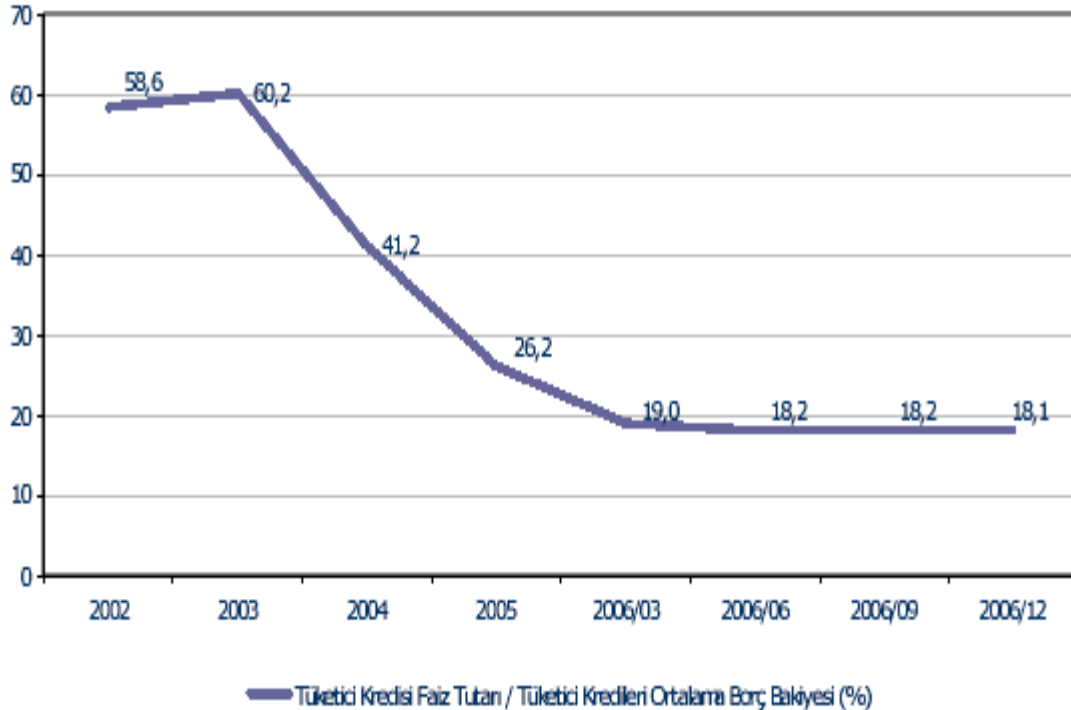
(Yüzde)

	İhtiyaç			Taşıt			Konut		
	Min.	Max.	Ort.	Min.	Max.	Ort.	Min.	Max.	Ort.
2004 Aralık	2,35	2,40	2,35	1,95	2,15	2,04	1,80	2,10	1,93
2005 Aralık	1,70	1,89	1,77	1,25	1,30	1,28	1,06	1,10	1,08
2006 Ocak	1,70	1,89	1,77	1,20	1,30	1,27	1,06	1,10	1,08
Şubat	1,70	1,89	1,76	1,25	1,30	1,28	1,06	1,10	1,08
Mart	1,60	1,89	1,71	1,15	1,30	1,24	1,06	1,10	1,08
Nisan	1,60	1,75	1,64	1,15	1,20	1,17	1,06	1,10	1,08
Mayıs	1,60	1,75	1,64	1,20	1,25	1,24	1,06	1,20	1,16
Haziran	2,10	2,45	2,30	1,90	2,05	2,00	1,90	2,00	1,94
Temmuz	2,10	2,45	2,30	1,90	2,05	2,00	1,90	2,00	1,94
Ağustos	2,10	2,19	2,15	1,90	2,05	1,94	1,80	1,90	1,86
Eylül	2,10	2,35	2,20	1,85	2,05	1,92	1,80	1,90	1,85
Ekim	1,89	2,19	2,09	1,85	1,90	1,88	1,80	1,85	1,81
Kasım	1,99	2,19	2,11	1,79	1,90	1,86	1,58	1,80	1,72
Aralık	1,94	2,19	2,12	1,74	1,90	1,84	1,58	1,80	1,75
2007 Ocak	1,94	2,19	2,01	1,74	1,90	1,77	1,53	1,64	1,57
Şubat	1,95	2,19	1,99	1,69	1,79	1,75	1,49	1,64	1,57

Kaynak: Reuters, bankaların web siteleri

(*) Faiz oranlarının minimum, maksimum ve ortalama değerleri bulunurken, aktif büyüklüğü itibariyle en büyük beş bankanın oranları esas alınmıştır.

Tablo 13
Tüketici Kredisi Faiz Yükünün Seyri



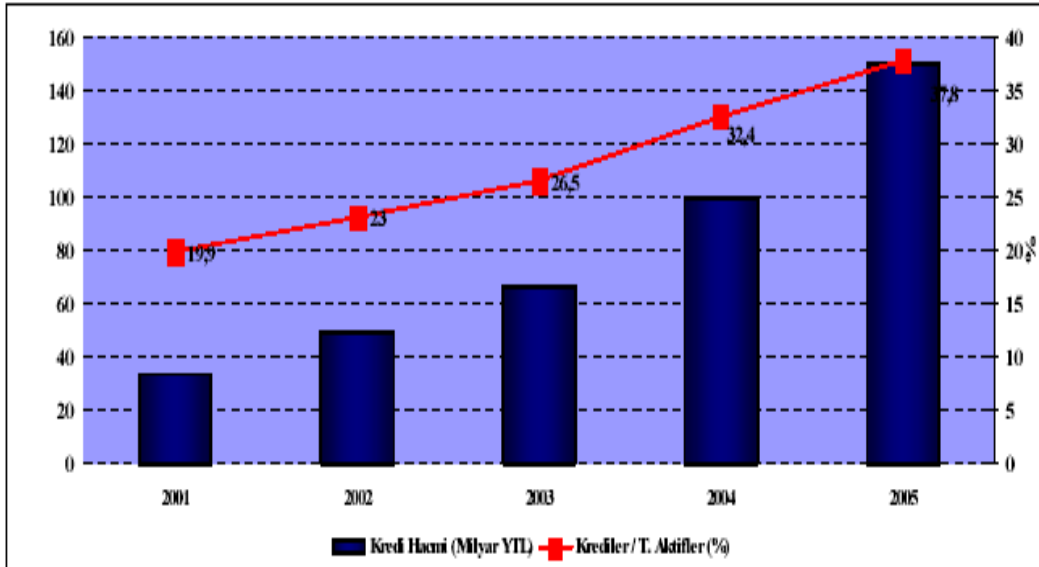
2005 itibariyle katılım bankaları dahil

Kaynak: BDDK Raporları.

Hanehalkı finansman dengesi açısından önem taşıyan efektif bireysel kredi faiz yükündeki düşüş 2006 Aralık itibariyle sınırlı da olsa devam etmiştir. Yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere, 2006 Eylül ayında %18,2 seviyesinde bulunan “tüketici kredisi faiz ödemelerinin ortalama tüketici kredisi borç bakiyesine oranı” hafifçe azalarak %18,1’e inmiştir. Yıl ortasında dikkate değer bir oranda artmış olan tüketici kredisi faiz oranları karşısında düşen faiz yükü, önceki düşük faiz oranları üzerinden alınan tüketici kredilerinin toplam bireysel krediler içindeki ağırlığının devam ettiğine işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde bu borçların kapatılması ile faiz yükünün görece olarak artması beklenebilir.

Türk bankacılık sektörü tarafından kullanılan konut kredileri 2003 yılından itibaren artış trendine geçmiştir (Kredilerin Toplam Aktif İçindeki Payı Grafiği). Öte yandan mevduatın krediye dönüşüm oranı 2001 yılsonunda %30,5’den 2005 Aralık sonu itibariyle %61,7’ye çıkmıştır.

Tablo 14
Kredilerin Toplam Aktif İçindeki Payı (Milyar YTL)



Kaynak:BDDK Raporları.

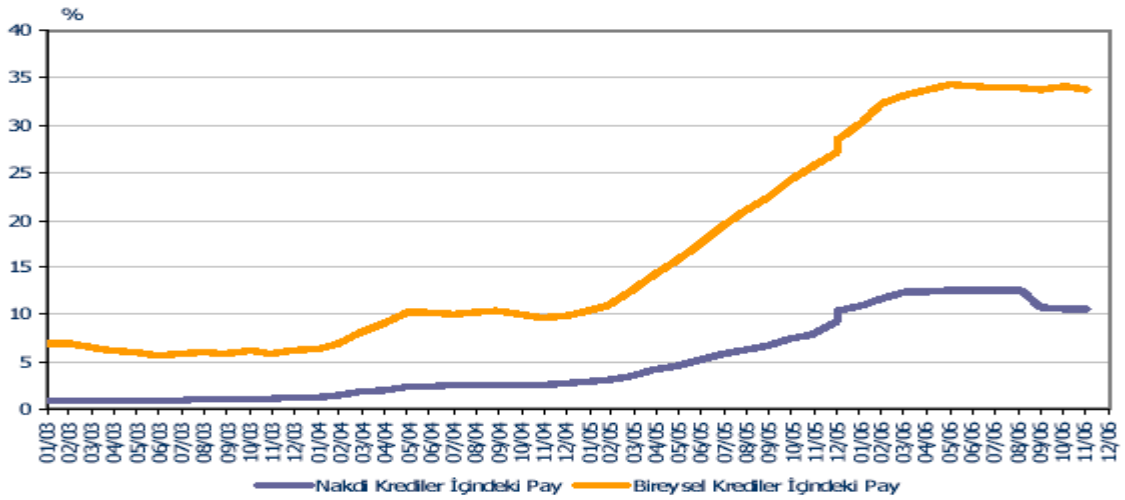
Bireysel kredilerde yaşanan artış eğiliminin başlıca; makro ekonomik istikrar ve dezenflasyon sürecine bağlı olarak faizlerde yaşanan düşüş, faiz marjlarındaki daralma nedeniyle bankaların başta kredi portföyü olmak üzere yeni kârlılık

alanlarına yönelmeleri, 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizleri dolayısıyla ertelenmiş talebin bekleyişlerdeki iyileşme nedeniyle gerçekleşmesi olarak sıralabileceği düşünülmektedir.

Öte yandan 2004 yılsonu itibariyle AB üyesi ülkelerde kredilerin toplam aktiflere oranı ortalama bazda %51,8 iken yeni üyelere %53,3 olmuş, Türk bankacılık sektöründe sözkonusu rasyo %32,4 olarak gerçekleşmiştir¹²⁴. Bu anlamda, Türk bankacılık sektöründe krediler artış trendi izlemekle birlikte halihazırda AB'ne dahil olan ülkelere göre toplam aktiften aldığı pay daha düşüktür. Bununla birlikte, kullanılan kredilerdeki artış trendinin devam ederek önümüzdeki dönemlerde kredilerin toplam aktif içerisindeki payının görece olarak daha da yükseleceği ve sektörün asli görevi olan aracılık fonksiyonuna daha fazla yöneleceği beklenmektedir.

Tablo 15

Konut Kredilerinin Nakdi Krediler ve Bireysel Krediler İçindeki Payı



Kaynak: BDDK Raporları.

Makro ekonomik göstergelerin iyileşmesinin katkısıyla 2005 yılında hızlı bir artış gösteren konut kredilerinin 2006 yılının ikinci yarısında artış hızında azalma gözlenmektedir. Yukarıdaki grafikte de görüldüğü üzere, kredi faiz oranlarında son zamanlarda yaşanan artışa paralel olarak konut kredilerinin nakdi krediler ve bireysel krediler içindeki payı yatay bir seyir izlemektedir.

¹²⁴ Sedat Yetim; Ozan Gülhan; "Avrupa Birliği'ne Tam Üyelik Sürecinde Türk Bankacılık Sektörü", BDDK Çalışma Raporları 2005, Ekim 2005.

Tablo 16
Kredi Türlerinin Oransal Payları

Kredi Türleri (%)	Ara.05	Eyl.06	Ara.06
İşletme Kredileri	15,0	15,5	14,2
İhracat Kredileri	10,5	9,8	9,0
Tüketici Kredileri	19,3	21,6	21,9
Konut	8,4	10,5	10,6
Taşıt	4,2	3,3	3,1
İhtiyaç	5,9	7,0	7,5
Diğer	0,8	0,8	0,8
Kredi Kartları	11,8	10,3	10,4
Fon Kaynaklı Krediler	3,9	2,2	2,2
Diğer Yatırım Kredileri	3,4	4,9	4,9
İhtisas Kredileri	3,2	5,1	5,5
İhracat Garantili Yatırım Kredileri	1,4	1,0	0,9
İskonto ve İştira Senetleri	0,5	0,5	0,4
Kıymetli Maden Kredileri	0,2	0,2	0,2
Faktoring İşlemlerinden Alacaklar	0,2	0,0	0,0
Müşteri Adına Menkul Değer Alım Kredileri	0,1	0,0	0,1
İthalat Kredileri	0,1	0,1	0,1
Diğer Krediler	30,4	28,8	30,3
Toplam Krediler	100	100	100

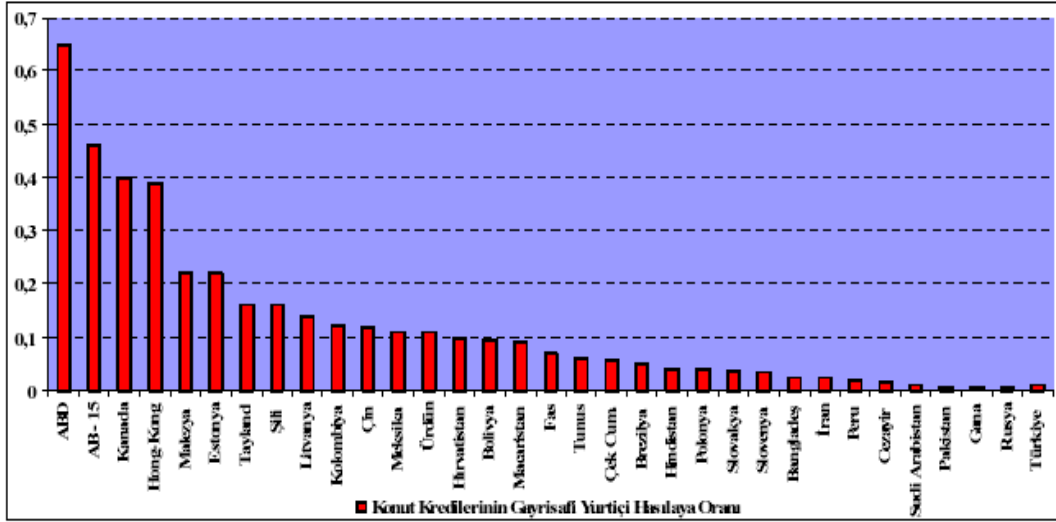
Kaynak: BDDK Raporları.

Aralık 2005 - Aralık 2006 döneminde kredi türlerinin oransal paylarında önemli bir artış meydana gelmemiştir. İncelenen dönemde, en yüksek oranlı artışlar 2,6 puan ile tüketici kredilerinde ve 2,2 puan ile ihtisas kredilerinde gerçekleşmiştir. Tüketici kredilerinin toplam krediler içindeki payının %19,3'ten %21,9'a ulaştığı ve bu artışın 2,2 puanlık kısmının konut kredilerinden ileri geldiği görülmektedir. Sözkonusu yükselmenin temel sebebi tüketici kredilerinde görülen 17,5-milyar YTL'lik artıştır.

4.5 Konut Kredilerinde Ülke Uygulamaları ve Türkiye Karşılaştırması

Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin toplam aktife ve GSYİH'ya oranı diğer birçok ülkeye göre oldukça düşük seviyededir. Ancak, konut kredilerinin GSYİH'ya oranı ABD'de %65, AB'ye üye 15 ülke ortalaması %46, Kanada'da %40 civarında seyretmekte iken, Türkiye'de %1,9 düzeyindedir. Türkiye'de konut kredisi piyasasında hızlı bir gelişme yaşansa da bu piyasa hali hazırda sığdır.

Tablo 17
Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı * (%)



Kaynak: World Bank & International Finance Corporation “Housing Finance in Emerging Economies”, 2005 (* Türkiye için 2005 yılı, diğer seçilmiş ülkeler için 2004 ve 2003 yılları verisidir.)

Özellikle Orta ve Doğu Avrupa’da konut kredi sistemi hızla gelişmektedir. Çok uluslu bir Alman bankası, konut kredisi ve ipoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi piyasasında ihtisaslaşmıştır. Anılan Banka, Doğu ve Orta Avrupa’da yaygın bir şekilde İsviçre Frangına endeksli konut kredisi kullanmaktadır. Son olarak, bu enstrüman 2005 yılının başlarında Sırbistan’da uygulamaya başlamıştır. İsviçre Frangına endeksli konut kredisini yıllık %4,75 efektif faiz oranıyla uzun vadeli ipotek kredisi olarak vermektedir. Sırbistan’da Dinar’ın döviz kuru EUR’ya göre belirlenmektedir. Banka, İsviçre Frangı ile EUR arasındaki arbitrajdan yararlanarak daha düşük faizli daha uzun vadeli kredi kullanmaktadır. Bankanın sözkonusu uygulama nedeniyle, Sırbistan’da uzun vadeli konut kredilerinin maliyetleri 2004 yılına göre %40 oranında azalmıştır. Ancak, Sırbistan Merkez Bankası resmi bir bildiri yayımlayarak ipoteğe dayalı uzun vadeli konut kredisi kullanımı konusunda tüketicileri uyarılmış ve dövize endeksli kredilerin döviz kuru riski taşıdığını belirtmiştir. Sırbistan’da konut kredisine yönelik hane halkının talebi yoğun olmakla birlikte, sözkonusu uygulama bu alanda ihtisaslaşmış banka eliyle başlatılmıştır. Ancak, resmi otoritenin bu yöndeki gelişmeleri de yakından izlediği anlaşılmaktadır.

Türkiye’de ise 2004 yılsonu itibariyle konut kredisi tutarı 1.443-milyon EUR iken, 2005 yılsonu itibariyle 7.815-milyon EUR bakiye arz etmektedir. Türk bankacılık sisteminde kullanılan konut kredilerinde EUR bazında artış yaşanmıştır. Ancak bu artışta sözkonusu dönemde YTL’nin EUR’ya karşı değer kazanması da etkili olmuştur. Bununla birlikte, Türk bankacılık sisteminin kullandığı konut kredileri AB’nin 25 üyesi ve EUR kullanan para birliği 12 üyenin finansal kuruluşları tarafından kullanılan konut kredilerine göre hala düşük seviyelerde seyretmektedir.

Tablo 18

AB ve EUR Para Birliği Ülkeleri Finansal Kuruluşlarınca Kullanılan Konut Kredileri (Milyon EUR)

	2001	2002	2003	2004
Belçika	58.006	63.609	71.710	80.440
Çek Cumhuriyeti	-	3.545	4.790	6.885
Danimarka	-	-	151.820	163.450
Almanya	901.839	921.822	937.379	949.457
Estonya	387	593	954	1.500
Yunanistan	15.517	21.064	26.364	32.944
İspanya	206.815	236.388	277.573	335.665
Fransa	320.761	347.954	385.078	432.396
İrlanda	34.710	44.126	55.012	73.739
İtalya	107.711	131.660	154.374	185.014
Güney Kıbrıs Rum Kesimi	-	-	-	-
Letonya	221	390	722	1.311
Litvanya	-	286	553	996
Luxemburg	6.533	7.052	8.291	9.335
Macaristan	1.504	3.639	6.093	8.255
Malta	761	898	1.061	1.276
Hollanda	259.812	282.937	302.392	331.742
Avusturya	29.631	35.998	39.746	48.064
Polonya	6.018	6.885	8.258	10.734
Portekiz	57.448	64.954	66.485	71.139
Slovenya	390	457	557	732
Slovakya	-	1.040	1.427	2.032
Finlandiya	27.329	30.960	36.049	41.544
İsveç	72.554	81.219	84.129	96.086
Birleşik Krallık	965.934	1.035.553	1.101.859	1.238.444
Para Birliği-12	2.026.112	2.188.524	2.360.453	2.591.481
Avrupa Birliği-25	3.073.881	3.323.029	3.722.676	4.123.180

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği Verileri.

Dünya ekonomilerinde son beş yıldır süren hızlı büyüme ve güçlü talep; düşük seyreden gayrimenkul kredisi faizlerinin ve yüksek likiditenin de etkisiyle gelişmiş ülkelerde konut sektöründe fiyatların aşırı yükselmesine neden olmuştur. Yükselme süreci ABD, Kanada dışında Fransa, Danimarka, İrlanda gibi Avrupa ülkelerinde de gerçekleşmiştir. Ülkelerin birçoğunda sorun reel fiyatların makro ekonomik değişkenlerden bağımsız olarak spekülatif balon özelliği taşımasıdır.

Almanya, Japonya gibi kimi ülkelerde konut fiyatları gerileme göstermekle birlikte diğer ülkelerdeki artış süreci devam etmektedir. Aşırı fiyat artışı ekonomilerde risk unsuru yaratmakta, dalgalanmalara zemin yaratabilecek potansiyel oluşturmaktadır.

ABD’de inşaat sektöründeki toplam yatırımlar 2006 yılı içerisinde önemli ölçüde yavaşlayarak ekonominin genel yavaşlama süreci üzerinde etkili olmuştur. Bundan sonraki dönemlerde konut sektöründeki satışların büyüme üzerinde etkili olacağı düşünülmektedir. Konut sektörü harcamaları Kanada’da zayıflama sinyalleri vermiştir. Harcamaların Danimarka, Fransa’da da yavaşlaması muhtemel bulunmaktadır.

Konut piyasalarında aşırı yükselen spekülatif fiyatların düşüş ihtimali, global ekonomiler üzerindeki önemli risk unsurlarından birisini oluşturmaktadır. İlimli fiyat düzeltmelerinin bile piyasalarda talep daraltıcı etkisi olabileceken; keskin düzeltmelerin ani fiyat hareketleri yaratma potansiyeli bulunmaktadır. 2000 –2001 yıllarında Hollanda’da borsa fiyatlarındaki ani düşüş tüketici talebinde zayıflama doğurmuş, eşzamanlı olarak konut sektöründeki fiyat çöküşleri ve para politikalarındaki hatalar kriz sürecini beslemiştir (BDDK Çalışmaları).

Tablo 19**Konut Sektörü Fiyatları Değişim Oranı**

(%)	2004	2005	2006 (2)
ABD	7,8	9,6	7,3
Euro Alanı (1)	5,8	5,5	4,4
Almanya	-3,8	-1,9	-2,0
Fransa	12,6	13,2	10,9
İtalya	7,5	5,2	4,4
İspanya	14,8	10,9	6,9
Danimarka	7,9	15,6	22,4
İngiltere	10,4	3,4	2,3
Japonya	-6,1	-4,6	-4,4
Kanada	7,5	7,6	9,1
Avustralya	4,1	-1,1	1,5

(1) Almanya, Fransa, İtalya, İspanya, Finlandiya, İrlanda, Hollanda.

(2) 2005 yılı ilk yarısına kıyasla, 2006 yılı ilk yarısındaki artış oranı.

Kaynak: OECD-Economic Outlook, Aralık 2006.

Ayrıca global ekonomilerin bütününe bakıldığında güçlü seyreden büyüme, aşırı ısınmayı da beraberinde getirmektedir. Bu durumda kimi ülkeler uygun parasal tedbirlerle dengeli ve sürdürülebilir büyümeyi tesis edebilmiştir. Diğer bazı ülkelerde ise politika zafiyetleri büyüme sürecindeki aşırılıkları besleyerek ekonomileri kırılgan yapıya sokabilmektedir. Politika hataları zaman içerisinde ülkeleri kriz benzeri oluşumlarla karşı karşıya bırakabileceği gibi; ekonomik ısınma karşısı sıkı para politikalarının uygulanması da ekonomilerde sonraki dönemlerde soğuma hatta daralmaya yol açabilecektir. Her ne kadar global ekonomilerdeki iyimserlik süreci devam etmekte ve pozitif senaryoların gerçekleşme beklentisi ağırlık taşımaktaysa da mevcut konjonktürün tersine dönme olasılığı da göz önünde bulundurulmalıdır. Globalleşen piyasalarda uluslararası işlemlerde bulunan “hedge fonları” günümüzde 3-5-trilyon ABD Doları büyüklüğe sahip olmakla birlikte işlem hacmi itibariyle 450-trilyon ABD Dolarına ulaşmaktadır. Bu fonların yatırım kararları finansal piyasa değişkenlerindeki dalgalanmaların piyasalarda yüksek montanlı fon hareketleri yaratmasına ve sürü etkisiyle bulaşıcı olmasına yol açmaktadır.

Finansal piyasalardaki bu aşırı hareketler doğru makro ekonomik kararlar ve uluslararası koordineli politikalarla zarar görmediği sürece makro ekonomik istikrarı bozucu, reel sektöre bulaşan ve kalıcı yıkım yaratan sonuçlara neden olabilmektedir (BDDK Çalışmaları).

4.6 Konut Kredilerinin Finansman Şekli

Türk bankacılık sistemin 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. Ancak, vadesiz mevduatın tortusu ve müşteri sadakati gibi nedenler dolayısıyla mevduatın vadesi daha uzun alınmalıdır.

Tablo 20
Mevduatın Vade Yapısı

Aralık 05	Bir Aya Kadar	Bir-Üç Ay	Üç-Altı Ay	Altı-Oniki Ay	Oniki Aydan	Toplam
Tutar (Bin YTL)	151.974.869	66.616.520	12.411.991	7.708.136	4.409.405	243.120.921
(%)	62,5	27,4	5,1	3,2	1,8	100,0

Kaynak: BDDK Verileri.

Son dönemde gerçekleştirilen reformların makro ekonomik göstergelerdeki olumlu yansımalarına ek olarak Türk bankacılık sisteminin uluslararası görünümünde belirgin iyileşmeler de gözlenmiştir. Bu gelişmelerin yanısıra uluslararası finansal piyasalardaki konjoktür bankacılık sisteminin dış piyasalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli fon temin etmelerine olanak sağlamıştır. Bu durum, bankacılık sisteminde pasifin vadesinin uzamasına yardımcı olmaktadır. 2005 Aralık ayı itibariyle bankaların yurtdışından sağlamış olduğu kredi tutarı 15,2-milyar USD civarında seyretmektedir. 2005 yılı sonu itibariyle de Türk bankacılık sektörünün kullanmış olduğu sendikasyon ve seküritizasyon kredilerinin vadeye kalan gün sayısının ağırlıklı ortalaması da 3,3 yıl olarak hesaplanmıştır.

Tablo 21
Yurtdışından Sağlanan Krediler (Milyar Dolar)

	2002	2003	2004	2005	Ağırlıklı Ort. Vade (Yıl)* (2005)
Sendikasyon Kredileri	2,2	3,8	6,5	8,2	1,0
Sekürütizasyon Kredileri	1,4	2,8	3,5	7,0	6,2
Toplam	3,6	6,6	10,0	15,2	3,3

Ağırlıklı ortalama vade, kredinin vadeye kalan gün sayısı kullanılan kredi tutarı ağırlıklandırılması suretiyle hesaplanmıştır.

Kaynak: BDDK Verileri.

4.7 Konut Kredilerinde Riskler ve Risklerden Korunma Yolları

Bankalar, önceki dönemlere ve Basel-II'ye uyum sürecinde kullandıkları krediler için karşılaşılabilecekleri risklere daha fazla odaklanmak durumundadırlar. Konut kredilerinde başlıca riskler¹²⁵;

- ✓ Faiz Oranı Riski
- ✓ Erken Ödeme Riski
- ✓ Likidite Riski
- ✓ Temerrüt Riski
- ✓ Hukuki Risk
- ✓ Dışsal Şok Riski
- ✓ Yerel Risk
- ✓ Küresel Risk

Çalışmamızın ikinci bölümünde yukarıdaki ilk üç riski incelemiştik. Ayrıca bankalar için genellikle faiz oranı riski ve erken ödeme riski, temerrüt riskinden daha önemli bir yer teşkil etmektedir.

¹²⁵ Abdullah Yavaş; "A'dan Z'ye Mortgage" Elliot Professor of Real Estate and Reseach Director of Thr Institute For Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA.

- ✓ **Temerrüt Riski:**Konut kredisi aylık geri ödemelerinin zamanında ödenmemesi dolayısıyla ortaya çıkan risktir. Konut kredilerinde temerrüt riskini özellikle “ödeme/gelir rasyosu” ve/veya “borç bakiyesi/konut değeri” rasyosundaki değişiklikler etkilemektedir. Mevcut durumda konut kredilerinde takibe dönüşüm oranının %0,1 seviyesinde olması temerrüt riskinin hali hazırda düşük olduğuna işaret etmektedir. Özellikle, vadeye kalan gün sayısı azaldıkça temerrüt riskinin düştüğü görülmektedir. Ancak, kredi kullanan temerrüt durumundan ne kadar çok korkunursa (temerrüt durumunda bankanın konuta el koymasını zorlaştırarak vb.) faiz oranları da o derece artmaktadır¹²⁶.

Bu anlamda temerrüde düşmüş kredi kullanıcılarının korunması, temerrüde düşmemiş kredi kullanıcılarının temerrüde düşenleri sübvanses etmesi sonucunu doğurabilecektir¹²⁷.

- ✓ **Hukuki Risk:** Düzenleyici otoritelerin ve kanun koyucuların yanlış analizleri ve amaca hizmet etmeyen mevzuat düzenlemeleri nedeniyle maruz kalınan risktir. Ancak, yanlış düzenlenmiş bir konut kredisi sistemi finansal piyasalarda ve ekonominin genelinde krize yol açabilir. Kötü dizayn edilmiş finans sistemleri, finansal ve ekonomik krizlere sebep verebilmekte ve/veya oluşan krizleri çok daha kötü duruma getirebilmektedir. 1997 yılında meydana gelen son Asya krizinde en çok zarar gören ülkelerin ortak özelliği mortgage kredisi veren bankaların yeterince denetlenmemesi sonucu kullandırmamaları gereken kredileri kullandırmalarından kaynaklanmıştır¹²⁸.

¹²⁶ Kahn ve Diğerleri, 1994, JREFE; **Ambrose and Buttimer**, 2000, JREFE.

¹²⁷ Abdullah Yavaş; **a.g.e.**, s.45.

¹²⁸ Abdullah Yavaş; **a.g.e.**, s.32.

- ✓ **Dışsal Sok Riski:** Uluslararası piyasalarda ve/veya yerel piyasalarda aktif fiyatların olduğundan fazla değerlendirilmesi, gayrimenkulün reel fiyatlarının birbirini izleyen yıllarda %10'dan daha fazla artması dolayısıyla maruz kalınan risktir¹²⁹.
- ✓ **Yerel Risk:** Ülkenin varlık fiyatlarında yapay bir şekilde yaşanan aşırı artış nedeniyle maruz kalınabilecek risktir. Uluslararası uygulamalar hem gelişmekte olan, hem de gelişmiş ülkelerde konut piyasalarında oluşan balonun sönmesiyle bankacılık krizleri arasında çok önemli bir korelasyon bulunduğunu göstermektedir¹³⁰. Bu tür krizlerin en önemlileri Hollanda'da Tulipmanie, İngiltere'de Güney Deniz, Fransa'da Missispi Balonu ve 1929 Büyük Depresyon'dur.

Yakın dönemde 1980'lerin sonunda Japonya'da gayrimenkul ve hisse senedi piyasasında oluşan ve takiben 1990'da baş gösteren çöküş, Norveç, Finlandiya ve İsveç'te yaşanan benzer deneyimler bu konudaki en tipik örneklerdir. Arjantin, Şili, Meksika ile Güney Asya ülkelerinden Malezya, Endonezya, Tayland ve Güney Kore gibi gelişmekte olan ülkelerde konut fiyatlarının aşırı değerlendirilmesinden dolayı finansal krizler meydana gelmiştir.

Japonya, 1980'lerin ikinci yarısından itibaren varlık fiyatlarının hızla yükselmesi, para arzının ve kredi hacminin genişlemesi ve ekonominin aşırı ısınmasıyla karakterize edilen köpük ekonomisi sürecine girmiştir. Bu artış trendinde, 1980'lerin başında 10.000-Yen civarında olan Nikkei 225 endeksi, 1989 yılı sonunda da 39.000-Yen'e ulaşmış, arsa fiyatları 1990 yılı itibariyle 1985 yılındaki seviyesine göre yaklaşık dört kat yükselmiş ve varlıkların değerindeki artış, 1986-1989 döneminde GSYİH'nın %452'sine karşılık gelmiştir¹³¹.

¹²⁹ European Central Bank, "Structural Factors in the EU Housing Markets", March 2003.

¹³⁰ Pelin Erdönmez Ataman; "Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründe Gelişmeler", "Bankacılar Dergisi", Sayı 54, 2005.

¹³¹ Serdar Çokaklı; "Bankacılık Sektöründe Yeniden Yapılandırma:Japonya Örneği", BDDK Çalışma Raporu, Ağustos 2002.

Aktif fiyatları aşırı şişen ülkelerde gözlemlenen temel özelliklerden birisi, yüksek kaldıraç oranına sahip firmaların kredi limitlerinin arsanın değerine bağlı teminatlara göre belirlenmesidir. Aktif balonun sönmesiyle arsa teminat değeri düşmekte, bu ise kredilerin tam olarak teminatlandırılmadığı anlamına gelmektedir. Bankalar da buna göre kredi limitlerini düşürmüşlerdir. Firmalar kredilerini geri ödemek için bu arsaları satmak zorunda kalmış ve sonuçta arsaların değeri gittikçe düşme eğilimine girmiştir. Bu durum sistemde zincir iflaslar oluşana kadar devam etmiştir¹³².

- ✓ **Küresel Risk:** Uluslararası piyasalarda genel olarak aktif fiyatlarda yaşanabilecek aşırı artışlar dolayısıyla maruz kalılabilecek riskleri ifade etmektedir. Son dönemlerde uluslararası piyasalardaki likidite bolluğu gelişmekte olan ülkelere fon akımını kolaylaştırmıştır. Bu durum yurt içi piyasada da etkileşimini göstermiştir. Ancak yaşanan bu likidite bolluğunun sona ermesiyle birlikte, varlık fiyatlarının aşırı şişmesi durumunda küresel riskin yaşanabilme ihtimali de kuvvetle muhtemel bir hale gelmiştir.

Risklerden Korunma Yolları; Türk bankacılık sisteminin son dönemlerde kullandığı konut kredilerinde artış görülmekle beraber konut kredilerinin finansmanı da önem arz etmektedir. Türkiye’de bankalar geçmiş dönemlere nazaran daha uzun vadelerde daha düşük maliyetle, daha kolay kredi sağlama imkanına kavuşmuşlardır. Ancak bankaların genelde krediler, özelde konut kredileri için aktif pasif arasındaki vade uyumu, getiri maliyet oranı vb. hususlara da ayrıca dikkat etmeleri gerekmektedir. Bankalar etkin risk yönetimi çerçevesinde, faaliyetlerinden kaynaklanabilecek riskleri bertaraf etme yönünde çeşitli araçları önceki dönemlere göre daha fazla kullanmakta olup, bunlardan birisi de türev işlemleridir. Söz konusu türev işlemler içerisinde yer alan; faiz oranı swapı, bankaların kullandıkları sabit faizli krediler nedeniyle maruz kalılabilecek faiz riskini sınırlayan araçlardan birisidir.

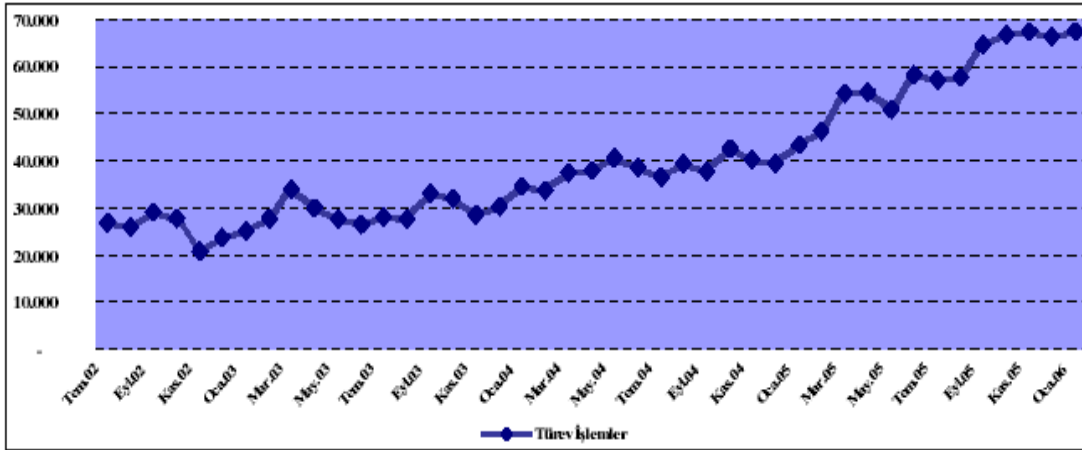
¹³² Pelin Erdönmez Ataman; a.g.e., s.13.

Ayrıca, bankaların son dönemlerde çapraz kur swapı, ulusal anapara faiz swapı, ikili kur işlemlerinde bulunduğu kredi temerrüt yükümlülüğü, kredi temerrüt swapı işlemlerine de yöneldiği görülmektedir.

Konut kredisi kullandıran banka gruplarının yaptıkları türev işlemler incelendiğinde; özel bankaların, kamu bankalarının ve yabancı bankaların kullandıkları konut kredilerinin hızlı gelişmesine paralel olarak yaptıkları türev işlemlerinde de artış gözlenmiştir. Temmuz 2002 döneminde yapılan türev işlemler 26.829-milyon YTL bakiye arz ederken, Aralık 2005 döneminde 66.183-milyon YTL bakiye göstermektedir. Diğer bir deyişle, yapılan türev işlemlerdeki artış %146,7 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tablo 22

Türk Bankacılık Sektörü Türev İşlemler Hacmi (Milyon YTL)



Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği Verileri.

4.8 Türkiye’de Konut Finansman Piyasası

Türkiye’de Konut Finansmanı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı” taslağının 12.maddesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“Madde 12. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38.maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/Ai 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

Madde 38/A. Konut Finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.”

Yine aynı maddenin ikinci paragrafında da “konut finansman kuruluşları” şu şekilde tanımlanmıştır;

“**Konut Finansman Kuruluşları**”, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar, katılım bankaları ve ilgili kamu kurumları tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleridir.



Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağında Öngörülen Yapıda Yer Alan Taraflar;

- ✓ **Sermaye Piyasası Kurulu:**Taslakta düzenlenen sermaye piyasasına ilişkin usul ve esasları belirleyecektir.
- ✓ **Bankalar, Finansal Kiralama Şirketi, Finansman Şirketleri:**Tüketicilere yeni konut finansmanı amacıyla veya sahip oldukları konutları teminat altına alarak kredi kullandıracak kurumlardır.
- ✓ **İpotek Finansmanı Kuruluşları:** Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulacak, sermaye piyasası kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklardır.
- ✓ **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği:** Gayrimenkul değerlendirme konusunda ancak yetkili kişilerin faaliyette bulunabilmeleri öngörülmüştür. Ayrıca değerlendirme lisansına sahip olanların, sermaye piyasası kurumları içinde sayılacak, tüzel kişiliği kamu kurumu niteliğinde, değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak amacıyla faaliyette bulunacak bir meslek kuruluşu olarak Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmaları zorunlu kılınmıştır.
- ✓ **TCMB:** Değişken faizli konut kredilerinde kullanılacak olan endeksleri belirleyecektir.
- ✓ **Hazine Müsteşarlığı:** Konut finansmanı ile ilgili sigorta sözleşmelerinin usul ve esaslarını düzenleyecektir.

- ✓ **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu:** Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları belirleyecektir.
- ✓ **Sanayi ve Ticaret Bakanlığı:** Başta konut finansmanı sözleşmeleri olmak üzere konut finansmanı amacıyla bireylere kullanılacak olan kredilere ilişkin 4077 sayılı T.K.H.K. sahilinde yer alan usul ve esasları belirleyecektir.
- ✓ **Yatırımcıları Koruma Fonu:** Konut finansmanı fonu ve ipotek teminatlının menkul kıymetlerin tedrici tasfiye işlemlerini yürütecektir.

4.8.1 Konut Kredilerinin Bazı Ülkelerde ve Türkiye’de Finans Sistemi İçinde İncelenmesi

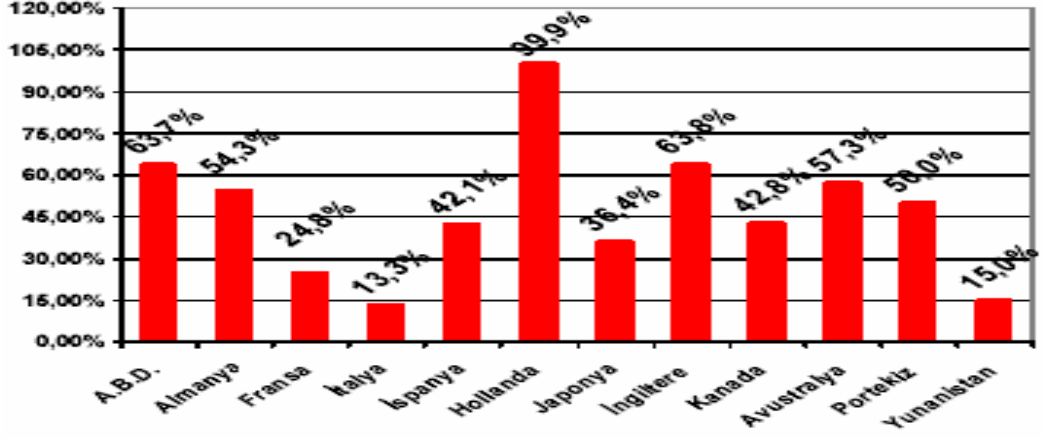
Tablo 23
Türkiye’de Finans Sistemi Büyüklükleri

Toplam Varlıklar (2004 sonu)	Milyar USD	%	% (TCMB hariç)	Varlıklar/ GSYİH
1.Bankalar	228,3 USD	%74,6	%92,4	%75,9
2.Özel Finans Kurumları	5,5 USD	%1,8	%2,2	%1,8
3.Sigorta Şirketleri	5,4 USD	%1,8	%2,2	%1,8
4.Leasing Şirketleri	3,6 USD	%1,2	%1,4	%1,2
5.Factoring Şirketleri	3,1 USD	%1,0	%1,2	%1,0
6.Menkul Kıymet Aracı Kuruluşları	0,8 USD	%0,3	%0,3	%0,3
7.Tüketici Finansman Şirketleri	0,5 USD	%0,2	%0,2	%0,2
8.T.C.Merkez Bankası	58,8 USD	%19,2	-	%19,6
TOPLAM	305,9 USD	%100,0	%100,0	%101,8

Kaynak: BDDK Raporları.

Tablo 24

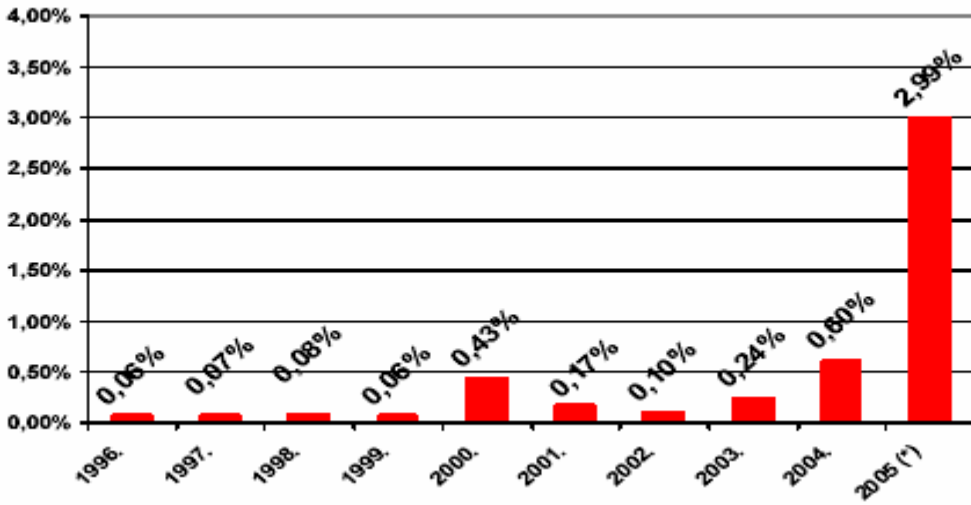
Bazı Ülkelerde Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı (2003)



Kaynak: IMF (2004), World Economic Outlook, September 2004, European Integration in the Mortgage Lending Industry, European Mortgage Federation, 2003.

Tablo 25

Türkiye'de 1996 – 2005 Yılları Arasında Konut Kredilerinin GSYİH'ya Oranı

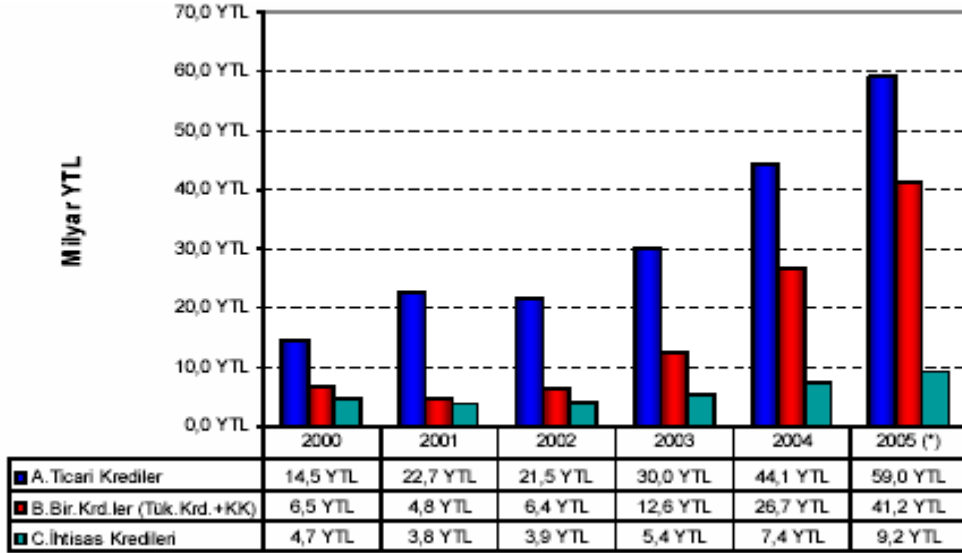


(*): 2005 yılı ilk 6 aylık dönemi kapsamaktadır.

Kaynak: TCMB ve DİE Raporları (2006).

Tablo 26

Ticari Krediler, Bireysel Krediler (Tük.Krd.+Krd.Kart.) ve İhtisas Kredileri
(x Milyar YTL)



(*): 28.10.2005 tarihi itibarıyla.

Kaynak: DPT, TCMB 2006 Yılı Raporları.

Tablo 27

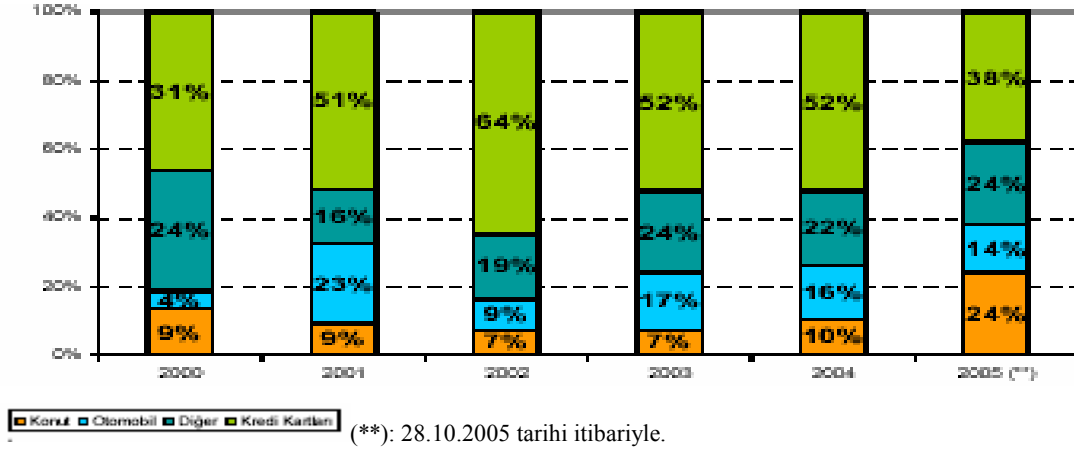
Tüketici Kredileri ve Kredi Kartları (milyar YTL)

	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2005 (**)
Bireysel Krd.ler (H+İ)	6,53 YTL	4,77 YTL	6,36 YTL	12,63 YTL	26,68 YTL	42,05 YTL
I. Kredi Kartları	2,04 YTL	2,45 YTL	4,10 YTL	6,58 YTL	13,75 YTL	15,85 YTL
II. Tük. Krd. (A+B+C)	4,49 YTL	2,32 YTL	2,26 YTL	6,05 YTL	12,92 YTL	25,34 YTL
A. Konut	0,61 YTL	0,45 YTL	0,46 YTL	0,87 YTL	2,64 YTL	10,00 YTL
B. Taahhüt	2,31 YTL	1,10 YTL	0,59 YTL	2,15 YTL	4,32 YTL	5,62 YTL
C. Diğ. Tük. Krd.	1,56 YTL	0,77 YTL	1,21 YTL	3,02 YTL	5,96 YTL	9,73 YTL

Kaynak: BDDK Raporları.

Konut kredileri riski 2004 yılı sonundan Kasım 2005'e kadar geçen süre zarfında %180 oranında artarak, 04.11.2005 tarihi itibarıyla 10,2-milyar YTL seviyesine ulaşmıştır. Konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı %5,6 seviyesinde, bireysel krediler (tüketici kredileri + kredi kartları) içindeki payı %24, tüketici kredileri içindeki payı ise %40 seviyesinde olmuştur. Ekonomik istikrar ve düşük

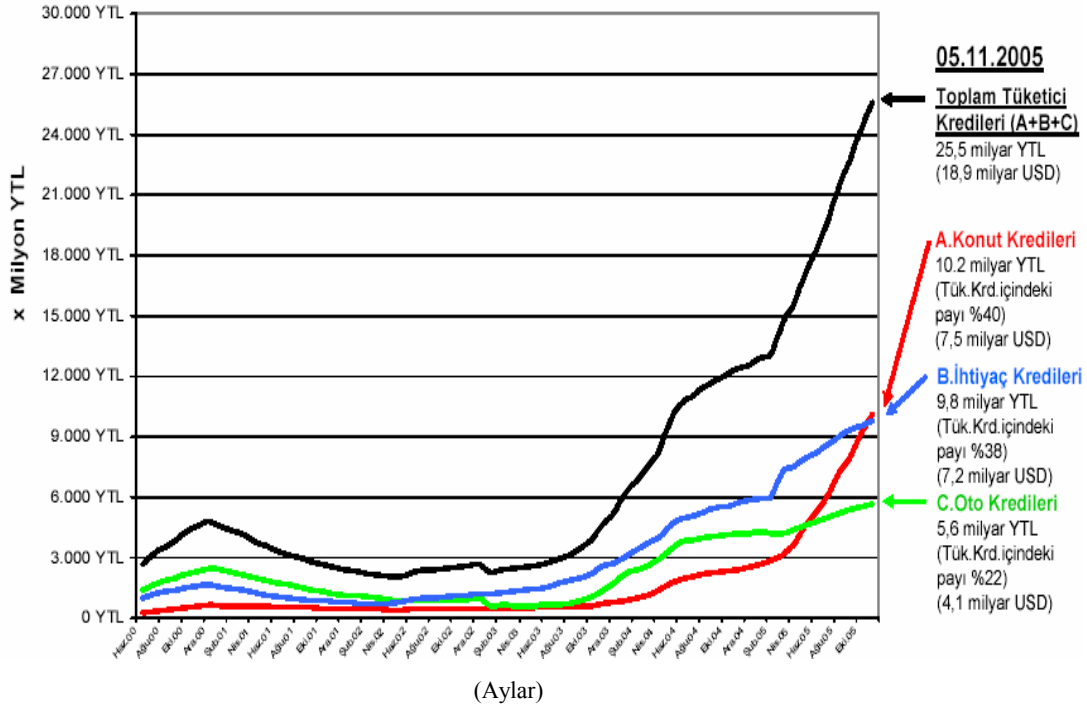
faiz ortamı sürdürülebildiği takdirde bu büyümenin önümüzdeki yıllarda da devam etmesi beklenmektedir.



Kaynak: TCMB 2006 Raporları.

Taşıt kredileri aynı dönemde 4.32-YTL'den 6.09-YTL'ye çıkarak %40.9 büyümüş, diğer tüketici kredileri ise 5.96-YTL'den 10.03-YTL'ye çıkarak %68.2 oranında büyümüştür. Konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı 2004 Aralık ayı sonu itibariyle %3.4 civarında seyretmekteyken, 2005 Aralık ayı sonunda %10.2'ye çıkarak yaklaşık olarak 3 katı civarında artış göstermiştir.

Tablo 28
Tüketici Kredileri Anapara Risk Bakiyesi Gelişimi



Kaynak: TCMB Raporları

Türkiye’de konut sorunu gerek ekonomik, gereksel sosyal açıdan ele alındığında, esas sorunun arz talep dengesizliğinden kaynaklandığı görülmektedir. İstisnalar bir yana bırakılırsa, yıllardır Türkiye’de genellikle konut arzı, konut talebinin altında kalmıştır. Konut açığı sorununu oluşturan faktörler ise; öncelikli olarak nüfus artışı, kırsal alanlarda istihdam sorunu nedeniyle köyden kente göç, sosyo-ekonomik ve finansal açıdan güçlükler, adaletsiz ve dengesiz bir gelir dağılımı, sağlıksız kentleşme ve kurumsallaşma açısından geri kalmış bir konut finansmanı sistemi akla gelmektedir. Dünyada gelişmekte olan bir ülkeler kategorisinde değerlendirilen Türkiye’de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebeplerle zamanında atılmadığı için Türkiye’de konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmak zorunda kalmıştır. Türkiye’de yıllardan bu yana süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları sebepleriyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, başka bir ifadeyle bankaların verdiği konut kredisi vadelerinin yeterince uzun olmaması sebepleriyle, kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen kişi / kurumlara uygun ödeme şartları sunulamamış ve orta – dar gelirli kesim konut almak için sadece kendi tasarruf ve imkanlarını zorlayarak kullanmak zorunda kalmıştır.

4.8.2 Türkiye’ye Uygun Olabilecek Konut Finansman Modeli

Ülkelerin ekonomik ve sosyal açıdan gelişmişlik düzeyi, uygulanan siyasi rejimler, sermaye piyasalarının yapısı gibi faktörlere bağlı olarak konut finansman sistemleri çeşitli özellikler gösterebilir.

Bu ana sebeplere istinaden bir ülke için yeni bir konut finansmanı modeli önerisinde bulunurken, o ülkenin konut sektörünün yapısı ve bu yapıya bağlı olarak sistemde görülen fonksiyonel ve hukuki aksaklıklar yanında, ülkenin içinde bulunduğu mevcut ekonomik ve sosyal şartlar da dikkate alınırken; geleceğe dair beklentilerin ve hedeflerinde dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Türkiye’de uygulanacak konut finansmanı sisteminden konut arzını arttırması ile birlikte, konut kalitesini ve niteliğini de geliştirmesi beklenmelidir. Bu beklentinin gerçekleştirilmesi için de; konut finansmanı açısından çok önemli olan dört faktörün;

- Devlet,
- Finansal Kuruluşlar,
- Konut Üreticileri
- Hane Halkı arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir. Bu ilişki dengeli bir şekilde kurulamadığı takdirde ya da faktörlerden herhangi birisinin işlevini tam olarak yerine getirememesi durumunda ise finansal sistemde sorunlar baş gösterebilir. Bu dörtlü taraf arasındaki ilişkide; Türkiye’de yıllardır koordineli ve sağlıklı bir çalışma yapılmamasından dolayı, konut sektöründe Türkiye kurumsallaşmaya gidememiş ve yapılan birçok uygulamalarda başarısızlıklarla sonuçlanmıştır.

Türkiye’de hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler; kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi sebepleriyle konutlara olan talep sürekli artış göstermektedir. T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan 2006 yılı çalışmaları neticesinde; yılda yaklaşık 300-bin yeni konut ihtiyacı doğan Türkiye’de konut ihtiyacının gün geçtikçe nedenli yüksek boyutlara ulaşılacağı, üzerinde düşünülmesi gereken önemli bir konudur. Ayrıca; arsa piyasası, yapı malzemesi, araç-gereç, dayanıklı tüketim ve işgücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemli bir işleve sahiptir.

Türkiye'nin karakteristik şartlarına uygun olarak oluşturulması düşünülen bu modelin sadece konut alıcılarından oluşan “*talep cephesi*” açısından değil, aynı zamanda “*arz cephesi*”ni oluşturan; devletin, konut yapımcısı şirketlerin, bankaların ve finansman sağlayan diğer kuruluşların olduğu kadar; sisteme dahil olan diğer tarafların da (örneğin; gayrimenkul değerlendirme şirketleri, sigorta şirketleri vb.) birlikte gözetilmesi ve buna göre modelin ana hatlarının belirlenmesi öncelikli hedeflerden biridir. Bu modelin ana prensibi; devletin mevcut sistemde olduğundan daha farklı bir yol üstlenerek, konut yapımcısı olmak yerine, bu görevi belli bir anlaşmaya göre sisteme dahil edilen başka bir yüklenici firmaya devrettiği ve böylece devletin üstlendiği riski azalttığı bir konut finansmanı sistemini yaratmaya çalışmaktır.

Yapılan çalışmanın esas amacı; son zamanlarda Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nin üzerinde çalıştığı ve yakın zamanda hayata geçirmeyi planladığı konut finansmanı sistemini desteklemekle birlikte, bu sistemin daha da geliştirilmesi için konuya farklı yaklaşımlar getirmek ve önerilerde bulunmaktır. Eğer “mortgage” isimli ipotekli konut kredisi Türkiye’de yasallaşırsa; konut finansmanı açısından önümüzdeki günlerin gündemi “mortgage kredisi” olacaktır. Çünkü, Türkiye’de milyonlarca kişi bu sayede kira öder gibi ödeme yaparak “konut” sahibi olmak istemektedir. Dolayısıyla konut finansmanı toplumun önemli bir kısmı ilgilendirmektedir.

Türkiye’de kira öder gibi konut sahibi olmak şeklinde bilinen mortgage sistemi, genel olarak 20-30 yıl gibi uzun vadeli, düşük faizli konut kredilerinin kullanılmasına dayanmaktadır. Özellikle orta ve dar sınıf tüketiciyi hedef alan bu sistemde, aylık taksitler bireylerin aylık gelirlerinin üçte birini aşmayacak şekilde düzenlendiği takdirde sistem başarılı olacaktır.

Kurumsal bir konut finansmanı sisteminin Türkiye’de yerleştirilmesi için öncelikli olarak atılması gereken adımları üç başlık altında toplamak mümkündür.

- 1) Konut sektöründe özellikle devletin öncülüğünde gerçekleştirilen sosyal konut projesi uygulamalarında gerekli olan bazı uygulama değişiklikleri ve düzenlemelerdir.
- 2) Türkiye şartlarına uygun olan konut finansmanı sistemine kaynak yaratmak üzere ihraç edilecek ipoteye dayalı sermaye piyasası araçları ve bunlarla ilgili yapısal değişikliklerdir.
- 3) Son olarak da; sistemin etkin ve verimli bir şekilde işleyişi için gerekli olan hukuksal düzenlemelerin yerine getirilmesidir.

a) Uygulamadaki Düzenlemeler; günümüz koşullarında mümkün olan konut alınırken kredilendirme imkanının nakit akışlarına yansıtılarak, konut almak üzere ve borçlanan kredi kullanıcılarının lehine ayarlamak ve böylece daha rahat bir ödeme planı sağlamak, bu modelin ana fikrini oluşturmaktadır.

“Maliyetlerin kredilendirmesi” olarak da adlandırılabilir bu mekanizma, aslında günümüz inşaat piyasasında normal olarak uygulanmaktadır. Ancak burada en önemli husus; bu mekanizmanın başında müteahhit firmaların değil, devletin bizzat bulunması gerektiği ve gerekli olan tüm düzenlemelerde de devletin aktif bir şekilde rol oynaması gerektiğidir. Aslında buradaki asıl amaç; devletin müteahhit firmaların birtakım keyfi uygulamalarına seyirci kalmamasının daha faydalı olacağıdır. Söz konusu herhangi bir sosyal konut projesi olduğu düşünülürse; bu uygulama sayesinde devletin uzun vadeli ve uygun ödeme olanaklarına sahip olabileceği düşünülmektedir. Sosyal konut sorununa çözüm bulmak ve Türkiye’ye en uygun finansman modelini önermek için konuya devletin asli görevleri açısından bakmak gerekmektedir. Esasında devlet esas olarak düzenleyici bir rol oynamalıdır.

b) Yapısal Değişiklikler; Türkiye’de yıllardan beri kamu tarafından gerçekleştirilen konut projesi yatırımlarıyla veya düşük gelir gruplarına fon aktarılmasıyla konut finansmanı sorununun çözülemeyeceği anlaşılmıştır.

Bu sebeple de, devletin öncelikle konut sektörünün finansmanı için mevcut piyasa koşulları çerçevesinde işleyecek kurumsal konut finansmanı modeline bir altyapı oluşturması gerekmektedir. Devletin desteği ve öncülüğü ile Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından hazırlanmakta olan ve yakın zamanda yasalaşması beklenen “ipotekli konut kredisi” yasa tasarısında birçok ana prensip de ortaya konulmuştur. Sermaye Piyasası Kanunu’nun 3794 sayılı kanun ile değiştirilen 39.maddesi “diğer sermaye piyasası kurumları” başlığı altında saydığı çeşitli kurumlar arasında “İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi (İDMKM)’ne yer vermiştir. Bu sebeple hem mevcut yasalara uygun, hem de sermaye piyasası gelişmiş ülkelerde görülen uygulamalara paralel bir model oluşturulması mümkün görülmektedir.

İDMKM’nin tamamen kamusal nitelikli bir kurum olarak yapılandırılması mümkün olduğu gibi, aynı zamanda çoğunluk hissesinin konut finansman kurumlarına satılmış veya halka arz edilmiş bir anonim şirket yapısına uygun olabileceği öngörülmektedir.

Eğer çoğunluk hisselerinin devletin elinde bulunması alternatifini tercih edilirse, İDMKM’nin yönetimi ve denetimi hükümet tarafından belirlenen politikalarla paralellik göstermesi açısından faydalı olabilir. İDMKM’nin devlet destekli ve kâr amaçlı bir anonim şirket olarak kurulması alternatifinde ise; konut piyasasında faaliyet gösteren Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin mevcut finansal işlevlerini İDMKM bünyesinde yerine getirmesi suretiyle, İDMKM’nin ortaklık yapısı içerisinde yer alması, ihraç edilecek İDMK’lara olan güveni arttıracak ve sözkonusu menkul kıymetlerin düşük faiz oranları ile satılabilmesine imkan sağlanacaktır.

c) Hukusal Düzenlemeler; Türkiye’de her müesseseyi tesis ederken yapılması gereken vergi avantajı konusu; konut finansmanı piyasasının oluşturulmasında da bazı vergisel teşviklerin getirilmesi piyasanın gelişmesine çok önemli katkılar sağlayacaktır.

Öncelikle konut kredilerinin kullanımını yaygınlaştırmak için gelişmiş ülkelerde olduğu gibi kişiler için ödenen faizlerin, gelir vergisinin hesaplanmasında bir gider olarak dikkate alınması gerekmektedir. Böylece ipotek kredilerini kullanan kişilere vergisel avantaj sağlanmış olacaktır. Ancak Türkiye’deki ev sahipliği ve kiracılık oranları düşünüldüğünde konut talebinin yüksek olacağı varsayımıyla, bu uygulamanın belirli gruplara öncelik tanınması şeklinde uygulamaya konulması daha da mantıklı olacaktır.

İpotekli konut kredisi almış olan tarafın geri ödemelerini yapamaması halinde, krediyi sağlamış olan kurum ipotekli olan konutu haciz ettirerek satma ve kredi borcunun bakiyesini tahsil etme hakkına sahiptir. Bu krediyi tüketiciye vererek konut almalarını sağlayan fon kaynağı yaratan kurumlar da, vermiş oldukları kredileri kendileri de borçlanarak sağlamaktadır.

Dolayısıyla bu kurumlar, kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde kendileri de borçlanmış oldukları tarafa ödeme yapmayarak yükümlülüklerini yerine getiremeyeceklerdir. Bu sebeple, geri ödemeleri yapılmayan kredilerle ilgili haciz işlemlerinin zaman kaybedilmeden başlatılması ve finansman kurumunun alacağı olan kurumlara karşı olan yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlayıcı düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

İpotek Sigortacılığı Fonksiyonu

Türkiye’de halen konut kredisi sigortası yapılmamaktadır ve açılan kredileri menkul kıymetleştirmek için bir mekanizma yoktur. 15 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler. Türkiye’de yakın bir zamanda kurulması düşünülen “mortgage” sisteminde menkul kıymetleştirmek amacıyla bankalar konut kredisi portföyleri oluşturmaya başlamışlardır. Sistem çalışmaya başladığında hazır portföyü olan kurumlar öncü rol üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kısa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda özellikle yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satın alarak önemli katkı sağlayacaktır. Kurulacak mortgage sistemi, ev sahiplerinin uzun vadede finansman ihtiyacını karşılarken, aynı zamanda da müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üzerindeki finansman yükünü de azaltacaktır.

Piyasada halen işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye konu olan gayrimenkul risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır. Sigorta ve ipotek masrafları dahil kredi ile ilgili masraflar müşteri tarafından karşılanmaktadır. Bazı bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek iki tane müteselsil kefil istemektedir. Bankalar verdiği kredilerde, risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle çok sağlam güvenceler almaktadırlar.

Sigortacılık fonksiyonu, mortgage sisteminde başından sonuna kadar her aşamada etkin bir rol oynamaktadır. Örneğin; hayalindeki konuta sahip olmak isteyen kişi elindeki paraya ihtiyaç duyan bir hane halkının alacağı konutun değeri, alım gücünden fazla ise kendisine uygun koşullarda kredi sağlayabilecek bir finansman kuruluşuna örneğin bankaya başvuracaktır. Banka kredi kayıt bürosuna danışarak tüketiciye kredi verilmesinde sakıncalı bir durum olup olmadığını araştıracaktır. Araştırma neticesinde tüketiciye kredi vermekte herhangi bir sakınca olmazsa,

tüketici krediyi alabilecektir. Bu arada gayrimenkul değerlendirme kuruluşları da devreye girerek, lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından yapılan inceleme sonucu konutun rayiç değeri bankaya bildirilecektir. Aslında buraya kadar sistemin akışı, günümüzde uygulanmakta olan konut kredisi başvuru sürecinden çok da farklı değildir. Sistemin farklılaşması, sigortacılık fonksiyonlarının sürece dahil olmasıyla başlamaktadır.

Mortgage sisteminde ise; kredi verilmesi onaylanan tüketicinin aynı zamanda kredi alan kişi olarak kendisi için hayat sigortası ve aldığı konut için de deprem sigortası yaptırması şart koşulacaktır. Tüketicinin mali durumunda oluşabilecek herhangi bir olumsuz durum sonucu kredi taksitlerini geri ödeyememe riskine karşı İDMKM tarafından geri ödemelerin de sigortalanması gerekmektedir. Konut almak üzere kredi kullanan tüketici geri ödemekle yükümlü olduğu taksitlerle birlikte yapılan üç sigortanın (deprem sigortası, hayat sigortası ve geri ödenmeme riskine karşı yapılan sigorta) primlerini de finansman kuruluşuna her ay ödemek zorunda olacaktır. Böylece, her türlü riske karşı sigortalanmış olan tüketici gönül rahatlığıyla konutu satın alabilecektir. Kredi geri ödemelerinin düzenli olarak yapıldığı banka, ödenen meblağdan kendi komisyonunu aldıktan sonra; deprem sigortası primini Deprem Afet Sigortaları Kurumu (DASK)'a, hayat sigortası primini anlaşmalı sigorta kuruluşuna, kalan diğer sigorta primini ise taksitleri geri ödenmeme riskini üstlenmiş olan İDMKM'ne aynı dönem içinde devredecektir.

İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage) Başarısı İçin Gerekli Ön Koşullar ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği

Mortgage sistemine geçilebilmesinin iki temel koşulu bulunmaktadır. Bunlardan biri siyasi istikrar, diğeri idari ve hukuki altyapıdır. Siyasi istikrar olmadan makro ekonomik verilerin iyileşmesi ve optimal noktalara gelmesi mümkün görünmemektedir.

Son dönemde bu göstergelerin olumlu bir performans gösterdikleri de görülmektedir. Bu sebeplerle gerekli ön koşullar;

- ✓ Makroekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı faiz oranları,
- ✓ Hukuki altyapı (kredi açılması, devri, menkul kıymetleştirilmesi ve takibi aşamalarının düzenlenmesi),
- ✓ Teknik altyapı (tapu sicili, bankalar, ikincil kuruluşlar),
- ✓ İvme kazandıracak ve sistemi tetikleyecek güce sahip öncü bir kuruluş,
- ✓ Vergi teşvikleri.

Etkin Bir Konut Finansmanı Sistemi İçin Gerekli Altyapı Unsurları ve Türkiye'deki Mevcut Durum

- ❖ İcra – İflas Takip Prosedürünün iyileştirilmesi gerekmektedir.
- ❖ Ayni haklar yeterlidir.
- ❖ Tapu kayıt sistemi, etkilidir.
- ❖ İpotekli menkul kıymetler için yeni düzenleme gerekmektedir.
- ❖ Tüketicuyu Koruma Kanununun iyileştirilmesi gerekmektedir.
- ❖ Gayrimenkul değerlemesi, sınırlı ama gelişme göstermektedir.
- ❖ Kredi standardizasyonu, eksik çalışmaktadır.
- ❖ Kredi kayıt sistemi, Türkiye için yeterlidir.
- ❖ Hayat ve deprem sigortası, mevcuttur.
- ❖ Tapu ve ipotek sigortası eksik çalışmaktadır.

Önerilen İpotekli Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage)nin Getireceği

Avantajlar

Onlarca yıldır biriktirilmiş bir sorunu, birkaç yılda halletmek mümkün değildir. Fakat kurgunun ve koordinasyonun doğru yapılması çok önemlidir. Örneğin Türkiye’de Büyükşehir Belediyesi ayrı, ilçe belediyesi farklı bir uygulama yapmaktadır. Her birinin de farklı beklentileri bulunmaktadır. Ancak bu beklentilerin birbiriyle uyumlu olması gerekmektedir. Planların mutlaka uluslar arası örnekleri de gözönüne alınarak, akademik camia ile koordineli bir şekilde uzun vadeli yapılması da çok önemlidir. Bu konuyla ilgili olarak bir zihniyet değişiminin yaşanmakta olduğunu görüyoruz. Artık sinerji ve optimal çalışmaların varlığı sorgulanmaktadır. Halihazırdaki %60-70 ‘lik kaçak yapılaşmanın, kurumsallaşma ve kayıt içilikle çözülmesi planlanmaktadır. Bu doğrultuda ipotekli finansman sisteminin mutlaka kayıtlı, tapusu ve ruhsatı olan iskanlı konutlar için uygulanması gerekmektedir. Bu anlamda bakıldığında sistem aslında Türkiye’ye çok da uygun değilmiş gibi görünüyor, ama bir şekilde uygun hale getirilerek; zaman içinde ruhsatsız konutlar, özellikle deprem riski taşıyorsa mutlaka yenilenmelidir. Aynen toplu konutun yaptığı gibi başka alanlar oluşturularak, il ve ilçe bazında yıkılması gerekenler yıkılmalı ve burada oturan kişilerde yaşanabilecek alanlara aktarılmalıdır.

Bu sorunu elbette yüzbinlerce konutun bulunduğu Türkiye’deki büyük şehirlerde üç – beş senede çözmek mümkün olmasa da, ilçe bazında ele alınarak bir şekilde mantıklı çözümler üretilmelidir. Örneğin, yerel yönetimlerin Avrupa Birliği’nden ve dünyadan kullanabileceği çok önemli kaynaklar bulunmaktadır. Bu kaynakları ciddi bir proje ile ülke riskinin minimize edildiği noktalara getirebilme imkanı da mevcuttur. İdarede sürdürülebilirlik sağlanabilirse, özellikle bürokraside planlar uzun vadeli olur ve kişiden kişiye değişmezse, gerçekten olumlu adımların atılacağı söylenebilir. Bu değişimle birlikte %70’lere varan kaçak yapılaşmalarda azalacaktır.

İpotekli konut finansman modelinin Türkiye’de uygulanmaya başlamasıyla; başta inşaat ve inşaat sektörüne bağlı ikiyüzden fazla alt sektörün büyümesiyle birlikte, finansal piyasaların gelişmesi de sağlanacaktır. Temel fonksiyonu konut alıcıları ile tasarruf sahipleri arasında bir köprü oluşturmak olan yeni konut finansmanı modeli sayesinde, konut almak isteyenlere daha uygun koşullarla borçlanma imkanı sağlanacak ve böylece orta – alt gelir seviyesine sahip olan kişiler de ev sahibi olabilecektir. Sistemin hayata geçmesiyle birlikte ekonomimizin büyümesine ve işsizliğin azalmasında da gözle görülür gelişmeler yaşanacaktır. İnşaata bağlı sektörlerde büyüme sağlanırken, finans kurumlarının kayıt altında gerçekleşecek olan konut alım – satımları sayesinde ekonomimizde yıllardan bu tarafa önüne geçilemeyen kayıtdışılığın da önlenmesi kolaylaşacaktır. Ayrıca, sözkonusu sistemle birlikte piyasaya getirilecek olan standartlar sayesinde hem arz tarafını oluşturan inşaat şirketleri, müteahhitler de kayıt altında faaliyet göstermek zorunda kalacaklar, hem de sözleşmedeki şartlara uygun bir şekil üretilen konutların yapımı gerçekleştirilecektir. Böylece bir yandan kayıtdışı ekonomi önlenirken, diğer yandan kaçak yapılaşma ve kalitesiz konut üretimi azalarak, standartlara uygun sağlıklı konut üretimi artacaktır.

SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Türkiye, konut piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Konut uzun zamandan beri en popüler yatırım aracı olmasına rağmen, yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye’de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne kadar uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte özellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir süredir uygulanmakta olan uzun vadeli konut finansman modellerinin Türkiye şartlarına adapte edilerek uygulanması uluslar arası standartlarda kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir. Konut kredilerinin ekonomide olması gereken seviyeye ulaşması için yeni düzenlemelerin yapılması ve yurtdışında başarıyla uygulanmakta olan ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye şartlarına adapte edilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de konut kredilerinin az olmasının başlıca üç ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi; hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankalar gayrimenkul yatırımına fon tahsis etmeyerek hükümete borç vermektedir. İkincisi; Emlak Bankası’nın tasfiye sürecine girmesi neticesinde kamu tarafından konut kredilerine gereğince destek verilememesidir. Üçüncüsü de; büyük özel sektör bankaları, halen endüstriyel holdinglerin birer parçası ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için şu anda uzun vadeli ipotek işine girmek istememeleridir. Bu nedenle mevcut şartlar altında ancak ön ödeme için hazır nakit parası olanlar veya değişik yollardan borç para bulanlar konut sahibi olabilmektedir.

Bu bağlamda, Türkiye pazarı ipoteğe dayalı finansman sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip durumdadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alınacağı hükümet destekli bir finansman modeli kurulduğunda yurtdışı ve yurtiçi yatırımcılardan sisteme büyük destek sağlanacaktır. Şu an piyasada özel sektör açısından güçlü ve iyi yapılanmış bir ipotek girişimi için benzersiz fırsatlar bulunmaktadır.

Sistemin kurulmasıyla birlikte kısa sürede 2-milyar dolarlık bir yabancı sermayenin Türkiye'ye gelmesi beklenmektedir.

Türkiye Bankalar Birliği'nin verilerine göre konut kredilerinin takipteki kısmı, toplam stokun yaklaşık %0,02'sini oluşturmaktadır. Kredilerdeki temerrüt oranının bu denli düşük olmasının başlıca iki sebebi bulunmaktadır. Birincisi; Türk insanının karakter olarak borcuna sadık bireylerden oluşması, ikincisi de bankaların müşteri seçiminde çok dikkatli davranması ve gerekli teminatları almasıdır. Bu yapı ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye'de başarılı olacağını da önemli göstergeleridir.

İngilizce "*mortgage*" olarak ifade edilen finansman modelini daha iyi analiz edebilmek için yurtdışındaki uygulama tekniğini bilmek gerekir. ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönerler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkanı vardır. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satarlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın alırlar; krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20 ile 30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalılar'ın yaklaşık %65'i ev sahibi olmuştur.

Türk Lirası konut kredilerinde uygulanan aylık faiz oranları %1.95 – 2.55 aralığındadır ve maksimum vade 10 yıldır. USD veya EURO'ya endeksli kredilerde ise aylık faiz oranları %0.69 – 1.05 aralığındadır ve maksimum vade 15 yıldır. Bu oranlar, ABD ile kıyaslandığında bir hayli yüksek kalmaktadır. ABD'de Mortgage faizleri 15 yıl için yıllık %4.75, 30 yıl için %5.33 düzeyindedir. Türkiye'de kurulacak ipoteye dayalı finansman sisteminde uygun risk mekanizmalarının kurulmasıyla ve gerekli teşviklerin sağlanmasıyla kredi faizleri daha da aşağılara çekilebilecektir.

Türkiye'de halen konut kredisi sigortası yapılmamaktadır ve açılan kredileri menkul kıymetleştirmek için bir mekanizma yoktur. 10 hatta 15 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler. Mortgage sistemi Türkiye'de uygulamaya konulduğunda, hazır portföyü olan kurumlar öncü rol üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kısa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda özellikle yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satın alarak müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üzerindeki finansman yükünü de azaltacaktır.

Piyasada halen işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye konu olan konut risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası ya da ferdi sigorta yaptırılmaktadır. Sigorta ve ipotek masrafları dahil kredi ile ilgili masraflar müşteri tarafından karşılanmaktadır. Bazı bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek, iki tane kefil istemektedir. Bankalar verdiği kredilerde, risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle, çok sağlam güvenceler almaktadırlar. Ayrıca konut kredilerinde önemli bir role sahip olan “tapu sigortası” Türkiye'de yenidir ve şu an sadece bir Amerikan şirketi bunun uygulamasını yapmaktadır. Tapu sigortası, krediyle konut olan bireye tapu ediniminde karşılaşılabilecek tüm sorunları aşmayı garanti eden bir sigorta çeşididir.

Kurulacak yeni ipoteye dayalı finansman sistemiyle birlikte mevcut sigorta şirketleri de tapu sigortası için poliçe düzenlemeye başlayacaklardır.

Konut kredisi portföylerinin menkul kıymetleştirilmesini kolaylaştırmak amacıyla özellikle bireysel emeklilik sistemi ve yabancı sermaye teşvik edilmelidir. Kalite güvence ve standardizasyon konusunda ortak bir platform oluşturularak kullanılan kredilerde homojenlik sağlanmalıdır. İpoteğe dayalı finansman sisteminin başarılı olması için hükümet tarafından sağlanacak vergi indirimi, vergi muafiyeti gibi teşvikler de hayati önem taşımaktadır.

Bütün gelişmiş ya da gelişmekte olan ülke deneyimleri, dar gelirlinin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleşebileceğini göstermektedir. Bu nedenle dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması ayrı bir programla ve çok sübvansiyonlu bir biçimde ele alınmalıdır.

İpotekli konut finansman sisteminin Türkiye’de uygulanmasıyla birlikte ülke ekonomisinde olumlu bir takım sinyaller de kendini gösterecektir.

- ❖ Mortgage’in, son birkaç yıllık dönemde zayıflayan konut sektörünün canlanmasında önemli bir rol oynaması beklenmektedir. Bu canlanma beraberinde istihdam artışına yol açacaktır.
- ❖ Sistem; emlak vergisi, konut değerlendirilmesi, ipotek alım-satımı gibi konuların belirli standartlara kavuşturulmasında etkin olabilir.
- ❖ Deprem şartı olduğu için evler depreme daha dayanıklı olacaktır.
- ❖ Yapı kalitesi yükselecektir.
- ❖ İmar kaçağı önlenecektir.
- ❖ Sağlıklı kentleşmenin ve şehir planlamacılığının etkin bir noktaya gelmesine yardımcı olacaktır.
- ❖ Kayıt dışı ekonominin kayda alınmasında önemli bir etken olacaktır.

- ❖ Ekonomide olumlu faaliyetlerin meydana gelmesi, resmi gelirlerin artmasına da sebebiyet verecektir. Sistem yastık altı paraların ekonomiye dönmesini sağlayacaktır.
- ❖ Sadece konut talebini değil, konut arzını da arttıracaktır. Sistemin özelde konut piyasasına, genelde ise ekonomiye orta ve uzun vadede katkıları olacaktır.
- ❖ Konutta el değişimi hızlanacak ve böylece kişi başına konut sayısı da artacaktır.

Konut talebinin karşılanabilirliği modern ve düzgün işleyen bir ekonominin en önemli unsurlarındandır. Bir ülkenin sosyal refahı için de gereklidir. Sosyal devlet anlayışında, vatandaşların konut sahibi olmalarını sağlamak ve kolaylaştırmak hükümetlerin temel görevlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Bunun yöntemi de, konut edinmek isteyenleri konut kredileriyle desteklemektir.

Türkiye’de insanların kendi imkanlarıyla mülk edinebilmesi çok zordur. Bu noktada hükümetlere iş düşmektedir. Vatandaşın ev sahibi olma isteğini gerçekleştirecek tek formül, yurtdışındaki yaygın yöntemle kira öder gibi ev almanın yolunu açmaktan geçmektedir.

Türkiye’de ipotekli konut finansman sisteminin uygulanmasını müteakip; vatandaşların ömür boyu mülk edinmek adına birikim oluşturmalarına gerek kalmadan kira öder gibi ev sahibi olmalarını sağlama imkanı doğacaktır. Mortgage sistemi yaygınlaştıkça ev almak için toplu paraya ihtiyaç kalmayacaktır. Sistem deprem korkusu olmadan, sigortalı-ruhsatlı-güvenli bir binada yaşamayı mümkün kılacaktır.

Türkiye’de ekonominin en önemli sorunlarından biri de işsizliktir. Sistem, konut sektörünün canlanmasında önemli bir rol oynayacağı için, bu gelişmenin paralelinde istihdam olanakları da ortaya çıkaracaktır. Dolayısıyla, işsizliğin azaltılmasında ve daha huzurlu bir ortam yaratılmasında da çok önemli bir etken olacaktır.

Bugüne kadar yapılan uygulamaların sonuçları göstermiştir ki; her açıdan mükemmel olan bir konut finansman sistemi bulunmamaktadır. Önemli olan, ülke koşullarına uygun finansman sistemlerini uygulamaya koyabilmek ve piyasa şartları içinde sistemin gereklerini yerine getirebilmektir.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

- Alp, Ali;Yılmaz,M.Ufuk **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB, 2000, s.23.
- Alp, Ali (A) **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, SPK Yayınları, No:51, Ankara, 1996, s.53.
- Alp, Ali; (B) **Modern Konut Finansmanı**, 2.Baskı, SPK Yayınları, Yayın No:51, Ankara, Eylül 2000, s.58.
- Auster, Rolf **“When to Prepay a Home Mortgage”**, Real Estate Review, Spring 1994, s.70.
- Atteberry, William **Modern Real Estate Finance**, 3.Baskı, John Wiley & Sond, New York 1980, s.2.
- Ball, M.; Martens M.; ve Harloe M. **Mortgage Finance and Owner Occupation in Britain and West Germany**, Pergaman Journals Ltd.; Oxford 1986, s.201.
- Boleat, Mark **National Housing Finance Systems:A Comparative Study**, Croom Helm Ltd., London 1985, s.1.
- Brown, Joan C. **Housing Finance : Who Gains**, Policy Studies Institute, London, 1984, s.13.
- Borowsky, Mark **“Mortgage Servicing Business Remains Attractive to Banks Big Enough – And Cautious Enough”**, Bank Management, Novemver 1992, s.25.
- Brueckner, Jan K. **“Why Do We Have ARMs”**, Journal Of American Real Estate % Urban Economics Association (REU), Fall 1993, s .333.
- Charts, Graphs **“Britain : Unsafe as Houses”**, Economist, August 8, 1992, s.45.
- Cooper, Kerry; Fraser, Donald; **The Financial Market Place**, 4’ncü Baskı, Addison, Wesley Publishing Company, 1993, s.470.

- Çokaklı, Serdar **“Bankacılık Sektöründe Yeniden Yapılandırma:Japonya Örneği”**, BDDK Çalışma Raporu, Ağustos 2002.
- Doç.Dr.Suna Oksay **“Mortgage ve Türkiye”** Araştırması.
- Doğanay, Hüseyin **Türkiye Coğrafyası**, Ankara, Gündüz Eğitim ve Yayıncılık,1999.
- İstanbul-Nurol Yatırım Bankası Yayını **“Dünyada ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamaları ve Türkiye İçin Öneriler”**, 2002, s.54,
- DPT **Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı**, Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara; DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Yayın No:DPT:2594-ÖİK:606,2001,s.58-60.
- Eriş, Hayati **Konut Sektörünün Finansmanında İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler**, Basılmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, 1997, s.93.
- European Central Bank **“Structural Factors in the EU Housing Markets”**, March 2003.
- Fabozzi, Frank J.; (A) **The Handbook of Mortgage – Backed Securities**, 3.Baskı, Probus Publishing Company, Chicago, 1992, s.1.
- Fabozzi, Frank J.; (B) **Bond Markets : Analysis and Strategies**, Prentice – Hall International Editions, New Jersey, 1989, s.172
- Fisher, Jeffrey D.; Webb, R.Brain; **Hybrid Mortgages:A Blend Of Debt And Equity**, Real And Equity”,Real Estate Finance Summer 1994, s.36.
- Fischer, Debra Author; Jordan, R.Janak. **Security Analysis and Portfolio Management**, 4. Baskı, Prentice – Hall International Editions, USA 1991, s.337.
- Fusscas, Andrew; Mulvadin, Scott.; Roulac, Stephen. **“Strategic Considerations in Mortgage Servicing”**, Bankers Magazine, September/October 1994, s.25.
- Gitman, Lawrence J.; Joehnk, Michael D. **Fundamentals Of Investing**, 3.Baskı, Harper & Row Publishers, New York 1988, s.185.

- Güvenç, Murat;
Işık, Oğuz **“Emlak Bankası 1926 – 1998”**, İstanbul:Emlak Bankası,
1999, s.1.
- Brown, Joan C. **Housing Finance : Who Gains, Policy Studies Institute,**
London, 1984, s.13.
- Hancock, K.;
Munro, Moira **“Housing Subsidies:Inequality and Affordability”**,Fiscal
Studies C:13 No:4 (Kasım 1992, s.96.
- Harrison, J.Schmitt **“Rebuilding Mortgage Banking Leads To Bigger
Market Share”**, Texas Banking, June 1994, P.14.
- Housing Finance **Present Problems**, OECD Raporu, Paris, 1974, s.17.
- Kahn ve Diğerleri **1994, JREFE; Ambrose and Buttimer, 2000, JREFE.**
- Kovanlıkaya, Taylan **Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Üretim Modeli,**
Marmara Üniversitesi, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi,
1992.
- Leeds, Eric M. **“The Riskness Of Price – Level Adjusted Mortgages”**,
Review Of Business, Summer/Fall 1993, s.42.
- Lino, Mark **“Factors Affecting Borrower Choice Between Fixed
and Adjustable Rate Mortgages”**, Journal Of Consumer
Affars Winter 1992, s.263.
- Madura, Jeffry **Financial Markets and Institutions**, By West Publishing
Company, 1989, s.4.
- Malpass, Peter;
Murie, Amber **Mortgage Credit in The European Community**, EC
Mortgage Federation, Artigraph SA, Brulsels, 1990, s.13.
- Muolo, Paul **“Betting on Mortgage Servicing Rights”**, United States
Banker, December 1993, s.37.
- Neckopulas, J.M. **“Mortgages in The Next Millennium”**, Bankers
Magazine, September/October, 1994, s.20.
- Nixon, Brian **“Improving Loan Servicing”**, Savings and Community
Banker, March, 1994, s.22.

- Uludağ, İlhan **“Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri”**, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s.27.
- OECD **Urban Housing Finance**, OECD Publications, Paris, 1988, s.31.
- Papa, Oscar **Housing Systems in Europe Part II : A Comperative Study Of Hosing Finance**, Delft University Press, Delft, 1992, s.8.
- Peynircioğlu, Nevin;
Üstünişik, Belma **Habitat II’ye Doğru Yerleşme - Konut, Altyapı - Yerel Yönetimler ve İstanbul Örneği**.
- Phillips, Steven **“Selecting The Right Mortgage”**, Journal Of Accountancy, June 1994, s.71.
- Reynolds, R.Paula **“Electronic Mortgage Talk”**, Mortgage Banking, August 1993, s.29.
- Rosenblatt, R.Matsis **“Measuring Service Performance”**, Credit Union Executive, March/April 1994, s.8.
- Scott, William;
Houston, A.;
Arthur,L. **“Inflation Risk, Payment Tilt And The Design Of Partially Indexed Affordable Mortgages”**, Journal Of The American Real Estate & Urban Economics Association, Spring 1993, s.3.
- Solberg, Donald **“Seeking Risk in Three Dimensions”**, Secondary Mortgage Markets, Spring/Summer 1992, s.10
- Souter, Gavin **“U.K. Mortgage Defaults Hit Insurers”**, Business Insurance, December 1991, s.55.
- Struyk, Raymond J.;
Turner, M.Author. **Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Housing Finance Strategy in a Developing Country**, US Agency For International Development The Office Of Housing and Urban Programs, Washington D.C.1987,s.7.
- Taub, Stephen **“Don’t Do Mortgage Banking**, September, 1994, s.86.

- The Bertaud Model **A Model For The Analysis Of Alternatives For Low-Income Shelter in The Developing World**, Urban Development Department, The World Bank, Washington D.C. 1981, s.105.
- Tyson, Eric;
Brown, Ray **Amatörler İçin Mortgage**, İstanbul, 2006.
- Weaver, Peter **Is Your Mortgage Adequately Covered, Nation's Business**, February 1994, s.67.
- Yavaş, Abdullah **"A'dan Z'ye Mortgage"** Elliot Professor of Real Estate and Research Director of The Institute For Real Estate Studies, Pennsylvania State University, USA.
- Yetim, Sedat;
Gülhan Ozan **"Avrupa Birliği'ne Tam Üyelik Sürecinde Türk Bankacılık Sektörü"**, BDDK Çalışma Raporları 2005, Ekim 2005.

İNTERNET SİTELERİ

www.spk.gov.tr
www.tcmb.gov.tr
www.bddk.org.tr
www.tbb.org.tr
www.die.gov.tr

KANUNLAR

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Türk Medeni Kanunu, 850 – 897.maddeler.

DİĞER

Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı,1996.
"Konut Araştırmaları Sempozyumu",Ankara; T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayını, 1996, I.Makale,s.1.
Habitat II,1996.
Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği, Doğu Marmara Depremleri ve Türkiye Gerçeği.