YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÜLKEMİZDE TOPLU KONUT ÜRETİMİNE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA MODEL YAKLAŞIMLARI

Y. Mimar Rüveyda KÖMÜRLÜ

FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında Hazırlanan

DOKTORA TEZİ

Tez Savunma Tarihi: 29 Eylül 2006
Tez Danışmanı : Prof. Hakkı ÖNEL (Y.T.Ü.)
Jüri Üyeleri : Prof. Dr. İhsan BİLGİN (Bilgi Üni.)
Prof. Dr. Halit Yaşa ERSOY (M.S.Ü.)
Prof. Dr. Emre AYSU (Y.T.Ü.)
Doç. Dr. Füsun SEZEN (Yeditepe Üni.)

İSTANBUL, 2006

İÇİNDEKİLER

sayfa

KISALTMA LİSTESİ ..... **vi**

ŞEKİL LİSTESİ ..... **vii**

TABLO LİSTESİ ..... **viii**

ÖNSÖZ ..... **ix**

ÖZET ..... **x**

ABSTRACT ..... **xii**

1 GİRİŞ **1**

1.1 Sorunun Belirlenmesi 1
1.2 Tezin Amacı 1
1.3 Tezin Önemi ve Varsayımı 2
1.4 Materyal ve Yöntem 5
1.5 Konut Finansmanı Hakkında Önceden Yapılmış Çalışmalar 6
1.5.1 Konut Finansmanı Hakkında Yapılmış Bilimsel Çalışmalar 6
1.5.2 Konut Finansmanı Hakkında Yazılmış Yerel Kaynaklar 8
1.5.3 Konut Finansmanı Hakkında Yazılmış Yabancı Kaynaklar 10
1.5.4 Konut Finansmanı Hakkında Sermaye Piyasası Kurulunun Yapmış Olduğu Çalışmalar 11

2 KONUT ÜRETİMİ SEKTÖRÜNÜN GENEL ANALİZİ VE KONUT ÜRETİMİNE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURULMASI / FİNANSMAN SİSTEMLERİNİN GENEL OLARAK TANIMLANMASI **16**

2.1 Konut Üretimi Sektörünün Genel Analizi 16
2.1.1 Ekonomik ve Sosyal Açıdan Konut 16
2.1.2 Konut Üretimi Sektörünün Bileşenleri 18
2.1.2.1 Ekonomik Bir Mal Olarak (Dayanıklı Tüketim Malı) Konut ve Özellikleri 18
2.1.2.1.1 Konutun Tanımı 19
2.1.2.1.2 Ekonomik Bir Mal Olarak Konutun Özellikleri 20
2.1.3 Konutun Özelliklerinin Konut Üretimi Sektörü Üzerindeki Etkileri 22
2.1.3.1 Konut Üretimi Sektörünün Bölgesel Ve Nesnel Alt Gruplara Bölünmesi 22
2.1.3.2 Konut Üretimi Sektörünün Saydam Olmayışı 23
2.1.3.3 Sektördeki Değişikliklere Uyum Sağlama Esnekliğinin Az Oluşu 23
2.1.4 Konut Talebi ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler 24
2.1.5 Konut Arzı ve Konut Arzını Etkileyen Faktörler 24
2.2 Konut Finansmanı ve Konut Finansman Sorunu 25
2.2.1 Konut Finansmanı Kaynakları 27
2.2.2 Konut Finansman Sistemleri 28
2.2.2.1 Doğrudan Finansman Yöntemi/Sistemi (The Direct Route) 29
2.2.2.2 Sözleşme-Mukavele Finansman Yöntemi/Sistemi (The Contractual Route) 30

2.2.2.3 Mevduat Finansman Yöntemi/Sistemi (The Deposit Financing Route) 31
2.2.2.4 İpotek Bankası Yöntemi/Sistemi (The Mortgage Bank Route) 32
2.2.2.4.1 Konut Finansman Sistemlerinde Kullanılan İpotek Araçları 35

3 TÜRKİYEDE KONUT ÜRETİMİ SEKTÖRÜNÜN DURUMU 44

3.1 Türkiye'de Konut Gereksinmesinin Nedenleri 44
3.2 Türkiye'de Konut Sorunun Boyutları / Nitelikli Konut Açığı 47
3.3 Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin Türkiye Açısından İncelenmesi 52
3.3.1 Nüfus Artış Hızı 52
3.3.2 Hızlı Kentleşme ve Göçler 55
3.3.3 Gelir Düzeyi 58
3.3.4 Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) 59
3.3.5 İstihdam 61
3.3.6 Alternatif Yatırım İmkanları 62
3.3.7 Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler 62
3.3.8 Diğer Faktörler 63
3.4 Konut Arzı-Konut Arzını Etkileyen Unsurların Türkiye Açısından İncelenmesi 63
3.4.1 Talepteki Değişiklikler 63
3.4.2 Finans Kuruluşlarının Konut Üretimi Sektöründeki Rolü 63
3.4.3 Arsa ve Altyapı 64
3.4.4 Yapı Teknolojisi, Bina İnşaat Maliyetleri Ve Yapı Malzemeleri 65
3.4.5 Girişimcilik ve Örgütlenme 67
3.5 Konut Üretiminde Sektörler 68
3.6 Türkiye İnşaat Sektörü ve Konut Üretiminin Durumu 70
3.6.1 2003 Yılının İlk Döneminde İnşaat Sektörünün Gelişme Hızı 80
3.6.2 İnşaat Sektörünün GSMH İçindeki Payı 81
3.6.3 Türkiye'de Konut Piyasası 81

4 DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KONUT EDİNMEYE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA / FİNANSMAN MODELLERİ 83

4.1 Dünya'da Uygulanan Konut Finansman Modelleri 83
4.1.1 Amerikan Konut Finansman Sistemleri 83
4.1.1.1 ABD'de Birincil ve İkincil İpotek Piyasaları 86
4.1.2 Avrupa Konut Finansman Sistemleri 90
4.1.2.1 İngiliz Konut Finansman Sistemi 91
4.1.2.1.1 Kamu Makamlarınca Uygulanan Konut Finansman Politikaları 93
4.1.2.1.2 Konut Kredisi Veren Özel Finans Kuruluşları 93
4.1.2.2 Alman Konut Finansman Sistemi 94
4.1.2.2.1 Kamu Makamlarınca Uygulanan Konut Finansman Politikaları 97
4.1.2.2.2 Konut Kredisi Veren Özel Finans Kuruluşları 98
4.1.3 Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar 100
4.1.4 Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan Konut Finansman Sistemleri 101
4.1.4.1 Polonya'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi 102
4.1.4.2 Macaristan'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi 107
4.1.4.3 Kolombiya'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi 108
4.1.4.4 Brezilya'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi 110
4.1.5 Başlıca Konut Finansman Modellerinin İşlevleri 112
4.1.5.1 Çeşitli Ülkelerde Uygulanan Fonlama Mekanizmaları 112

4.1.5.1.1 Avrupa Birliği'ne Üye Ülkelerde Kullanılan Başlıca Fonlama Kaynakları 113
4.1.5.1.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan Fonlama Mekanizmaları.....114
4.2 Türkiye'de Uygulanmış Konut Finansman Sistemleri.....115
4.2.1 1923-1984 Dönemi Uygulamaları 115
4.2.1.1 Planlı Dönem Öncesi Uygulamaları 115
4.2.1.2 Planlı Dönem Uygulamaları ve 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu 117
4.2.1.3 1923-1984 Döneminde Konut Kredisi Sağlayan Kuruluşlar ve Çalışmaları 121
4.2.1.3.1 Türkiye Emlak Kredi Bankası Uygulamaları: 121
4.2.1.3.2 Sosyal Sigortalar Kurumu: 122
4.2.1.3.3 Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK): 123
4.2.1.3.4 BAĞ – KUR: 123
4.2.1.3.5 Sosyal Güvenlik Kurumları İle İlgili Değerlendirme: 124
4.2.2 1984 Sonrası Uygulamaları 124
4.2.2.1 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Bu Kanunu Tamamlayan Düzenlemeler ..125
4.2.2.2 Toplu Konut Fonu ve Krediler ile Toplu Konut İdaresi 125
4.2.2.3 Çeşitli Bankaların Konut Kredisi Uygulamaları.....134
4.2.2.3.1 Emlak Bankası Dışındaki Ticari Bankalar 135
4.2.2.3.2 T. Emlak Bankası.....136
4.2.2.3.3 Mevcut Banka Konut Kredileri 138
4.2.2.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Yoluyla Proje Finansmanı Sağlanması 138
4.2.3 Proje Finansmanı Açısından İki Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi ve Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri 142
4.2.3.1 Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 146
4.2.3.2 Ankara Dikmen vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 147
4.2.4 Türkiye'de Konut Edinme Yöntemleri 149
4.2.5 Konut Alımında Kullanılan Kaynaklar 151

5 TÜRKİYE'DE KONUT EDİNMEYE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA / FİNANSMAN MODEL YAKLAŞIMLARI.....152

5.1 Türkiye'deki Mevcut Konut Finansmanı Analizi.....152
5.1.1 Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Zorluklar ve Bankacılık Riskleri ...153
5.1.2 Bankacılık Sektörü Açısından İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler 155
5.2 Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Parametreler..157
5.2.1 Gerekli Teknik Koşullar:.....157
5.2.2 Gerekli Ekonomik Koşullar.....157
5.2.3 Gerekli Hukuki ve Mevzuat Altyapı Düzenlemeleri 158
5.2.4 Gerekli Kurumsal Koşullar 158
5.2.5 Sistemde Gerekli Standartlaşma 158
5.2.6 Kamu Politikası ve Desteğinin Gerekliliği.....158
5.2.7 Türkiye'nin Makroekonomik Göstergeleri 159
5.2.8 Etkin Bir Konut Finansman Sistemi İçin Gerekli Altyapı-Türkiye'nin Durumu 160
5.3 Türkiye İçin Konut Finansmanına Yönelik Model Yaklaşımları.....164
5.4 Toplu Konut İdaresi'nin Fonksiyonunda Yenilik Yapılması 173
5.5 İpotek Kredilerinin Uygulanabilmesi İçin Gereken Kurumsal Düzenlemeler....176
5.5.1 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi/İpotek Konut Finansman Kuruluşu 177
5.5.1.1 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Türleri (İDMK'ler) 179
5.5.1.2 Menkul Kıymetleştirmenin Faydaları 180
5.5.1.3 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkez'inin Kredilerine İlişkin Kriterler:....180

5.5.2 İpoteğe Dayalı Kıymetler Merkezi'ni Denetleyecek Denetleme Kurumu'nun Kurulması 182
5.5.3 Uzman Konut Finansman Şirketlerinin / Kuruluşlarının Kurulması 182
5.5.4 İpotek Sigortasının Oluşturulması 184
5.5.5 Konut Ekspertiz Şirketlerinin Kurulmasının Gerekliliği 185
5.5.6 Derecelendirme Şirketlerinin Kurulmasının Gerekliliği 186
5.6 Çeşitli İpotek Kredisi Türlerinin Türkiye Şartlarında Uygulanabilirliğinin Test Edilmesi 186
5.6.1 Klasik İpotek Kredisi 186
5.6.2 Değişken Oranlı İpotek Kredisi 187
5.6.3 Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi 188
5.6.4 Çift Endeksli İpotek Kredisi 188
5.6.5 İpotek Kredilerinin Türkiye Koşullarına Uygunluğunun Değerlendirilmesi 189

6 ÖNERİLEN MODEL YAKLAŞIMLARININ TARTIŞILMASI 191

6.1 İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Sisteminin Ekonomiye Etkisi 191
6.2 Modellerin Türkiye'ye Uygunluğunun Tartışılması 192
6.2.1 Teknik Koşulların Yetersizliği 202
6.2.2 Ekonomik Koşuların Yetersizliği ve İstikrarsızlığı 203
6.2.3 Hukuki ve Mevzuat Altyapısındaki Yetersizlikler 204
6.2.4 Kurumsal Koşulların Yetersizliği 204
6.2.5 Sistemdeki Standartlaşma Eksikliği 204
6.2.6 Kamu Politikası ve Desteğinin Eksikliği 205

7 GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER 206

7.1 Kamu Sektörü Açısından Getirilen Öneriler 215
7.1.1 Hukuki Altyapı ve Mevzuat Değişikliklerine Yönelik Öneriler 216
7.1.2 Vergi Teşviklerine Yönelik Öneriler 219
7.2 Kredi Sağlayan Kuruluşlara Yönelik Öneriler 219

KAYNAKLAR 223

Bilimsel Çalışmalar (Yüksek Lisans, Doktora ve Doçentlik Tezi Çalışmaları, vb.) 223
Kitap, Araştırma, Rapor, Makale ve Bildiriler 226

EKLER 235

EK 1 "KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TASARISI". 235
EK 2 ÖRNEK: İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMET UYGULAMASI 284
EK 3 ÇİFT ENDEKSLİ DEĞİŞKEN ORANLI İPOTEK KREDİSİ'NİN UYGULANABİLİRLİĞİNE BİR ÖRNEK 289

ÖZGEÇMİŞ 292

KISALTMA LİSTESİ

BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİO	: Bağımsız İdari Otorite
BSMV	: Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DASK	: Deprem Afet Sigortaları Kurumu
FHLB	: Federal Housing Loan Banks
FNMA	: Federal National Mortgage Association
GNMA	: Government National Mortgage Association
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
İBS	: İpotekli Borç Senedi
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
İDMKM	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezi
IFC	: International Finance Corporation
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
MK	: Medeni Kanun
OECD	: Organization for Co-operation Economic and Development
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TKF	: Toplu Konut Fonu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜSIAD	: Türk Sanayici ve İşadamları Derneği
VDMK	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymet

ŞEKİL LİSTESİ

sayfa

Şekil 2.1 İpotek Finansmanını Etkileyen Faktörler....34
Şekil 3.1 Nüfus Artış Hızı Grafiği 1990-2002....54
Şekil 3.2 Türkiye Ekonomik Göstergeleri, Tefe-Devalüasyon 1998-2001....71
Şekil 3.3 Türkiye Gecelik Repo (O/N) Oranları, 2000-2001....71
Şekil 3.4 İnşaat Sektörünün 1992-2002 Yılları Arasındaki Gelişimi....79
Şekil 3.5 Gayri Safi Milli Hasılanın 1992-2002 Yılları Arasındaki Gelişimi....79
Şekil 3.6 Türkiye'nin 2015 İtibariyle Konut İhtiyacı....82
Şekil 3.7 Konut / GSYİH ve Ev Sahipliği Oranı 2000....82
Şekil 3.8 Konut / GSYİH ve Ev Sahipliği Oranı 2000....82
Şekil 4.1 A.B.D.'de Federal ve Özel Konut Finansman Kuruluşları....85
Şekil 4.2 A.B.D.'de Konut Piyasalarının İşlevleri ve İçerdikleri Kurumlar....87
Şekil 4.3 A.B.D.'de Birincil ve İkincil İpotek Piyasalarındaki İlişkiler....88
Şekil 4.4 A.B.D. Fannie Mae Modeli (Federal Ulusal İpotek Birliği)....89
Şekil 4.5 A.B.D. Federal Home Loan Banks Modeli....90
Şekil 4.6 Avrupa'da Kredi/Ev Değeri Oranı (Loan To Value)....91
Şekil 4.7 Alman Pfandbrief Modeli (VDMK benzeri)....100
Şekil 4.8 AB'ye Üye Ülkelerde Kullanılan Başlıca Fonlama Kaynakları (1999)....101
Şekil 4.9 Gayrimenkul Piyasası ve Konut Kredileri (2004 İtibariyle)....142
Şekil 4.10 İmar Haklarının Toplulaştırılması....144
Şekil 5.1 Türkiye'nin Makroekonomik Göstergeleri, 1-2-3 Nisan 2004....159
Şekil 5.2 A.B. Sürecinde Türkiye'nin Enflasyon Değişim Grafikleri, 1-2....160
Şekil 5.3 Konut Finansman Modeline Genel Bir Bakış....163
Şekil 5.4 Konut Finansman Sistemi (1) – Pfandbrief Modeli....168
Şekil 5.5 Konut Finansman Sistemi (2a) – Fannie Mae Modeli (Kredi satışı)....169
Şekil 5.6 Konut Finansman Sistemi (2b) – Fannie Mae Modeli (Kredi/İDMK takası)....170
Şekil 5.7 Önerilen Konut Finansmanı Modellerinin Özet Şeması....171

TABLO LİSTESİ

		sayfa
Tablo 3.1	Konut Gereksinimine Etki Eden Faktörler	45
Tablo 3.2	D.P.T.'nin Konut Gereksinimi Öngörüsü (2003-2005)	46
Tablo 3.3	Çeşitli Ülkelere Ait 1991 Yılı Sosyo-Ekonomik Göstergeleri	53
Tablo 3.4	1927-1990 Yılları Nüfus Artışı	53
Tablo 3.5	Türkiye'deki Kentleşme (1927-1990)	56
Tablo 3.6	Türkiye'de Kentlerde Konut Üretimi-Gereksinimi-Konut Açığı (1978-1988)	56
Tablo 3.7	Türkiye'de Nüfus Artışı (2003-2005)	57
Tablo 3.8	Türkiye'de Çeşitli Yıllarda Yapılmış Araştırmalara Göre Gelir Dağılımı	59
Tablo 3.9	2003 Yılı Gsmh % Büyüme (Dönemler)	60
Tablo 3.10	2003 Yılı Büyüme Tahminleri	61
Tablo 3.11	GSMH ve İnşaat Sektörünün ve Dönemlerle Büyüme Değerleri (%)	80
Tablo 4.1	İngiltere'de Konut Kredisi Veren Kuruluşların Oranı	94
Tablo 4.2	Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar	100
Tablo 4.3	Konut Finansmanının Bankacılık Sektör Aktifleri İçerisindeki Payı	105
Tablo 4.4	Polonya'da İpotekli Konut Kredilerinin Artış Oranı (1997-1999)	105
Tablo 4.5	Başlıca Konut Finansman Modellerinin İşlevleri	112
Tablo 4.6	Çeşitli Ülkelerin Fonlama Mekanizmaları	113
Tablo 4.7	Ülkelere Göre İhraççı Kuruluşlar	114
Tablo 4.8	Gelişmekte Olan Ülkelerde Denenen Fonlama Yöntemleri	114
Tablo 4.9	T.K.İ. Tarafından Kredi Açılan Konut Büyüklükleri (Türkiye Geneli)	128
Tablo 4.10	Toplu Konut İdaresi Uygulamaları (1984 – Aralık 1999)	131
Tablo 4.11	T.K.İ. Tarafından Doğrudan Konut Üretimi (1987-1999)	132
Tablo 4.12	TOKİ Kooperatif Kredileri (2003 Yılı İtibariyle)	133
Tablo 4.13	TOKİ Afet Kredileri (2003 Yılı İtibariyle)	134
Tablo 4.14	TOKİ Şehit Kredileri (2003 Yılı İtibariyle)	134
Tablo 4.15	Bankaların Konut Kredisi Faizleri (23.04.2005 İtibariyle)	140
Tablo 4.16	Oyakbank'ın Ödeme Tablosu - Kredi 1000 YTL(100 Milyar)23.04.2005	141
Tablo 4.17	BankEuropa'nın Konut Kredisi Ödeme Tablosu, 23.04.2005	141
Tablo 4.18	Kentsel Dönüşüm Proje Örnekleri	148
Tablo 4.19	Konut Yapı Kooperatifleri (1970-2000)	149
Tablo 4.20	Konut Alımında Türkiye'de Kullanılan Kaynaklar	151
Tablo 5.1	Etkin Konut Finansmanı İçin Gerekli Altyapı	161

ÖNSÖZ

Son yıllarda Türkiye'de uygulanmakta olan ekonomik tedbirler sonucunda, ekonomide ve konut üretimi sektöründe olumlu gelişmeler yaşanmaktadır. Dolayısıyla son 25 yıldır ülke şartlarının hazır olmaması nedeniyle beklenen ama uygulanamayan uzun vadeli konut finansman sistemleri, artık ülke gündemimize girmiştir. Yurt dışında birçok başarılı örnekleri görülen, İpotek Bankası Yönteminin yani İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sisteminin (Mortgage), ülkemiz gerçeklerine uyumlu hale getirilerek, Türkiye'ye özgü modellerle hayata geçirilmesi mümkün olmaya başlamıştır.

Bilindiği gibi, Türkiye'de toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturma/finansman sorunu yaşanmaktadır. Toplu konut üretimine kaynak oluşturabilmek amacıyla hazırlanan bu çalışmada, konut finansmanı sorununa bir mimarın gözüyle, hem inşaat ve konut üretimi sektörü yönünden, hem de finansman yönünden bakılmış ve disiplinler arası bir çalışma yapılarak geniş kapsamlı ele alınmıştır. Yapmış olduğum bu tez çalışmasının, Türkiye'de bu yönde yapılacak diğer çalışmalara katkıda bulunmasını ve disiplinler arası uyum içerisinde sorunun çözümüne ışık tutmasını diliyorum.

Öncelikle, bilgisi ve yardımlarıyla tezin bütününde katkıda bulunduğu ve yönlendirdiği için tez danışmanım Sn. Prof. Hakkı ÖNEL'e; değerli eleştiri ve tavsiyeleriyle konuya farklı bakış açılarından yaklaşmama yardımcı oldukları ve destekledikleri için, Bilgi Üniversitesi Fen-Edebiyat Fak. Dekanı Sn. Prof. Dr. İhsan BİLGİN'e ve M.S.Ü. Mimarlık Fak. Öğretim Üyesi Sn. Prof. Dr. Halit Yaşa ERSOY'a çok teşekkür ederim. Çalışmanın hazırlanmasındaki ilgi ve yardımlarından dolayı, Y.T.Ü. Mimarlık Fak. Dekanı Sn. Prof. Dr. Emre AYSU'ya, Kocaeli Üni. Mimarlık Fak. Dekanı Sn. Prof. Dr. Kamuran Öztekin'e, Yeditepe Üni. Müh.-Mimarlık Fak. Mimarlık Bölüm Bşk. Yardımcısı Sn. Doç Dr. Füsun SEZEN'e teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmam süresince en büyük desteği veren sevgili eşim ve meslektaşım Alper KÖMÜRLÜ'ye, gösterdiği özveri ve anlayış için çok teşekkür ederim. Her zaman yanımda olan, hiç bir fedakarlığı esirgemeyen sevgili babam Mehmet YAŞAR'a, desteklerinden dolayı annem Fatma YAŞAR'a ve kızkardeşim Sinem ARDUÇ'a çok teşekkür ederim.

ÖZET

ÜLKEMİZDE TOPLU KONUT ÜRETİMİNE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA MODEL YAKLAŞIMLARI

Rüveyda KÖMÜRLÜ
Mimarlık, Doktora Tezi

Ülkemizde konut üretimi için kredi ve kaynak tahsisi dışında önemli bir denetim sistemi bulunmadığı, düşük ve orta gelirlilerin konut edinme olanaklarının büyük ölçüde piyasa koşullarına bırakıldığı bilinmektedir.

Bu bağlamda, toplumda ekonomik ve sosyal etkileri nedeniyle bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında, konut üretimine kaynak oluşturma yani konut finansmanı gelmektedir. Bir ülkenin konut finansmanı problemini ortadan kaldırmak ise, o ülkenin kendi koşullarına göre oluşturulmuş modeller, kurumsal sistemler ve çözüm önerileriyle mümkündür. Bu çalışma kapsamında ülkemizde yapılan uygulamaların aksaklıklarını gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, fon fazlası olan kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktarımı sağlanarak, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini olanaklı olduğu ölçüde karşılayacak yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Amaç, Türkiye'de toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturulmasında yani finansmanında yeni model yaklaşımları getirmek değil, onun yerine dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl uyarlayacağına yönelik model yaklaşımlarını geliştirmektir.

Giriş bölümünde, yukarıda genel çerçevesi verilen çalışmanın konusu ve amacı ele alınmaya çalışılmıştır.

İkinci bölümde, konunun bir bütün olarak incelenmesi ve daha iyi anlaşılması amacıyla, konut üretim sektörünün ve konut finansmanının genel bir tanımı yapılmıştır.

Üçüncü bölümde, Türkiye'deki konut üretimi sektörü ayrıntılı olarak analiz edilmiştir.

Dördüncü bölümde, dünyada (Amerika, Avrupa ve bazı gelişmekte olan ülkelerde) uygulanmış konut finans sistemleri araştırılarak, Türkiye'de uygulanmış konut finansman modellerinin analizi yapılmıştır.

Beşinci bölümde, Türkiye için toplu konut üretimine kaynak oluşturulmasına/finansmanına yönelik, dünyada başarısı kabul edilmiş konut finansman sistemlerinden "İpotek Bankası Yöntemi (The Mortgage Bank Route)" içinde yer alan iki modelin (Alman "Pfandbrief Modeli" ve Amerikan "Fannie Mae Modeli"nin) daha uygun olduğu görülmüştür. Bu iki modelin ülke şartlarına uyarlanabilmesine yönelik model yaklaşımları geliştirilmiştir. Uzun vadeli etkin bir konut finansman sisteminin başarısı için gerekli parametreler belirlenmiştir. Modellerin Türkiye şartlarına uyabilmesi için gerekli altyapılarının nasıl hazırlanacağı açıklanmıştır.

Altıncı bölümde ise, seçilen model yaklaşımlarının olumlu yanlarının yanı sıra, Türkiye şartlarında olumsuzluğa yol açabilecek riskli noktalarının ortaya konmasına çalışılmıştır. Zira bu çalışmada amaç, modellerin olumsuz olan noktalarının ortadan kaldırılmasına yönelik

çözüm önerileri ortaya koymak ve böylelikle modellerin başarılı olmasını sağlayacak koşullar hazırlamaktır. Ancak, burada altı çizilmesi gereken önemli bir nokta da, ülkemizde modellerin uygulanması için altyapı hazırlansa bile, ekonominin istikrarsızlığı nedeniyle modellerin uygulamaya geçilmesinin henüz erken olduğudur. En az 3-5 yıl daha ekonominin hazırlanması (sabit-düşük enflasyon ve faizlerde kalması) ve sermaye piyasalarının buna hazırlanmasının gerekli olduğu da özellikle vurgulanmıştır.

Yedinci bölüm, değerlendirmeler, sonuç ve önerilerden oluşmaktadır. Önerilen bu model yaklaşımlarının uygulanmasıyla, ilk yıllarda olmasa bile, sonraki yıllarda, zaman içerisinde, ülke açısından önem taşıyan düşük, alt-orta ve orta gelir gruplar için, sorunun çözümünde çok büyük bir yarar sağlanabileceği vurgulanarak çalışma tamamlanmıştır.

Anahtar Sözcükler: Konut Üretim Sektörü, Konut Üretimine Kaynak Oluşturma, Konut Finansmanı, Konut Finansman Sistemleri, Konut Sorunu, İpotek, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

JÜRİ:
1. Prof. Hakkı ÖNEL (Y.T.Ü.)
2. Prof. Dr. İhsan BİLGİN (Bilgi Üni.)
3. Prof. Dr. Halit Yaşa ERSOY (M.S.Ü.)
4. Prof. Dr. Emre AYSU (Y.T.Ü.)
5. Doç. Dr. Füsun SEZEN (Yeditepe Üni.)

Kabul Tarihi: 29.09.2006
Sayfa Sayısı : 305

ABSTRACT

SOURCE OBTAINING MODEL APPROACHES FOR MASS HOUSE PRODUCTION IN TURKEY

Rüveyda KÖMÜRLÜ
Architecture, Ph.D. Thesis

It is known that, since there is not a real audition system for assigning credit and resource for housing in Turkiye, lower class and middle class housing activities are subject to market conditions.

In this context, housing finance is the major factor affecting demand and supply being a problem due to economical and social effects. Solving the housing finance problem is possible using the models developed with respect to the subject country's conditions, institutional systems and solution suggestions. The methods supplying the lack of installations in Turkiye transferring funds from the segment with excess to the segment that lacks, considered as efficient solutions to the problem, answering the housing needs of lower and middle class, were tried to be evaluated. The aim is, not to find out a methodical approach for obtaining source for housing i.e. housing finance in Turkiye, but to develop methodical approaches for procedures on conversion and adaptation of one or more models that the success is generally admitted all over the world.

The main frame for the subject is above. The aim of the work is described in detail in the first section.

In section two, a general definition of housing and its finance sector is given so that the subject is observed in a complete way and is understood easily.

In section three, the housing sector in Turkiye is analyzed in details.

In section four, relying on older researches, is analyzed successful housing finance systems applied in the US, Europe and in some developing countries. Housing finance systems applied in Turkiye are analyzed compared to the applications around the world.

In section five, are developed model approaches for adaptation procedures of two Mortgage System models of the housing finance system with proved success worldwide, "The Mortgage Bank Route", "Pfandbrief Model" from Germany and "Fannie Mae Model" from the US to local conditions. The parameters required for the success of an efficient long-term housing finance system are defined and the procedures of demanded infrastructure's preparations are explained so that the models are adapted to conditions in Turkiye.

In section six, suggested model approaches are discussed. Beside the positive characteristics of the approach, its risky points that might be negative are emphasized. The aim is to succeed on applying the most appropriate model for Turkiye, while reducing the negative characteristics as much as possible. But in Turkiye, even if the infrastructure is ready, it's too soon to apply the models. It's emphasized that the economy stays in stable low inflation and interest for at least 3-5 years and capital markets should be prepared for this purpose.

In section seven, are given the deductions obtained from all of the evidences, conclusion and suggestions parts. With this model approach it's aimed, not in first few years but in time, to provide housing of lower and middle class via spreading of the system along the basis.

Keywords: Housing Sector, Source Obtaining for Housing, Housing Finance, Housing Finance Systems, Housing Problem, Mortgage, Mortgage Backed Securities.

JURY:

1. Prof. Hakkı ÖNEL (Y.T.Ü.)
2. Prof. Dr. İhsan BİLGİN (Bilgi Üni.)
3. Prof. Dr. Halit Yaşa ERSOY (M.S.Ü.)
4. Prof. Dr. Emre AYSU (Y.T.Ü.)
5. Doç. Dr. Füsun SEZEN (Yeditepe Üni.)

Date: 29.09.2006
Page: 305

1 GİRİŞ

1.1 Sorunun Belirlenmesi

Türkiye'de, kentlerdeki sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme olgusu yaşanmaktadır ve kentleşme sorunu giderek büyüyen boyutuyla çözüm beklemektedir. 1950'li yıllardan beri kırsal alandan kentsel alanlara çok yoğun bir göç başlamıştır. Bunun sonucunda zaman içinde kentleşme sorunu ve konut açığı ortaya çıkmıştır. Ancak, konut sektörüne yapılan yatırımların üretken yatırımlar olarak kabul edilmemesi nedeniyle gereken önlemlerin alınmaması, kamu kaynaklarının dağınık ve yetersiz oluşu, konut yapımında, konut sahibi olmada, yeterli ve etkin bir sistemin oluşmasını engellemiştir. Böylece günümüzde konut sorunu önemli boyutlara ulaşmıştır.

On dokuzuncu yüzyılda, konut sorunuyla ilgilenenler çözüm yolları aramaya başlamışlar. Böylece, toplu konut düşüncesi yaşam koşularını düzeltmek ve konut gereksinmesini karşılamak amacı ile ortaya çıkmış ve gelişmiştir (Yaşar, 2000, s:2).

Konutun pahalı bir ürün olması sebebiyle, kişilerin gelirlerinin ve konut almak için yaptıkları tasarruflarının başlangıçta yetmediği görülmüştür. Gerçekte de, konut sahibi olmak isteyen kişiler, önceden yaptıkları tasarrufları ile konutun toplam maliyetinin ancak %5 veya %10'unu karşılayabilmekte, geri kalanını ise ödünç almaktadırlar (Boleat, 1985, s:376).

Nitekim 1961 Anayasası'ndaki " Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyacını karşılayıcı tedbirler alır" ibaresi ile devlet konut üretimini teminat altına almıştır.
Türkiye'de konut sektörünün, ekonomik gelişme bakımından taşıdığı önemin anlaşılması sonucu, kamu otoriteleri soruna çözüm bulmak için bir takım arayışlara başlamış ve çeşitli dönemlerde farklı politikalar izleyerek sorunu çözmek istemişlerdir. Ancak sorunları tespit etmekteki başarılarını çözmekte gösteremeyip yetersiz kalmışlardır.

1.2 Tezin Amacı

Konut üretimi için kredi ve kaynak tahsisi dışında önemli bir denetim sistemi bulunmayan ülkemizde, düşük gelirlilerin konut edinme olanakları büyük ölçüde piyasa koşullarına bırakılmıştır (Balamir, 1996, s:147). Alt-orta ve orta gelir gruplarında da durum aynıdır.

Türkiye'de yaygın yapı üretimi deneyimine sahip ve gelişmiş yapım teknolojilerini kullanan başarılı birçok inşaat firması vardır. Oysaki devlet, Türkiye'deki bu yaygın yapı üretimi deneyimini ve gelişmiş yapım teknolojilerini kullanma ve yönlendirmedeki başarıyı değerlendirememiş ve halkı konut sahibi etmekte başarısız kalmıştır.

Bunun yanında, sürekli ve yüksek enflasyon ortamında özellikle düşük ve orta gelirli hane halklarının tasarrufları, üretim maliyetleri karşısında hep yetersiz kalmakta, aradaki fark kamu sübvansiyon olanaklarını aşacak düzeyler göstermektedir. Bu bağlamda toplumda ekonomik ve sosyal etkileri nedeniyle bir sorun olan konutun arz ve talebini etkileyen faktörlerin başında konut üretimine yönelik kaynak oluşturma yani konut finansmanı gelmektedir. Bir ülkenin konut finansmanı problemini ortadan kaldırmak ise, o ülkenin kendi koşullarına göre oluşturulmuş modeller, kurumsal sistemler ve çözüm önerileriyle mümkündür.

Bu nedenle çalışmada, dünyadaki konut finansman modelleri genel olarak ele alınarak daha sonra ülkemizde bu konuda yapılan uygulamalar ile sonuçları incelenmiştir. Ülkemizde yapılan uygulamaların eksikliklerini gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini mümkün olduğu ölçüde karşılayacak yöntem veya yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Böylece amaç, Türkiye'de konut finansmanına yönelik yeni bir model yaklaşımı getirmek değil, onun yerine genelde dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl uyarlanacağına yönelik model yaklaşımları geliştirmektir. Bu yöntemlerin kaynak yaratan ve enflasyona karşın, tahsis edilen kaynakları aşındırmaksızın geri ödeyen nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

1.3 Tezin Önemi ve Varsayımı

Çalışmada toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturmak amacıyla, konut finansman sorununun içeriği ve çözümündeki aciliyetin önemi vurgulanmıştır. Bu bağlamda, hane halklarının konut maliyetlerini ödeyebilirliklerine ilişkin sorunlarının çözümlenmesine, konut finansmanına yönelik mali hizmetleri yerine getiren konut finansman kurumlarının piyasada ayakta kalabilmelerinin sağlanmasına ve fon fazlası olan kişilerin/yatırımcıların ellerindeki kaynakların başarılı bir şekilde ekonomiye kazandırılmasının sağlanmasına çalışılmıştır.

Düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini sağlarken kullanılabilecek konut finansman yöntemlerinde önemli olan nokta, tasarruf fazlası olan ekonomik birimlerden alınan kaynakların, onları kullanmak isteyen tasarruf açığı olanlara tahsis edilebilmesidir.edilebilmesine çalışmaktır. Böylece düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini sağlarken kullanılacak olan konut finansman yöntemleri ve öncelikle bu kesimlere yönelik kaynak akışı sağlanmış olacaktır.

Bu nedenle, önerilecek olan konut finansman modeli ekonomideki değişen şartlara uyum sağlamalı, konutu hem talep hem de arz yönünden desteklemeli, konut üretimine katkıda bulunabilmek için oluşturulan dağınık kaynakları biraraya getirerek zaman içinde kendi kendini finanse eder bir hale gelmeli, hem ödünç alan hem de ödünç veren açısından ödeme güçlerine uygun, uzun vadeli finansman desteği sağlamalı ve devletin garantör olarak yer alacağı bir finansman sistemi olmalıdır.

Konut üretiminde sağlanan finansmanın yanında teşvik açısından arsa tahsisi, vergi ve harçlarda teşvik edici uygulamaların da yapılması gereklidir.

İyi bir konut finansman sisteminden beklenen, konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesidir. Bu beklentinin gerçekleştirilmesi ise, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasını gerektirir (D.P.T., 1989a, s:3). Bu ilişkinin dengeli kurulması, finansman ihtiyacının karşılanmasında ortaya çıkan sorunları da ortadan kaldıracaktır.

Amaç sadece konut üreterek konut açığını azaltmak veya kapatmak değil, daha iyi bir kentleşme yaratmak, düşük, alt-orta ve orta gelir grubundaki halkın yaşam standartlarını yükseltmek, alım gücünü destekleyerek konut gereksinmesini talebe dönüştürmek ve arzı da harekete geçirerek konut sektörünün geliştirilmesine katkıda bulunmaktadır.

Türkiye'de, kentlerdeki sosyo-ekonomik değişimlerle birlikte hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme olgusunun yaşandığı daha önce de belirtilmiştir. Özellikle kentlerde büyüyen konut açığı büyük bir sorun olmakta ve kentler, hem büyük bir konut sıkıntısıyla, hem de mevcut konut alanlarının nitelik sorunlarıyla mücadele etmek ve de yasadışı konut üretimiyle başa çıkmak durumunda kalmaktadır.

Devlet, kentleşme için zamanında yeterli tedbirler almadığı ve kentleşmeyi yönlendiremediği için, sorunlar ortaya çıktıktan sonra çözüm önerilerini geliştirmek durumunda kalmıştır. Ama bu çözümlerle, ne plansız ve sağlıksız bir gelişme göstermiş olan kentleşmeyi tam anlamıyla düzeltebilmiş, ne de kuralları piyasa mekanizmasınca belirlenmiş, toplumun büyük bir kesimine hitap eden konut finansman modeli ortaya koyabilmiştir. Konutun finansman sorununun da önemli olduğu gerçeğinin anlaşılmasına rağmen, devletin başarılı çözümler üretemediği ortadadır. Konutun ikame edilemeyen temel bir gereksinme oluşu, devleti bu konuya eğilmeye yönlendirmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan bu yana çok sayıda politika uygulanmış ve başarısız olmuş, bunun sonucunda konut açığı hat safhaya ulaşmıştır. İnsanlar maliyeti yüksek olan bir mal olan konutu satın alırken krediye gereksinme duymaktadır, fakat geçmiş uygulamalardaki finansman modelleri içerdikleri aksaklıklar yüzünden bu gereksinmenin karşılanmasında yetersiz kalmışlardır. Dolayısıyla insanların gereksinmesi talebe dönüştürülememiş, talep azlığı yüzünden arz da daralmıştır.

Bu çalışmanı amacının, Türkiye'de geçmiş dönemlerde uygulanmış konut finansman uygulamalarının aksaklıklarını ortaya koymak, insanların gereksinmesine hitap edebilecek, Türkiye koşullarına uygun, daha önce dünyada başarıyla uygulanmış alternatif finansman modellerinin neler olabileceğine karar verilmesi ve bu modellerde olması gereken temel özelliklerin belirlenmesi olduğu daha önce belirtilmiştir.

Sonuç olarak, Türkiye'deki insanların alım gücünü destekleyerek konut gereksinmesini talebe dönüştürebilmesine ve dolayısıyla arzı da harekete geçirerek konut sektörünün geliştirilmesine çalışılacaktır. Böylelikle konut sektöründeki sorunların çözüleceği varsayılmıştır. Özellikle düşük, alt-orta ve orta gelir gruplarına yönelik olarak konut üretiminin sağlanması ve konut açığının kapanmasına çalışılacaktır.

Bu çalışmanın ayrı bir önemi daha mevcuttur. Çalışma, konut üretimi açısından mimarlık alanını ve konut finansmanı açısından ekonomi ve işletme alanını ilgilendirdiği için disiplinlerarası bir çalışma olmuştur. Günümüzde konut finansmanı sorununun çözümünün, hem konut üretiminin hem de finansmanının birlikte analiz edilerek çözülebileceği, bilim adamları ve sektördeki uzman kişiler tarafından belirtilmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada, konut finansmanı ve temelinde konut üretim sektörünün analiz edilmesiyle daha kapsamlı ve doğruya en yakın çözümün bulunması amaçlanmıştır. Bu açıdan çalışmanın, doktora programlarında mimarlık adına bir ilk olacağı düşünülmektedir.

1.4 Materyal ve Yöntem

Giriş bölümünden sonra İkinci Bölümde, konunun bir bütün olarak incelenmesinde ve konunun daha iyi anlaşılmasına yardımcı olabilecek genel olarak konut üretimi sektörünün analizi ve konut üretimine yönelik kaynak oluşturulma/finansman sistemlerinin tanımlanması yapılmıştır. Konut üretimi sektörü analiz edilirken ekonomik ve sosyal açıdan konut ve konut sorununun nedenleri ve boyutları belirtilerek, konut arzı ve konut talebi gibi konut üretim sektörünün bileşenleri incelenmiştir. Konut finansmanının konut üretimindeki öneminin daha iyi anlaşılabilmesi için konut finansmanının tanımı ve konut finansman sistemlerinin açıklaması yapılmış ve konut finansmanında kullanılan ipotek araçlarının anlatılması ile devam edilmiştir.

Genel olarak konut üretimi sektörü ve konut finansmanı analizinden sonra, üçüncü bölümde Türkiye'deki konut üretimi sektörünün durumu ayrıntılı olarak analiz edilmiştir.

Dördüncü bölümde, yapılan araştırmalara dayanarak Amerikan, Avrupa (İngiltere ve Almanya) ve bazı gelişmekte olan ülkelerde (Polonya, Macaristan, Kolombiya, Brezilya gibi) uygulanmış konut finans sistemleri analiz edilmiştir. Sonrasında dünyadan edinilen bilgiler ışığında Türkiye'de uygulanmış konut finans sistemleri incelenmiş ve özellikle 1984 sonrası uygulamaları analiz edilmiştir. Türkiye'de geçmiş dönemlerde çeşitli konut finansman sistemlerinin uygulandığı, fakat bunların istenen başarı düzeyine ulaşamadığı tespit edilmiştir.

Beşinci bölümde ise Türkiye için konut finansmanına yönelik dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye şartlarına nasıl adapte edilebileceğine yönelik model yaklaşımları geliştirilmeye çalışılmıştır. Uzun vadeli ve etkin bir konut finansman sisteminin başarısı için gerekli parametreler anlatılarak, modellerin Türkiye şartlarına uyabilmesi için gerekli altyapılarının nasıl hazırlanacağına açıklık getirilmiştir.

Altıncı bölümde bir önceki bölümde anlatılmış olan model yaklaşımlarının tartışılması yapılmıştır. Model yaklaşımlarının olumlu yanlarının belirtilmesinin yanısıra Türkiye şartlarında olumsuz olabilecek bazı noktalar ifade edilmiştir. Önemli olan bu olumsuz tarafları en aza indirerek, Türkiye'ye en uygun modelin sağlıklı çalışabilmesini sağlamaktır.

Yedinci bölümde ise elde edilmiş tüm bulguların ışığında yapılan bir değerlendirme ile sonuç ve öneriler bölümü yer almaktadır.

1.5 Konut Finansmanı Hakkında Önceden Yapılmış Çalışmalar

Konut üretimine yönelik kaynak oluşturma yani finansmanı ile ilgili olarak yapılan çalışmalar 4 başlık altında sıralanabilecek kaynaklar başvurularak elde edilmiştir ve aşağıdaki şekilde incelenebilmektedir.

1. Bilimsel çalışmalar (yüksek lisans, doktora, doçentlik tezi çalışmaları, vb.),
2. Bilimsel çalışmalar dışında konu hakkında yazılmış yerel kaynaklar (kitap, araştırma, rapor, makale ve bildiriler),
3. Yazılmış yabancı kaynaklar (kitap, araştırma, rapor, makale ve bildiriler),
4. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılmış çalışmalar (kitap, araştırma ve raporlar),

Bu çalışmalarda izlenen yöntem aşağıda verilmiştir.

1.5.1 Konut Finansmanı Hakkında Yapılmış Bilimsel Çalışmalar

Türkiye'de Konut Finansmanı ile ilgili yapılan bilimsel çalışmalar 1980'li yıllarda başlamış, 1989'dan sonra hızla bu konuya artan ilgiyle birlikte bilimsel çalışmaların sayısında da bir artış olduğu tespit edilmiştir.

Ancak bu çalışmaların çoğunlukla üniversitelerin işletme, kamu yönetimi ve ekonomi dallarında yapıldığı tespit edilmiştir. Bu bölümlerdeki kaynaklara nazaran, sayıları az olan mimarlık alanına ait bilimsel kaynaklardan da yararlanılmıştır. 1990'dan sonra üniversitelerin mimarlık bölümleri, konut finansmanı konusunun sadece ekonomi ve işletme ağırlıklı bir konu olmadığı ve bir tek bu bilgiler ışığında çözülemeyeceğini fark ederek, konut finansmanının çözümünde yol gösterici olmak adına bilimsel çalışmalarında bu konuya yer vermeye başlamışlardır. Bu bilimsel çalışmalar ne yazık ki çoğunlukla yüksek lisans düzeyinde kalmıştır. Doktora adına mimarlık bölümlerinden yapılan çalışmaların sayılarının 5'i aşmadığı görülmüştür. Aslında bu çalışmaların konut üretimine yönelik yapılmış olmaları ile birlikte, içinde konut finansmanına da değinilmiştir. Ağırlıklı olarak konut finansmanı ile ilgili tez çalışması ne yazık ki mimarlık alanında doktora programında şu ana kadar bulunamamıştır. Ancak konu hakkında mimarlık alanında ilk olması sebebiyle 1981 yılına ait

basılmamış bir doçentlik tezinin olması ve bu çalışmada yol göstermesi açısından memnuniyet vericidir.

Bu çalışmanın önemi de burada ortaya çıkmaktadır. Çalışma, konut üretimi açısından mimarlık alanını ve konut finansmanı açısından ekonomi ve işletme alanını ilgilendirdiği için disiplinlerarası bir çalışma olmuştur. Günümüzde de konut üretimine yönelik kaynak oluşturulması amacıyla konut finansmanı sorununun çözümünün, hem konut üretiminin hem de finansmanının birlikte analiz edilerek çözüleceği hem bilim adamları tarafından hem de sektördeki uzman kişiler tarafından belirtilmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada başta konut finansmanı ve temelinde konut üretim sektörünün analiz edilmesiyle daha kapsamlı ve doğruya en yakın çözümün bulunması amaçlanmıştır ve bu açıdan doktora programlarında mimarlık adına bir ilk olacağı düşünülmektedir.

Prof. Dr. Ertan Özkan'ın 1981 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat ve Mimarlık Fakültesi'nde hazırlamış olduğu Doçentlik tezi, örnek olması ve bu çalışmaya kaynak oluşturabilmesi nedeniyle çok önemlidir. "Türkiye'de 'Konut Sorunu' ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde 'Konut Üretimi'ni Finanslama Olanakları" isimli çalışmasından kaynak olarak çok faydalanılmıştır.

Mimarlık alanında doktora çalışmalarından Prof Dr. İhsan Bilgin'in (1992) "Konut Üretiminin Karşılaştırılmalı Analizi" adlı bilimsel çalışmasına kaynak olarak sık sık başvurulmuştur.

İşletme alanında yapılmış olan 3 önemli doktora çalışmasına özellikle konut finansmanı ile ilgili bölümlerde sıkça yer verilmiştir. Bunlardan gerçek anlamda başarılı olmuş, konuya hakim olan Ali Alp'in "İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi" adlı doktora çalışmasının (1996) çok yardımı olmuştur. Hemen akabinde Mustafa Öztürk'e ait 1993 yılında yapılan "Finansal Sistemle Bütünleşmiş Bir Yapı İçerisinde Türkiye'ye Yönelik Konut Finansmanı Analizleri: Daha Rekabetçi Bir Konut Finansman Sistemi için Bazı Strateji Önerileri" adlı eserinden ve Mehmet Hanefi Aslan'ın 1989 yılı olan "Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı Toplu Konut Fonu Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme" adlı eserinden de yararlanılmıştır. En yakın tarihli ve güncel kaynak ise Murat

Gökşin Berberoğlu'na ait (2005) "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi" de, konu hakkındaki son bilgilere ulaşmak adına çok faydalı olmuştur.

Yüksek Lisans çalışmaları olarak Semra Mutluay'ın "Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri"(1992), Merter Gürgün'ün "Housing Finance in High and Uncertain Inflationary Environments-Turkish Case"(1997), Cansu Köse'nin "İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulanabilirliği"(2002), Erdoğan Çınar'ın "2985 Sayılı Toplu Konut Kanunun Konut Politikasına Olan Etkileri üzerine Bir Araştırma"(1987) adlı eserlerinin de bilgisine başvurulmuştur. Yararlanılan diğer kaynaklar ise kaynaklar bölümünden takip edilebilir.

1.5.2 Konut Finansmanı Hakkında Yazılmış Yerel Kaynaklar

Tüm bu bilimsel çalışmaların yanında Türkiye'de bir çalışma var ki İstanbul Ticaret Odası yayını olan Prof. Dr. İlhan Uludağ'ın 1997'de hazırlamış olduğu "Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri" adlı kitabı gerçekten konut finansmanının tüm dünya uygulamalarıyla birlikte Türkiye'yi de inceleyen en geniş kapsamlı çalışma olarak kabul edilmektedir.

Gök İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin 1993 yılında açtığı "Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli" konulu yarışmada kazanan 3 proje Murat Balamir tarafından derlenerek, bir kitap halinde yayınlanmıştır. Bu araştırma kitabında, sorunun çözümüne yönelik öneri geliştirmek adına farklı fikirler yer almaktadır.

O.Y.A.K. Konut A.Ş. ile Amerikan Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) kuruluşu 2 yıldır ortaklaşa bir proje üzerinde çalışmaktadırlar. Projenin konusu "ipotek pazarı araştırmasının finansmanı" olarak belirtilmiştir. Projenin amacı ipoteklerin güvence altına alınmasını engelleyecek faktörlerin tanımlanması, sadece ana pazardaki standartlaşma derecesi değil aynı zamanda muhasebe, hukuk ve diğer düzenleyici faktörlerin tanımlanması olarak belirtilmiştir. Projenin başında O.Y.A.K. Konut A.Ş. Yeni İş Geliştirme Direktörü Onur Özsan ve Fannie Mae Direktörü Rosemarie Sabatino bulunmaktadır. Geniş kapsamlı ve hem teorik hem de uygulamalı olarak sektörü ve ipotekli konut finansmanını incelemişlerdir. Bu incelemelerin aktarıldığı raporların özeti olan makale, Active Finans dergisinin Mayıs-

Haziran 2004, 36 no'lu sayısında yayımlanmıştır. Bu çalışmanın içinde ihtiyaç duyulduğunda bu bilgiler de anlatılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (G.Y.O.D.E.R.), 2000 ve 2006 yılları arasında, konut finansmanı ve gayrimenkul sektörü konulu Gayrimenkul Zirveleri adında 6 adet konferans düzenlemiştir. G.Y.O.D.E.R.'in misyonu "Gayrimenkul sektörü içinde bulunan tüm alt sektörlerin kapsanacağı bir platform haline dönüşerek sektörün temsilcisi olmak" olduğundan, dernek, gayrimenkul sektöründeki yenilikleri takip etmeye, katkıda bulunmaya ve kamuoyunu bilgilendirmeye çalışmaktadır. Tüm bu konferans sunumlarına ve bilgilerine www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılabilir. Konferanslarda yerli ve yabancı akademisyenler, sektördeki kuruluşların uzmanları ve yurtdışı deneyimlerini aktaran şirket yetkilileri yer almıştır. Yine bu konferanslarda bankacılık ve gayrimenkul sektörü adına sektörde önemli bir yeri olan, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürü Hakan Kodal'ın, Garanti Bankası eski Bireysel ve İşletme Bankacılığı Pazarlama Müdürü Cemal Kişmir'in ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Eski Başkan Yardımcısı Bahadır Teker'in kurumsal olarak yapmış oldukları araştırmaların raporlarından da, sektördeki güncel bilgilere ulaşmak amacıyla yararlanılmıştır.

Bütün bu araştırmaların yanında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca finanse edilen ve ODTÜ-KAM (Konut Araştırmaları Merkezi) tarafından koordine edilen araştırma projeleri bulunmaktadır. Bu çalışmalara "Konut Araştırmaları Dizisi" adı verilmektedir ve 17 adettir. O.D.T.Ü., İ.T.Ü., M.S.Ü. ve Dokuz Eylül Üniversiteleri tarafından hazırlanmıştır ve bu çalışma sırasında ulaşılmış olanlarından yararlanılmıştır. Konut finansmanı konusuna da yer verilen bu kitaplar, Türkiye'de geçmişteki durumun analiz edebilmesi açısından çok faydalı olmuştur. Yine aynı şekilde Devlet Planlama Teşkilatı'nın yaptırmış olduğu Özel İhtisas Komisyonu Araştırma Raporları bulunmaktadır ve o raporlara da yer verilmiştir.

Nurolbank Yatırım Bankası A.Ş.'nin kurumsal olarak yapmış olduğu bir araştırmaya da bu çalılşma içinde güncel kaynaklardan biri olduğu için sık sık başvurulmuştur. Bankanın içindeki, Konut Finansmanı ve Finansal Kiralama Müdürlüğü, Hazine ve Fon Yönetimi Müdürlüğü, Finansal Kuruluşlar Müdürlüğü bölümleri olarak ortaklaşa yapılmış bir araştırmadır. Araştırma kapsamında hem dünya hem de Türkiye açısından konut finansmanı analizi yapılmaktadır. Çalışmanın adından da anlaşılacağı üzere "Dünyada ve Türkiye'de

Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler" üzerine geniş kapsamlı bir araştırma yer almaktadır.
Elde edilen diğer kaynaklara, kaynaklar bölümünden ulaşılabilir.

1.5.3 Konut Finansmanı Hakkında Yazılmış Yabancı Kaynaklar

Konut Finansmanı ile ilgili yabancı kaynak en çok Amerika, İngiltere ve Almanya ağırlıklıdır ve sayıları da hiç de azımsanmayacak kadar çoktur.

Bu çalışmanın içinde diğerlerine göre en geniş kapsamlı olanı, Boleat'ın (1985) yapmış olduğu karşılaştırmalı olarak ulusal konut finansman sistemlerini analiz ettiği "National Housing Finance Systems: A Comparative Study" adlı İngiliz yayımı kitaptır.

Bunun yanında yine çok kapsamlı olarak konut finansmanının sosyal yönünü de ele alan Ball, M., Harloe M. ve Martens, M. imzalı (1990) Amerikan ve İngiliz ortak çalışması "Housing and Social Change in Europe and in The U.S.A." adlı kitap da çok yararlı olmuştur. Yine bu üçlüden olan "Mortgage Finance and Owner Occupation in Britain and West Germany" (1986) adlı kitapta İngiltere ve Batı Almanya'daki İpotekli Konut Finansmanı-Mortgage hakkında geniş bilgilere yer vermektedir.

Amerikan yayını olan Fabozzi F.'ye ait (1992) "The Handbook of Mortgage-Backed Securities" ve diğer kitap (1989) "Bond Markets: Analysis and Strategies" ile (1992) "Capital Markets, Institutions and Instruments" kitaplarına da başvurulmuştur. Bu kitaplardan en önemlisi, bu çalışmada model oluşturabilecek Strucky ve Turner'a ait olan (1987) "Guidelines for Creating a Housing Finance Strategy in Developing Country" adlı kitaptır.

Alman kökenli kaynaklara bakıldığında Heuer (1979), Hoffmann (1986), Hübner (1989), Kohutek ve Kainrath (1976) ile Wertheimer'a (1968) ait olan kaynaklar görülebilir. Bu kaynaklar içerisinde en önemlisi Wertheimer'ın "Savaş Sonrası Dönemde Batı Almanya'da Mesken Konusunda Yaratılan Mucize, Batı Almanya, İtalya ve İspanya'da Mesken Politikası" adlı eseridir. Çünkü bu kitapta 1968'lere ve öncesine dair 3 ayrı ülke açısından sorunu inceleyebilmek mümkündür.
Çalışmada yararlanılan diğer kaynaklara, kaynaklar bölümünden ulaşılabilir.

1.5.4 Konut Finansmanı Hakkında Sermaye Piyasası Kurulunun Yapmış Olduğu Çalışmalar

2003 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulu'nun öncülüğünde Türkiye'nin konut finansman sorununu çözmeyi amaçlayan bir komisyon oluşturulmuştur. Bu komisyon: Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi yetkilileri, Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkililerinden ortaklaşa oluşturulan bir komisyondur. Komisyon çalışmalarını 13.07.2005 tarihinde tamamlamış olup, görüşülmek üzere hükümete rapor halinde sunmuştur. Komisyon tarafından yapılan çalışmaya ait raporun adı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı"dır. Rapor Hükümet tarafından incelendikten sonra, üzerinde değişiklikler, düzeltmeler ve eklemeler yapılarak, Kanun Tasarısı olarak Türkiye Büyük Millet Meclisine 01.12.2005'te sunulmuştur. Ve bütün bu çalışmaların genel bir özeti niteliğinde, Kanun Tasarısı ve tasarının Gerekçeleriyle birlikte açıklamalarını "Konut Finansmanına İlişkin Kanun Değişiklikleri Kitapçığı"nda açıklamışlardır. Tüm bu raporlara www.sok.gov.tr adresinden de ulaşılmaktadır. SPK'nın Kurumsal Yatırımcılar Dairesi eski Başkan Yardımcısı Bahadır Teker, SPK Başkanı Doğan Cansızlar'dan sonra çalışmanın başındaki en yetkili isim olmakla birlikte dünyadaki ve Türkiye'deki konut finansman sistemlerini inceledikten sonra hazırlamış olduğu raporları son üç yıldır Gayrimenkul Zirvelerinde kamuoyu ile paylaşmaktadır.

Ayrıca yine SPK yayınlarından olan "Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı" konulu Bahadır Teker imzalı kitap (1996) ile "Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulaması ve Bankacılık Sektörüne Etkileri" konulu Dr. Bahattin Tantan'ın kitabı (1996), menkul kıymetleştirme ile ilgili geniş kapsamlı uygulamalı örneklere yer verilmektedir.

S.P.K. Yayınlarından M. Ufuk Yılmaz'a ait İpotekli Konut Finansmanının nasıl uygulandığına dair ayrıntılı bir kaynak olan "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması"(2000) adlı çalışmasından da örneklere yer verilmiştir.

Türkiye'de Konut Finansmanı denince, SPK'nın yaptığı çalışmaların ve S.P.K.'nın öncülük ettiği komisyonca yapılan çalışmaların güvenilirliği sorunu akla gelmektedir. Bu komisyon Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi yetkilileri, Maliye Bakanlığı, Toplu

Konut İdaresi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkililerinden ortaklaşa oluşturulan bir komisyon olduğu belirtilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun nasıl bir kurum olduğunu incelemek ve güvenilirliğine ve bağımsızlığına yönelik endişeleri incelemek amacıyla, öncelikle kurulu tanımakla işe başlanmalıdır. Daha sonra benzer şekilde, "S.P.K. Bağımsız bir Otorite midir?" diye sormuş olan değişik uzmanların ve akademisyenlerin tezlerinden, kitaplarından alıntılar yaparak konuya açıklık getirilmesi ve böylelikle bu endişelerin giderilmesi amaçlanmıştır.

KURULUN OLUŞUMU

Sermaye Piyasası Kurulu, 1981 yılında 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuştur. Yetkilerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullanan, idari ve mali özerkliğe sahip düzenleyici bir kamu kurumudur. İlgili olduğu bakanlık, Başbakan tarafından görevlendirilen Devlet Bakanlığı'dır. Merkezi Ankara'da olan kurulun İstanbul'da bir temsilciliği bulunmaktadır.

Kurul'un temel görevi;

- Sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını,
- Tasarruf sahiplerinin yani yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını sağlamaktır. (Kaynak: www.spk.gov.tr)

KURUL KARAR ORGANI

Kurul, Bakanlar Kurulu kararı ile atanan yedi üyeden oluşur.

Kurul Üyeleri'nin,

- ikisi ilgili Bakanlığın aday gösterdiği 4 kişi arasından, (devlet bakanlığı)
- biri Maliye Bakanlığının aday gösterdiği iki kişi arasından,
- biri Sanayi ve Ticaret Bakanlığının aday gösterdiği iki kişi arasından,
- biri Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun aday gösterdiği iki kişi arasından,
- biri Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğinin aday gösterdiği iki kişi arasından,
- biri Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinin aday gösterdiği iki kişi arasından atanır. (Kaynak: www.spk.gov.tr)

Hizmet birimleri;

- Denetleme Dairesi
- Ortaklıklar Finansmanı Dairesi
- Aracılık Faaliyetleri Dairesi
- Kurumsal Yatırımcılar Dairesi
- Araştırma Dairesi
- Muhasebe Standartları Dairesi
- Piyasa Gözetim ve Düzenleme Dairesi
- Hukuk İşleri Dairesi
- Bilgi İşlem İstatistik ve Enformasyon Dairesi
- İdari ve Mali İşler Dairesi'nden oluşmaktadır. (Kaynak: www.spk.gov.tr)

KURULUN TEMEL AMAÇLARI

- Sermaye piyasalarının işleyiş kurallarını belirlemek,
- Piyasadan fon kullanan şirketlerin belli kurallara uygun olarak en iyi şekilde yararlanmalarını sağlamak,
- Sermaye piyasasına yatırım yapan tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarını korumak,
- Piyasaların adil ve etkin çalışmasını sağlamaktır.

Kurul bu hedeflere Kanun, yönetmelik ve tebliğlerle düzenlemeler yaparak, piyasaların gözetim ve denetimini sağlayarak ulaşmaya çalışmaktadır.

2499 sayılı Kanun'un 17nci maddesine göre yetkilerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullanan SPK, idari ve mali özerkliğe sahiptir. (Kaynak: www.spk.gov.tr)

Ebru Öztürk adında bir araştırmacı "Türk İdare Sisteminde Rekabet Kurumunun yeri ve Diğer Bağımsız Otoritelerle Karşılaştırılması" adlı bir çalışma yapmıştır. Bu çalışmanın S.P.K. ile ilgili bölümün sonunda "S.P.K. bağımsız bir Otorite midir" diye sormuş ve yapılan incelemeler sonucunda aşağıdaki sonuçlara ulaşmıştır:

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17'nci maddesine göre S.P.K., kamu tüzel kişiliğini haizdir. Kanunda açıkça belirtilmiş olmakla birlikte, kamu tüzel kişiliğinin

ölçütlerinden olan “mal ve gelirlerin statüsü” ile “personelin statüsü” açısından bakıldığında da kurulun kamu tüzel kişiliğine sahip olduğu söylenebilecektir (Özel, 1999, s:10). İdari ve mali özerkliğe sahip olan kurul, yetkilerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullandığı belirtilmiştir (Öztürk, 2003, s:32).

Sermaye piyasası, bireysel ve kurumsal yatırımcıların tasarruflarının özel sektöre; orta, uzun vadede ve düşük maliyetle aktarılması için gerekli ortamın sağlanmasıdır. Sermaye piyasasında doğruluk iki temel etkene; halka arzına izin verilen taşınır değerlere ilişkin bilgilendirici malzemenin yatırımcılara sunulmasına ve taşınır değerlerin satışında hileli, sahte iş ve eylemlerin yasaklanmasına dayanmaktadır. Mali sektörde açıklık, güven ve dürüstlüğü sağlamaya yönelik denetim mekanizması, ülkelerin ekonomik ve hukuksal yapısına göre oluşturulmaktadır. Ciddi bir uzmanlığı ve sürekli bir gözetimi gerektiren mali sektörü, Bağımsız İdari Otorite’lere teslim etme gerekçesi, siyasi iktidarın etkilemelerine karşı tarafsız iş görebilecek bir örgüte duyulan gereksinimden kaynaklanmaktadır (Akıncı, 1999, s:202).

Örgütlenme yapısı tipik bir Bağımsız İdari Otoriteler biçiminde öngörülmüş olan SPK’nın (Erkut, 1998, s:134) düzenleme, denetleme, yaptırım uygulama yetkileriyle bir Bağımsız İdari Otorite’den beklenen işlevsel özellikleri taşıdığı ve özerklikle ilgili birtakım eksikliklerle birlikte giderek özerkleşme derecesini artırdığını söylemek mümkündür (Akıncı, 1999, s:215). SPK’nın bir Bağımsız İdari Otorite olarak nitelendirilemeyeceği yönündeki görüşler de kurulun bağımsızlık koşulunu tam olarak yerine getiremediğini vurgulamaktadır. Ancak belirtmek gerekir ki bu değerlendirmeler kurulun bağımsızlık güvencelerini artıran 1999 yılındaki kanun değişikliğinden öncesine ilişkindir (Öztürk, 2003, s:48).

Bu değerlendirmeler sonucunda, kurulun B.İ.O.’ların en önemli niteliklerinden olan bağımsızlık niteliğini haiz olduğu; kamusal yaşamın duyarlı bir alanında faaliyet gösterdiği; icrai nitelikte kararlar aldığı; işlevsel açıdan da tasarruf sahiplerini koruyucu düzenlemeleri yapmak, gerekli organizasyon ve denetimleri gerçekleştirmek şeklinde çok geniş bir yelpaze içinde devlet yetkilerini kullanma gücü ile donatıldığı görülmektedir (Erkut, 1998, s:133). Dolayısıyla SPK bir Bağımsız İdari Otorite olarak nitelendirilebilecektir (Öztürk, 2003, s:49).

Bağımsız İdari Otorite (B.İ.O.): B.İ.O.'lar iki ana grupta toplanmaktadır. Bir grup BİO, (Rekabet Kurumu, S.P.K., R.T.Ü.K., B.D.D.K. gibi) kamusal yaşamın duyarlı sektörleri denilen alanlarda düzenleme ve denetim işlevini yerine getirmektedir. BİO'ların ikinci grubuna girenler ise, daha önce kamusal tekel biçiminde yürütülen özel teşebbüslerin de faaliyet göstermeye başlamasıyla rekabete açılan, kamu işletmecileri ile özel işletmecilerin birlikte faaliyette bulundukları kamu hizmetleri alanlarında oluşturulan düzenleyici otoritelerdir. Bunun tipik örnekleri ise Telekomünikasyon Kurumu ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'dur (Tan, 1996, s:4).

2 KONUT ÜRETİMİ SEKTÖRÜNÜN GENEL ANALİZİ VE KONUT ÜRETİMİNE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURULMASI / FİNANSMAN SİSTEMLERİNİN GENEL OLARAK TANIMLANMASI

2.1 Konut Üretimi Sektörünün Genel Analizi

Bu bölümün amacı konut üretim sektörünü bir sistem çerçevesi içinde ele alarak bu sistemin bileşenlerini ve bu bileşenlerin birbirleriyle ve sistem çevresi ile arasındaki ilişkileri analiz etmektir. Analiz ederken öncelikle konutun tanımına yer verilmiştir. Sistem aşağıda belirtildiği gibi altı ana başlıkta incelenmektedir.

1. Ekonomik ve sosyal açıdan konut,
2. Konut üretimi sektörünün bileşenleri,
3. Konut özelliklerinin konut üretimi sektörü üzerindeki etkileri,
4. Konut üretimi sektörünün saydam olmayışı,
5. Konut talebi ve konut talebini etkileyen faktörler,
6. Konut arzı ve konut arzını etkileyen faktörler.

Bu altı başlık, ayrıntılı olarak aşağıda analiz edilmiştir.

2.1.1 Ekonomik ve Sosyal Açıdan Konut

İnsanın beslenme ve giyinme gereksinmesinden sonra konut gereksinmesi ikinci sırada yer almaktadır. Konut, sadece barınma gereksinimini karşılamasının yanında, çevre-hayat standardı-görülen kamu hizmeti ve toplum menfaati gibi yönlerden tanımlanacak olursa sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasal bir olgudur.

"Konut", sözlük anlamıyla; bir ya da daha çok insanın ikamet ettiği yer, ev, mesken, ikametgah şeklinde tarif edilmektedir (Hasol, 1995, s:269). "Toplu Konut"a bakıldığında; sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen çok sayıda konut birimini anlatmakta kullanılan bir terim olarak tarif edilmektedir (Hasol, 1995, s:269). "Sosyal Konut"un tanımında ise; yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinmelerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz konut, halk konut anlamına gelmektedir (Hasol, 1995, s:269).

Konut, içinde yaşayan insanlara ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan ve bu yoldan ekonomik gelişmeye katkıda bulunan dayanıklı tüketim mallarından biridir: Konut yatırımlarına sermaye birikimi gözüyle bakılması, konutun ekonomiye ve toplumsal gelişmeye katkısı nedeniyledir (Keleş, 1987, s:7). Dolayısıyla konut ekonomik ve sosyal gelişimin bir göstergesidir denilebilir.

Konut insanları sadece dış çevreden koruyan bir barınma aracı değil aynı zamanda bir ikametgahtır. Bu nedenle konut tasarımında konutun, insanın bütün gereksinmelerinin karşılaması gerektiği dikkate alınmalıdır. Ekonomik etkenler bazı konut özelliklerinin gözden uzak tutulmasını gerektirebilmekte ve konut kalitesini etkilemektedir. O zaman da konut değil, barınak söz konusu olmaktadır. Bu sebeple, ekonomik düşüncenin fiziksel, sosyal, psikolojik ve kültürel gereksinmeler ile birlikte düşünülmesi konutun bir barınak değil, bir yaşama yeri olması için gereklidir (Esmeray, 1996, s:6).

Nitelikli bir konut güvenli, sağlıklı, konforlu, kullanışlı, bakımlı ve anlamlı olduğu kadar enerji ve çevreye de duyarlı olmalıdır. Sosyal ve kültürel gelişmeyi artırıcı biçimde konut yaşam çevrelerinin tasarlanması esas alınmalıdır.

Konut tek başına algılandığında: a.Bir barınak olması, b.Üretilen bir meta olması, c.Bir tüketim malı olması, d.Bir yatırım aracı olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu olması, e.Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence olması, f.Emeğin yeniden üretildiği yer olması ve emeğin yeniden üretiminin fiyatını belirlemesi, g.Gerek enflasyonun karşısında paranın değerini korumayı gerekse yeni oluşan kentsel rantlara el koyabilmeyi sağlayan bir yatırım aracı olması işlevleri ortaya çıkacaktır. Bir kentsel çevrenin parçası olarak algılandığında ise, h.Bir kültürel artifak olarak o çevre ile iletişim içinde bulunması, k.Bir yaşam ve çevresinin ya da kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı olması; ekonomik sektör olarak, l.Ekonominin canlandırılması, bunalımdan çıkarılması, istihdam aracı olmak gibi değişik ve çok sayıda işleve sahiptir.

Sonuç olarak konut bir meta, bir barınak, bir dayanıklı tüketim maddesi, toplumsal bir hizmet ve toplumsal huzurun bir parçasıdır. Bir üretim birimi ve bütün bu özelliklerin toplamından oluşan bir olgudur.

Ekonomik açıdan tekrar konut yatırımlarına bakacak olursak, günümüzde konut yatırımlarının verimli yatırımlar olduğu görüşü giderek artmaktadır. Önceleri konutun belirli

bir üretim sürecinin son yatırım ürünü olduğu, konut yatırımlarına ağırlık verildiği takdirde ekonomik gelişmeyi geciktireceği, yeni üretimleri teşvik etmediği görüşü hakimdi. Bu nedenle devlet konut yatırımları yerine sanayi yatırımlarına ağırlık vermiştir. Günümüzde ise konut üretimi sektörünün ekonomik ve sosyal faydaları daha iyi anlaşıldığından ve doğrudan veya dolaylı çeşitli ekonomik yan ve alt sektörleri de olumlu etkilediği düşünülerek konut yatırımlarına ağırlık verilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

2.1.2 Konut Üretimi Sektörünün Bileşenleri

Bir sistemin varlığından söz edilebilmesi için birden çok elemandan meydana getirmiş olduğu bir topluluğun bulunması gerekir ki, bu elemanların analiz edilmesi yöntemiyle sistem dinamiği hakkında bazı bilgilerin ortaya çıkarılması mümkün olur. Konut üretimi sektöründeki sistem bileşenleri aşağıdaki gibi dört başlık halinde belirtilebilir:

1. Konutun kendisi,
2. Konut talebi,
3. Konut arzı,
4. Konut üretimi sektöründe faaliyet gösteren diğer gruplar.

2.1.2.1 Ekonomik Bir Mal Olarak (Dayanıklı Tüketim Malı) Konut ve Özellikleri

İnsanların gereksinmelerini doğrudan ya da dolaylı olarak karşılamaya yarayan her şeye mal denir. Çeşitli şekillerde gruplandırılabilen mallarda bütün insanların gereksinmesini karşılayacak kadar bol olup emek harcanmadan elde edilenlere serbest mallar, bütün gereksinmeleri karşılayacak kadar bol olmayan ve emek harcanarak üretilen mallara ise ekonomik mallar denir.

Ekonomik mallar da kendi içlerinde gruplandırılabilirler:

a) Gereksinmeleri doğrudan ya da dolaylı olarak karşılamalarına göre
- Tüketim malları (Gereksinmeleri doğrudan giden mallar)
- Üretim malları (Gereksinmeleri dolaylı olarak giden mallar)

b) Kullanım süresine göre
- Dayanıklı mallar
- Dayanıksız mallar.

Bu genel bilgiler ışığında değerlendirirsek konut, sınırsız miktarda olmaması ve insanların barınma gereksinmesini karşılamak amacıyla üretilerek elde edilmesi nedeniyle ekonomik bir maldır. Barınma gereksinmesini doğrudan karşılaması ve uzun yıllar kullanılabilmesi bakımından da dayanıklı bir tüketim malıdır (Mutluay, 1992, s:4). Ancak konutu sadece dayanıklı bir tüketim malı olarak görmemek gerekir. Diğer ekonomik mallardan farklı olan özelliklerinin anlaşılabilmesi için konutun, insanın biyolojik, psikolojik ve toplumsal yapısını da içine alacak şekilde daha geniş olarak ele alınması zorunludur.

2.1.2.1.1 Konutun Tanımı

Konut tanımının yapım tekniği, işlev ve yatırım süreci açısından olmak üzere çeşitli tanımlarını bulmak mümkündür.

DIN 283 konutun yapım tekniği açısından tanımlanmasına iyi bir örnektir. Buna göre konut, hane halkının yaşamını sürdürebilmesini olanaklı kılan ve mutfak (ya da pişirme köşesi), içme suyu bağlantısı, atım sistemi ve tuvalet içeren bir mekanlar toplamıdır (Hoffman ve Kremer, 1986, s.163).

İşlev açısından ise konut, insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinmesini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malıdır (Lütge, 1949, s:38). Konutun kullanıcı açısından anlamını tamamlamak üzere arz gruplarının motivasyonunu ve yatırım sürecini vurgulayan tanımlara göre ise konut, faiz getiren bir sermaye malıdır (Kohutek ve Kainrath, 1976, s:14).

Bütün bu tanımlar göz önünde tutulduğu takdirde konut; hep birlikte bir birim oluşturarak insanın fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinmelerini doğrudan karşılayan, ancak işlevsel açıdan birbirinden farklı mekanlardan oluşmuş bir sermaye yatırımı ile üretilen ve uzun süre kullanabilen, toprağa bağlı bir fiziksel çerçeve olarak tanımlanabilir (Mutluay, 1992, s:5).

Doğunun ve batının inşa edilmiş çevresi incelendiğinde, sosyalist ve kapitalist konut arasında ayırt edici bir fark yakalamak çok zordur. Her ne kadar günlük yaşam şartları, cinsler arası ilişkiler, kamusal hizmet yaklaşımı ve yoksulluk sınırı altında yaşayan kesimin yüzdesi bu iki sosyal sistemde farklılık gösterse de, konut olgusu, politik ve ekonomik şartlardan çok iklimsel koşullara ve biyolojik ihtiyaçlara bağlıdır. Ayrıca değerlendirilen herhangi bir

ülkedeki sosyal oluşum, karşılıklı ödünlerle yapılan bir anlaşma içerir ve bu yüzden hem sosyalist hem de kapitalist ilkelerde bulunan elementleri birleştirir (Mathey, 1990, s:13).

Konut üretim sektöründe esas, ekonomik bir mal olan konutun arz ve talep grupları arasındaki ilişkisidir. Konut üretimi sektörünün birincil işlevi bir dayanıklı tüketim malı ya da kullanım malının teminini sağlamaktır. Buradan da konut üretimi sektörünün tüketim malları üretimi sektörü içindeki özel konumu ortaya çıkar.

2.1.2.1.2 Ekonomik Bir Mal Olarak Konutun Özellikleri

Konutun talep açısından barınma gereksinmesini doğrudan karşılayan dayanıklı tüketim malı olduğu daha önce belirtilmiştir. Arz grupları açısından konut, önemli bir sermaye yatırımı gerektiren ve bir üretim sonucunda meydana getirilen bir ürün, bir üretim malıdır. Gerek tüketim, gerekse üretim malı olarak konutun piyasadaki diğer mallardan farklı olan özellikleri vardır. Konut piyasası üzerindeki etkileri nedeniyle bu özelliklerinin incelenmesi zorunludur (Heuer, 1979, s:65-71).

A İkame Edilemezlik

Konut, insanın ve hane halkının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması zorunlu bir temel gereksinmedir. Gereksinmelerden bazıları başka yollarla karşılanabilir. Örneğin ulaşımınızı otomobil yerine toplu taşıma araçlarıyla karşılayabilirsiniz ama konutun başka bir şeyle ikame edilmesi mümkün olmaz. Konutun ikame edilemez olması ve toplumun sağlığı açısından mutlaka karşılanması gerekli bir ihtiyaç olması sebebiyle devletin konut üretimi sektörüne dahil olmasını zorunlu kılmaktadır. Bu konu ile ilgili açıklamalar daha sonraki bölümlerde değinilecektir.

B Toprağa Bağlı Olma

Genellikle konut belli bir toprak parçası üzerine kurulan ve hareketsiz bir üründür. Ayrıca su, elektrik, vb. gibi altyapı sistemlerinin de varolmasıyla konutun toprakla olan bağı pekişir. Bu durum konut üretimi sektöründe belli olguları biçimlendirir.

Konutun istenen her yerde üretilememesiyle sadece konuta elverişli arsa üzerinde yapılabilmesi, arsanın konut üretiminde tamamlayıcı bir mal olarak ortaya çıkmasına etken olur. Arsanın konumu, topografik özellikleri, altyapı durumu gibi faktörler arsaların birbirinden farklı olmasına yol açar. Böylece oluşan arsa piyasası konut üretimi sektörünü de

yakından ilgilendirir ve konut maliyetlerini ve dolayısıyla da konut alım ya da kullanım maliyetlerini etkiler.

C Ağırlık ve Kütle

Mekanların büyüklüğü ve bu mekanları oluşturmak için kullanılan malzemelerin koruyuculuk ve dayanıklılık özelliği konutun ağır bir kütle olmasına yol açar. Bu özelliklerin oluşmasını sağlayan malzemeler sayesinde ve toprağa bağlı olması konutun bütününün ya da parçalarının kütlesel üretimini ve istenen yere taşınmasını güçleştirir.

D Dayanıklılık ve Uzun Ömürlülük

Daha önce de belirtildiği gibi konut, uzun süre kullanılabilen dayanıklı bir tüketim malıdır. Ayrıca bakım onarımla ömrü daha da uzatılabilir. Konutun uzun ömürlülüğü, yüksek maliyetli oluşu ile birlikte sermaye akışı sorununu ortaya çıkarır. Uzun vadede beklenen gelir ve harcamaların hacminin ve yatırımını sermaye değerinin önceden kestirilmesinin zor oluşu, yatırım karar verilmesini güçleştirir. Konut uzun süre piyasada aktif olacağı için, yatırımcı ürününü belli talep gruplarına arz etmek istediği takdirde, bu grupların alışkanlıklarını, eğilimlerini ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmak zorundadır.

E Uzun Üretim süresi

Genellikle konutun yapımına karar verilmesi ile yapımını tamamlanması arasında iki yıllık bir sürenin geçtiği varsayılmaktadır. Yapım sürecinin hava koşullarına bağlı oluşu, üretim maliyetinin yüksek ve teknolojinin emek-yoğun oluşu bu süreyi kısaltma çabalarını kısıtlar.

F Yüksek Üretim Maliyetleri

Konut yüksek maliyetli bir üründür. Arsa, biçimlendirme, yapım teknolojisi, üretim ölçeği, finansman, süre ve programlamaya ilişkin faktörler bu maliyetleri etkiler. Konut yatırımcısı, yüksek maliyetler nedeniyle yapımın tümünü çoğunlukla kendi mevcut kaynaklarından finanse etme olanağına sahip olmadığından uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme duyar. Benzer şekilde, hane halkı da yeni yapılmış bir konutun ortalama bir ücretlinin yıllık gelirinin birkaç katına ulaşan fiyatını özkaynaklarından karşılamak durumunda değildir ve dolayısıyla gereksinme duyduğu konutu alabilmek için kredi alması gerekmektedir. Böylece konut üretimi sektörü sermaye piyasasındaki davranış ve eğilimlere bağımlı hale gelir (Mutluay, 1992, s:8).

G Heterojenlik

Heterojen mallar, özellikleri açısından birbirine eşit olamayan, fakat birbirlerinin yerini alabilen ve dolayısıyla birbirleriyle rekabet edebilen mallardır (Mutluay, 1992, s:9). Konutlar büyüklük, nitelik, planlaması, yapıdaki konumu, bulunduğu bölge, altyapı ve coğrafik konum açısından farklı çözümlemeler içerir. Talep açısından bu özelliklere iş yerine uzaklığı, sosyal prestij özellikleri de eklenebilir. Bu nesnel ve öznel yargılar konutun her birinin özel bir mal olarak ele alınmasını zorunlu kılar ve konutun fiyatı ona göre oluşturulur.

H Yerleşme Oluşturma

Konutun tek başına olmayıp, çevresindeki diğer konutlarla birlikte bir bütün oluşturması konut arzını veya talebini etkiler. Diğer konutlarla olan bağlantısı, altyapı donanımıyla desteklenmesi gereken bir yerleşme strüktürü ortaya çıkarır. Birlikte olmanın meydana getirdiği sorunlar, imar planındaki herhangi bir sorun konut arzını etkileyebilir. Ayrıca konutun içinde yaşayacak ailenin kendini o çevreye ait hissedip hissetmemesi de konut talebini etkileyebilir.

2.1.3 Konutun Özelliklerinin Konut Üretimi Sektörü Üzerindeki Etkileri

Konutun bir piyasa malı olarak tanımında, piyasadaki önemi sekiz özellik ile açıklanmıştır. Piyasa sürecinin özellikleri, işlem gören malın kendine özgü olan bu özelliklerinden kaynaklanır. Bu nedenle, konut piyasasının bileşenlerinden biri olarak konut, piyasa üzerindeki etkileri bakımından ele alınmalıdır (Heuer, 1979, s:114-120).

2.1.3.1 Konut Üretimi Sektörünün Bölgesel Ve Nesnel Alt Gruplara Bölünmesi

Konut, toplumun en önemli gereksinimlerinden biridir ve harcama kalemleri arasında gıdadan sonra ikinci sırayı almaktadır. Bu nedenle konut sektörü ve konut politikası analizleri araştırmacılar ve politikacılar tarafından yoğun ilgi görmektedir. Ancak, konut sektörü farklı amaçları olan ve birbirini etkileyen alt sektörlere sahiptir (Arıkal, 1995, s:iv).

Konutun bulunduğu yere bağlı olma özelliğinden dolayı konut üretimi sektörünün bölgesel alt gruplara bölünmesine yol açar. Alt grupların büyüklüğü ve sınırları mevcut ulaşım ağı ile belirlenir. Böylece birbirleriyle karşılaştırılabilir konutlar için farklı fiyatlar oluşması

mümkündür. Gerçekte konut üretimi sektörü bir arada var olan çok sayıda konut üretimi sektörü alt gruplarından oluşur.

Konut üretimi sektörünün bir diğer farklılaşması da nesnel ölçütlerden ortaya çıkar. Malın heterojenliği çok sayıda nesnel alt grupların oluşmasına neden olur. Burada mülkiyet biçimleri, yapı ve konut tipleri, yeni ve kullanılmış konutlar (uzun vadeli kullanım özelliğinden dolayı) açısından farklılıklar görülür.

2.1.3.2 Konut Üretimi Sektörünün Saydam Olmayışı

Konutun heterojenliği çok sayıda konut üretimi alt sektörünün ortaya çıkmasına neden olur. Buna bağlı olarak farklı talep strüktürleri konut üretimi sektörünün saydamlaşmasını olanaksız hale getirir. Saydam olmama durumu sektörde yer alan bütün taraflar için geçerlidir ve alt sektörler arasındaki iletişimi, buna bağlı olarak da sektörün dengelenmesini güçleştirmektedir.

Konut üretimi sektörünün saydam olmayışından dolayı bu sektörde arzın yerine getirilmesi kadar üretilen malın pazarlanması da diğer sektördekilerden daha belirsizdir. Arz eden yatırımcı başka yatırımcıların planlamalarından ve talep sahiplerinin nitel ve nicel amaçları hakkında bilgi sahibi değildir. Ayrıca uzun üretim süresi nedeniyle, konutun tamamlandıktan sonraki satış şansını kesin olarak hesaplamak güçtür. Bu ayrıca, tamamlanma anında rekabet eden konutlar kadar bunların kalitesi ve talep yoğunluğu için de geçerlidir.

2.1.3.3 Sektördeki Değişikliklere Uyum Sağlama Esnekliğinin Az Oluşu

Teorik olarak sektöre uyum kavramından, sektörü bir denge durumuna getirmeye çalışmak anlaşılır. Arz ve talep birbirine eşit olduğunda bu dengeye ulaşılır. Burada fiyat, bir düzenleyici (regülatör) işlevi üstlenir. Talep arzın üstündeyse fiyatlar yükselir, arz talepten fazlaysa fiyatlar düşer ve bunu arzın daralması izler. Bu uyum süreçleri, arz ve talep edilen mal miktarının aynı olduğu bir denge meydana getirir. Bütün bu arz ve talep dengesi konutun uzun üretim süresine sahip oluşu ile, uzun süreli kullanımı ile, toprağa bağlı olma ve ikame edilemez olma özellikleriyle de ilgilidir.

2.1.4 Konut Talebi ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Talep, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda açıkladıkları arzularıdır ve o malın insan gereksinmelerini karşılama özelliğinden doğar. Burada, taleple gereksinmenin birbirinden farklı kavramlar olduğunun vurgulanması zorunludur. Herhangi bir kimsenin bir malı elde etmek için açıkladığı istek ve gereksinme ne denli güçlü olursa olsun, yeterli satın alma gücü ile desteklenmedikçe ekonomik anlamda talep sayılamaz (Mutluay, 1992, s:14- 15). Çünkü bir malı satın alacak parası bulunmayan bir kimse, o malın fiili alıcısı olamaz ve dolayısıyla o malın satış fiyatını da etkileyemez.

Konut talebini etkileyen faktörler aşağıdaki gibidir:

- Nüfus artış hızı
- Hızlı kentleşme ve göçler
- Gelir Düzeyi
- Gayri Safi Milli Hasıla
- İstihdam
- Alternatif yatırım imkanları
- Aile yapısında meydana gelen değişiklikler

Yukarıda adı geçen faktörlere üçüncü bölümde daha ayrıntılı bir şekilde yer verilecektir.

2.1.5 Konut Arzı ve Konut Arzını Etkileyen Faktörler

Bir malın arzı, o malı elinde bulunduranların çeşitli fiyatlarla o maldan fiilen satmak istedikleri miktarlar olarak tanımlanabilir. Konut üretim sektöründe talep grubu olarak ortaya çıkan hane halklarının karşısında konut arz grupları vardır.

Konut arz grupları konut üretimi sektörüne arz grupları olarak girmeden önce arsa, malzeme, işgücü vb. konut girdilerini talep edenler konumundadırlar.
Konut arzını etkileyen faktörler aşağıdaki gibidir:

- Talepteki değişiklikler,
- Finans kuruluşlarının konut üretimi sektöründeki rolü
- Arsa ve altyapı

- Yapı teknolojisi, bina inşaat maliyetleri ve yapı malzemeleri
- Girişimcilik ve örgütlenme
- Konut üretimindeki sektörler

2.2 Konut Finansmanı ve Konut Finansman Sorunu

Sanayileşme ve modernleşme ile birlikte ortaya çıkan kitlesel konut arzı, tıpkı arsa üretiminde olduğu gibi, yapının finansmanı konusunda da başından beri bir dizi yeni mekanizmayı ve modern kontrat sistemini beraberinde getirmişti. Bu ilişkilerin esasını para piyasasından alınan krediler oluşturuyordu (Bilgin, 1994, s:19).

Konut finansmanı konut edinmek amacıyla fon talep edenlere, tasarruf sahipleri ve profesyonel yatırımcıların kaynaklarını yönlendirmek amacıyla izlenen yoldur. Kısaca konut alımı için fon fazlası olanlarla fona ihtiyacı olanların buluşmasıdır.

Konut Finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır (Alp, 1996, s:5).

Konut finansmanı, bir hane halkı için uygun şartlarda kredi temin etmektir. Konut finansmanı, "konutun inşa edilmesi veya satın alınması için, konutlarda oturacaklar veya inşa edecek olanlar dışındaki herhangi bir kaynak tarafından sağlanan para şeklinde tarif edilebilir (Aslan, 1989, s: 48).

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, firma, vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olanlar) kişilere aktarma fonksiyonunda bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken, elindeki tasarrufu borç olarak verebileceklere "bir getiri" sağlamalı, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir (Uludağ, 1997, s:27).

Konut Finansmanına bir başka tanım da Hülya Ünen tarafından getirilmiştir: Sözlük anlamı "bir girişim için gerekli olan parayı sağlama ya da bu iş için ayrılan para" olan Fransızca kökenli finansman kelimesi dilimizde kullanılan yabancı kelimelerden biridir. İşletme iktisadı biliminde ise finansman, işletmeye ya işletme bünyesinden ya da dışarıdan en uygun

şartlarla sermaye sağlamak olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifade ile finansman, fonksiyonlarından biri değişim aracı olmak olan paranın oluşturduğu sermayenin mevcudiyetidir. Bu sermayenin mevcut olmadığı hallerde kişiler finansman sorunu ile karşılaşmaktadırlar (Ünen, 1996, s:1).

Yine konut finansman sisteminin etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Tabii böyle bir olgu da finans ve sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeyi ile son derece bağımlıdır (Uludağ, 1997, s:27).

Konut satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunun sunulması, geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılması konut finans sistemin başarısını belirleyen faktörlerdendir. Ayrıca konut finans sistemin, konut üretim düzeyi ile de yakın ilişkisi bulunmaktadır. Ortada satışa hazır veya olabilir hacimde konut üretimi ve bunu üretenlerin uygun kar elde edebilmeleri, konut üretiminde devamlılık, bir artış sağlarken, konut talebini de uyaracaktır (Uludağ, 1997, s:27).

Kişi başına düşen gelir ile konut finansman sistemlerinin gelişmişliği arasında büyük bir korelasyon (bağlantı) vardır.

İyi bir konut finansman sisteminden, konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesinin, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulmasını gerektirdiğini daha önce belirtmiş idik. Bu ilişkinin dengeli kurulamaması finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar ortaya çıkarır (Balamir; Akçay, 1993, s:19).

Bu bağlamda konut üretiminde finansman konusunda Hakan Kodal'ın bir saptamasını eklemek gerekir. Hakan Kodal'a göre konut sektörünün politikalarının aslında 4 tane ayağı vardır. Birincisi Üretim ayağı, ikincisi finansman ayağı, üçüncüsü yatırım ayağı, dördüncüsü, belki biraz daha ufak boyutta ama yine de önemli bir ayak işletme ayağının bulunmasıdır. Bugüne kadar oluşmuş bütün konut politikaları üretim ayağına ağırlıklı olarak dayanan, finansman ayağını da destekleyen bir ayak olarak gören bir konut politikası finansmanı güdülmüş ve bakıldığı zaman, geçmişte gerçekten finansman ayağı, buna sübvansiyon katkı anlamında düşünülecek sistem kurulmuş ve daha çok devletin üstüne gittiği bir sistem olarak örgütlenmiştir. Dolayısıyla finansman ayağının ikincil piyasaları sermaye piyasalarının

gerçekte ticari boyutu öne çıkarılmamış ve yatırım boyutu ise hemen hemen hiç düşünülmemiş, işletme boyutu ise en sonda gelmiştir (Kodal, H., 2001, Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişimi Konulu Panel, s:46).

Konut finansmanı sektöründe karşılaşılan önemli bir sorun da farklı kurumsal yapıların olmasıdır. Hemen hemen her ülkenin kendi yapısına uygun konut finansman sistemi vardır. Tabi ki benzerlikler gösteren ülkeler olmaktadır. Bazı ülkelerde konut finansmanı genelde bankacılık sektörü ile sağlanmaktadır, bazılarında ise uzman kuruluşlar tarafından sağlanan konut kredileriyle, bazılarında ise hükümetlerin konutla ilgili bakanlıklar yoluyla devletin piyasaları teşvikiyle sağlanmaktadır.

Konut finansmanı hakkında bilimsel ve teknik araştırmalar çok sınırlıdır çünkü konut finansmanı genelde ülke sınırlarını aşan bir konu değildir. Ancak konunun öneminin anlaşılmasıyla birlikte uluslararası kurumların da ilgi alanına girmiştir. Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler Teşkilatı ve Avrupa Topluluğu, vb. kurum ve kuruluşlar belirli ülkelerle ilgili veya genel düzeyde çalışmalarda bulunmaktadırlar.

2.2.1 Konut Finansmanı Kaynakları

Temele inildiği zaman, konut finansman sistemleri için kaynak aktarma, fon kaynağı bakımından tek bir fon kaynağı vardır ki, o da "hane halkı"dır. Genel olarak ele alındığında dünyada yaygın olarak gözlenen konut finansmanına fon sağlayan kaynaklar dört bölüme ayrılabilir:

6. Şirketler kesimi (corporate sector), özel kurumsal konut finansmanı,
7. Kamu kesimi (public sector), kamu konut finansmanı,
8. Uluslararası sektör (overseas sector), uluslararası kaynaklar,
9. Hane halkı (personel sector), kurumsal olmayan konut finansmanı.

Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı hakkında bilgi ve uygulama eksikliği vardır. Bu ülkelerde gayrimenkul finansmanının ekonomik gelişmeye yardımcı olacağına ve yerel finansal kurumların olumlu yönde etkileneceğine inanılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul finansmanının %30'u kurumlar tarafından karşılanmaktadır. Birçok uluslararası

kurum gelişmekte olan ülkelere teknik ve mali yardımda bulunmaktadır. Uluslar arası kurumlardan bazıları aşağıdaki kurumlardır:

- Amerikan Uluslararası Geliştirme Kurumu Konut Ofisi (Office of Housing of the United States Agency for International Development, U.S.A.I.D.),
- Dünya Bankası (The World Bank),
- Uluslararası Finansman Kurumu (International Finance Cooperation),
- Birleşmiş Milletler (United Nations).

Konut finansmanının kaynak kullanımı cephesi, esas itibariyle ileride incelenecek finansman kuruluşları tarafından inşaat şirketlerine açılan inşaat kredileri ile hane halkları veya fertlere açılan ipotek kredilerini, kamu kuruluşlarınca sağlanan sübvansiyonları ve diğer muhtelif yardım şekillerini ve nihayet vergi aletlerinin kullanılması ile sağlanan sübvansiyonları kapsamına almaktadır (Aslan, 1989, s:49).

2.2.2 Konut Finansman Sistemleri

Etkin bir konut finansmanı sisteminde bulunması gereken başlıca özellikler şu şekilde sıralanabilir:

- İyi işleyen bir konut finansman sistemi mevduat toplama bakımından diğer mali kuruluşlarla eşit düzeyde rekabet edebilecek düzeyde olmalıdır.
- Uzun vadeli ipotek kredisi verirken kredi veren kurumların karşılaşacağı faiz oranı riskini minimize etmek için uzun vadeli mevduat toplamada sıkıntıyla karşılaşıldığı takdirde, bu kurumların yurt dışından borçlanabilmeleri mümkün olmalıdır.
- Hane halkının taleplerine göre ipotek enstrümanları geliştirilmiş olmalıdır. Yüksek enflasyon düzeyinin yaşandığı ülkelerde enflasyona endekslenmiş ipotek enstrümanları olmalıdır. Ayrıca kredi verenin de yeterli bir şekilde korunmasını sağlayacak önlemler almalı, örneğin haciz prosedürü basit ve hızlı hale getirilmelidir.
- Hükümet gerekli likidite imkanlarını sağlayarak finansal aracılığın etkinliğini artırıcı önlemler almalıdır. Bahsedilen önlemler, uygun hukuki çerçevenin sağlanması, kredi veren kurumların gözetiminin yapılması, rekabetin teşvik edilmesi ve fon toplama maliyeti ile ipotek kredilerinin faiz oranları arasındaki marjın azaltılmasıdır (Anon, Nurolbank, Ocak, 2002, s:29-30).

Ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasaların yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim, vb. faktörlerin etkisi ile her ülke bir veya birden çok konut finansman sistemine sahip olur. Konut fonlarının oluşturulması, kullandırılması ve bu işlerde aracılık eden kurumların yapısı, işleyişi her ülkeye göre farklılıklar gösterir. Bir ülkenin konut sorununun çözümü, o ülkenin kendi şartlarına göre hazırlanmış ve piyasaya bağlı bir kurumsal konut finansmanı sistemine sahip olmasına bağlıdır. Konut finansman sistemleri ana hatlarıyla, fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır:

1. Doğrudan Finansman Yöntemi/Sistemi (The Direct Route),
2. Sözleşme-Mukavele Yöntemi/Sistemi (The Contractual Route),
3. Mevduat Finansmanı Yöntemi/Sistemi (The Deposit Financing Route),
4. İpotek Bankası Yöntemi/Sistemi (The Mortgage Bank Route) - İpoteğe Dayalı Finansman Yöntemi/Sistemi.

2.2.2.1 Doğrudan Finansman Yöntemi/Sistemi (The Direct Route)

Bu finansman sistemi aslında, konut edinmek için kaynak ihtiyacı olanların, ya kişisel ilişkilerle ya da iş ilişkileri vasıtasıyla fona sahip olan finansal fazlası olan kişilerden doğrudan sağlamalarıdır. Daha çok gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan bir sistemdir.

İyi gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı bir ekonomiye sahip ülkelerde hatta gelişmiş ülkelerde bile genellikle aile büyüklerinin konut sahibi olmak isteyen ailedeki gençlere yardım ettikleri bilinen bir gerçektir. Böylelikle bu yardımlar çoğu zaman konut satın almak için gerekli olan ilk peşinatın (downpayment) karşılanması şeklinde olmaktadır.

Bu finansman sisteminin az gelişmiş ve gelişmekte ülkelere has bir yöntem olmasının yanında, sanayileşmiş gelişmiş ülkelerde de finansal kurumların mali sıkıntıya düşmeleri ve konut sektörüne yönelik fon plasmanlarını azaltmaları halinde konut almak isteyenlerin de bu yönteme başvurduğu bilinmektedir.

2.2.2.2 Sözleşme-Mukavele Finansman Yöntemi/Sistemi (The Contractual Route)

Konut satın almak isteyenlerin sahip oldukları tasarruflar konut almaları için yeterli olmayabilir. Kendi tasarruflarıyla konut alamayan kişilerden yola çıkılarak oluşturulan bu sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar bizzat potansiyel konut alıcılarının sahip olduğu tasarruflardır. Sisteme yeni katılan tasarrufları, kendileri krediye hak kazanana kadar bekletilerek bekleme dönemi bitmiş konut alıcılarına verilmesi ile oluşur. Bu da sistemin devamlı yeni alıcıların katılmasını gerektirir.

Tasarruflar sahipleri bu finansman yönteminde uzmanlaşmış kuruma tasarruflarını yatırmakta ve yatırım dönemi boyunca piyasaya göre piyasa fiyatlarının altında faiz getirisi elde etmektedirler. Bekleme sona erdiğinde bekletilen tasarrufun daha önceden belirlenen katı kadar kredi almakta ve almış olduğu bu krediye piyasa faiz hadleri altında faiz ödemektedir. Bu şekilde kişiler belirli sürelerle, piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirlerini finanse eder. Genelde devlet sübvansiyonları da sisteme katılanlara uygun olmaktadır. Bir yerde sistemi bu sübvansiyonlar cazip kılmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin, sosyal güvenlik fonları, konut finansmanında kullanılmaktadır; çünkü genelde gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, bu fonlar diğer kurumlarınkine göre daha fazladır. Brezilya bu sistemi en iyi kullanan ülkelerden biridir. Sözleşme yöntemini kullanan diğer ülkeler arasında Meksika ve Filipinler sayılabilir (Boleat, 1985, s:9).

Sözleşme sistemi, Bausparkssen gibi özel kurumlarıyla F.Almanya'da ve çok sayıda finansman kurumu aracılığıyla işletilen konut tasarruf kurumlarıyla Fransa'da gelişmiş ve kurumsallaşmıştır.

Almanya ve Avusturya'da mukavele sistemi Yapı Tasarrufu Sandıkları'nca yürütülmektedir. (Aslan, 1989, s: 99-100). Bu ülkelerde gelişmiş bir kira sektörü vardır ve kira sektörü gelişmemiş İngiltere gibi ülkelerde bu sistem kullanılmamaktadır. Ülkemizde uygulanan toplu konut sistemi ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir. Nitekim bu sistemin benzeri T. Emlak Bankası tarafından 1988 yılına kadar verilen konut kredilerinde ve Toplu Konut İdaresi tarafından açılan ferdi kredilerde uygulanmıştır.

2.2.2.3 Mevduat Finansman Yöntemi/Sistemi (The Deposit Financing Route)

Belki de konut finansman sistemleri içinde en yaygın olanı mevduat toplayan kurumların toplamış oldukları mevduatların bir kısmını ya da hepsini daha sonra konut finansmanına yönlendirmesine dayanan mevduat finansman yöntemidir.

Bunun sebebi, sistemin, daha önce bahsedilen konut finansman müesseselerinden birçoğunu ihtiva etmesi ve bu müesseselerin de genel olarak mali aracıların en önemlilerini teşkil etmeleridir. Mevduat finansmanı sistemine dahil müesseseler, hemen bütün bankacılık hizmetlerini gören ticari bankalar, daha çok ferdi tasarruflarla ilgilenen tasarruf bankaları ve yapı toplulukları veya tasarruf ve kredi birlikleri olarak bilinen müesseselerden ibarettirler. Sistem, bütün bu müesseselerin mevduat toplayıp bunları çeşitli yollarla ödünç vererek çalışmaları esasına dayanır. Mevduat toplama başta gelen bir fonksiyondur. Daha sonra, toplanan fonların nerelere tahsis edileceğine karar verilmelidir (Aslan, 1989, s:106-107).

Örneğin ticari bankalar, topladıkları mevduatları çeşitli alanlara plase ederler. İşte bu alanlardan biri de konut almak isteyenlere verilen ipotek kredileridir. Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki Building Societies ve A.B.D.deki Loan and Savings Associations gösterilebilir. Bu iki kurum topladıkları mevduatları, konut finansmanına kanalize etmektedirler (Boleat, 1985, s:10).

Bu kurumlar, mevduatlarını artırarak ve bu mevduatları çeşitli yollarla ödünç vererek faaliyet gösterdikleri için onlar açısından önemli olan mevduat toplamak ve sonra bu mevduatlara ne yapılacağına karar vermektir. Bu ise konut kredisinin diğer alanlara verilen krediler ile rekabet etmesi anlamına gelmektedir ve faiz oranı uygun bir seviyede, piyasa seviyesinde değilse darlıklar meydana gelmektedir. Bunun yanı sıra mali kurumlar arsında mevduat toplama bakımından bazı ölçütlere göre ayrım yapılabilir, örneğin vade yapısı uzun ve kısa vadeli mevduat toplayan kurumların ayrımının yapılması gibi.

Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamu açıkları olduğundan, hükümetler bu açıkları kapatmak için özel tasarruflara yönelmektedirler. Kamu, söz konusu açıklarını kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarrufçulara 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 kontrol, negatif faiz uygulaması sonucunu doğurduğundan tasarruf sahiplerini mevduat yatırmaktan caydırmaktadır (Struyk, 1987, s:7). Mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansmanı sisteminin etkin bir şekilde çalışması için, kamunun bu tür kontrollerden kaçınması ve fon arz ve talebinin piyasa mekanizması çerçevesinde karşılamasını engellememesi gerekmektedir (Alp, 1996, s:25).

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

Mevduat finansman sistemini uygulayan uzman müesseselerin hakim durumda bulunduğu birkaç gelişmiş ülke bulunmaktadır. A.B.D. ve İngiltere en başta zikredilmelidir. Diğer ülkelerden Avustralya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve İrlanda da kategoriye dahildir. Mevduat sistemindeki kurumlar A.B.D.de gelişen ve birçok ülkede tecrübe edilen tasarruf ve kredi birlikleri ile İngiltere ve onunla yakın münasebet içinde bulunan ülkelerde bulunan yapı topluluklarıdır (Aslan, 1989, s:106-107).

2.2.2.4 İpotek Bankası Yöntemi/Sistemi (The Mortgage Bank Route)

İpotek bankası yöntemi aynı zamanda ipoteğe dayalı finansman yöntemi olarak da bilinmektedir.

İpotek bankaları ipotek sürecini; kredilendirme, fonlama, fonların satışı, kredi hizmetleri gibi kendileri yürütmektedirler. Böylece konut almak isteyen kişilerin kredi başvurularından kredi geri ödemesinin bittiği ana kadar, uzun yıllar süresince ödünç alanlarla ipotek bankaları arasında tam bir hizmet ilişkisi sürmektedir.

Yapılan ipotek, borcun ödenmesini güvence altına almak için, mülkün rehin alınmasıdır. Genellikle mülk, konut şeklindeki gayrimenkuldür. Borç ise banka veya başka bir ödünç veren tarafından konutun satın alınması için, alıcıya verilen kredidir. William Attebery'nin de belirtmiş olduğu üzere (1982, s:2) ipotek, borç ödemelerinin güvence altına almak için bir mülk teminatıdır.

İpotek, konut sahiplerinin kullanıcı olduğu büyük konut pazarlarının gelişmesi sonucu bireysel konut sahipliği için uzun vadeli finansman sağlamak üzere geliştirilmiştir (Ball, Harloe, Martens, 1190, s:130).

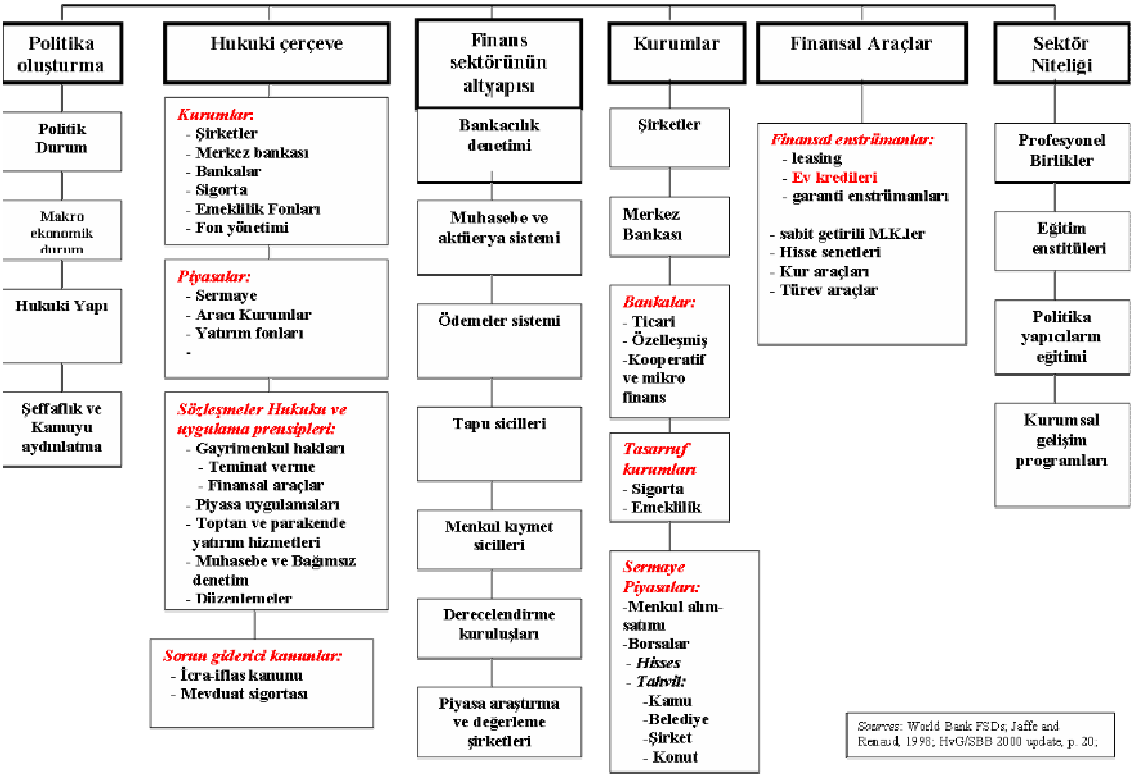
İpotek kredilerinin arkasındaki temel fikir, boştaki fonlarla konut alıcıları için uzun vadeli borç sağlamaktır. Kredi, gayrimenkul üzerindeki ipotekle güvence altına alınmaktadır. İpotek kurumları ikisi arasında fon transferi için aracı görevi sağlamaktadır (Baş, 1994, s:17).

İpotek bankası sistemi, iki safhalı bir aracılık biçimi gerektiren bir sistemdir. Mali aktif fazlasına sahip bulunan insanlar, bunları, ticari bankalara veya tasarruf bankalarına yatırırlar. Bu bankalar da bu fonları ipotek bankaları tarafından ihraç edilen ipotek tahvillerini satın almakta kullanır. İpotek bankaları, böylece, konut satın almak isteyenlere ipotek kredisi vermede kullanacakları fonlara kavuşurlar. İpotek bankaları tarafından ihraç edilen tahvilleri sadece ticari bankalar ve tasarruf bankaları değil, aynı zamanda hayat sigortası şirketleri, emeklilik fonları vb. kurumsal yatırımcılar da satın alırlar. Hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonlarının uzun vadeli pasif yapıları buna kolaylıkla imkan verir. İpotek tahvillerinin diğer müşterileri de fertlerdir (Aslan, 1989, s: 125).

Bu sistemde yer alan ipotek bankaları gibi konut finansmanı kurumları, konut alıcılarına genelde sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedirler. Bu kurumlar, verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarından almış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar. Doğal olarak bu sistem, özel kesim kurumlarının da yer aldığı, etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olması halinde mümkün olabilir (Boleat, 1985, s:10). İpotek bankalarının tahvil satabileceği sermaye piyasasının olmaması halinde sistem işlemeyebilir. Sermaye piyasalarının etkinliğinin ve işlem hacminin artış düzeyi bu kurumların fon toplayabilme kabiliyetini de olumlu etkileyecektir. Örneğin İngiltere'de ipotek bankası sisteminin etkin bir şekilde işleyebileceği bir ortam yoktur; çünkü tahvil piyasasında kamu menkul kıymetleri hakimdir. Kamu menkul kıymetleri vergisel avantajlara sahiptirler. Bu nedenle İngiltere'de özel kesim tahvil piyasası gelişmemiştir, ancak ipotek bankası sistemi, tahvil piyasaları gelişmiş olan Almanya ve benzeri diğer ülkelerde etkindir (Ball, Martens, Harloe, 1986, s:237). Bu nedenle bu sistem, özel kurumlarının da tahvil piyasalarına katılabildiği yerlerde etkin olarak çalışır. Sonuçta, piyasa tahvil ihracı yoluyla konut kredilerini fonlayacak kurumlara açık değildir.

Özellikle ipotek bankaları tarafından ihraç edilen tahviller, sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve bankalar gibi finansal aracılar tarafından satın alınmaktadır. Aslında bazı ülkelerde, örneğin İsveç'te finansal kurumların belli tutarda (portföylerinin belli oranının tahvillerden oluşması zorunlu) tahvil satın alması şartı getirilmiştir. Ayrıca tahvillerin bireysel yatırımcılar tarafından da satın alınmasını teşvik edici düzenlemeler yapılmaktadır (Alp, 1996, s:26).

Amerika'daki ipotek bankaları vermiş oldukları ipotek kredilerini kurumsal yatırımcılara satmaktadırlar. Bu satışı cazip kılabilmek için, satılan ipotekler sigorta ettirilmekte ve hükümet garantisi sağlanmaktadır.



Şekil 2.1 İpotek Finansmanını Etkileyen Faktörler

Genellikle konut finansmanı ve orta çaplı projelerin finansmanının ipotek (kredi) piyasalarından temin edilmesinin yanı sıra, daha büyük ölçekli projelerin finansmanının sermaye piyasası ve onun kurumları aracılığıyla gerçekleşmeye başladığı gözlenmektedir. Bu gelişmeyi ABD'de çok açık bir şekilde görmek mümkündür. 1920'lerde özel inşaat şirketleri,

konut piyasasındaki işlemlerin % 80'ini kendileri yapmakta iken, 40 yıl sonra bu tablo adeta tersine dönmüş ve ipotek kredisi konusunda uzmanlaşmış finansal kurumlar inşaat piyasasının % 70'ini kontrol eder duruma gelmişlerdir (Temel, 2003, s:31).

Gelişmiş Batı Avrupa ülkelerindeki ipotek bankası kullanımında Danimarka ve İsveç başta gelmektedir. Bunlara İtalya, Hollanda, Almanya ve Norveç de dahil edilmelidir. İpotek bankaları A.B.D.de de yaygın durumdadır. Danimarka'daki ipotek bankası sistemi, sermaye piyasalarıyla tam olarak entegre olan ekstrem bir durum arz eder. Konut finansmanının % 80'den fazlası ipotek kredisi müesseseleri tarafından sağlanmaktadır. Fonlar tamamen sermaye piyasalarında sağlanır. Kullanılan vasıtalar 20-30 yıl vadelidir ve sabit faiz sınırlarına tabidirler. Danimarka konut finansman sisteminde, piyasa sınırlarında daima ipotek kredisi elde etmek mümkündür. İpotek kredileri ne sigortalanmakta, ne de garanti edilmektedir. İsveç'de konut finansman piyasasına hükümet ve bir kısım ticari bankalar ve tasarruf bankaları tarafından kontrol edilen konut finansman müesseseleri hakimdir. Finansman için gerekli fonlar tahvil ihracı yoluyla sağlanır. İhraç edilen tahviller özel sigorta şirketleri, Milli Emeklilik Sigortası Fonu, ticari bankalar, tasarruf bankaları ve diğer mali müesseseler tarafından satın alınır. Bankalar, söz konusu tahvilleri satın almaya kanunla mecbur tutulmuşlardır. İpotek bankası sistemi Latin Amerika ülkelerinden Bolivya, Şili, Uruguay, Nikaragua ve Kolombiya'da muhtelif derecelerde kullanılmaktadır (Aslan, 1989, s:127-129).

2.2.2.4.1 Konut Finansman Sistemlerinde Kullanılan İpotek Araçları

İpoteğin, borç ödemelerini güvence altına almak için bir teminat olduğu belirtilmiştir. Konutlar da ticari gayrimenkuller de ipotek edilebilir. Konut ihtiyacının sosyal yönünün çok güçlü olması nedeniyle, bununla ilgili olan ipotek kredileri yurtdışında uzun süre gündemde kalmış ve ipotek piyasası sermaye piyasasının en etkin ve geniş hacimli bölümlerinden biri olmuştur.

Finansman kurumları, verdikleri ipotek kredilerine talep yaratabilmek, ancak bu talebi yaratırken kendi mali bünyelerini, ne kredinin veriliş aşamasında ne de sonra sıkıntıya sokmamak için zaman içinde birçok ipotek kredisi türü yaratmıştır (Nurolbank, 2002, s:31). Ancak bu ipotek araçları, açılan kredinin geri ödemesini, alıcının ödeme gücünü, kredi

riskinin paylaşımının ve sistemin değişen ekonomik koşullarda esnekliğinin devamı gibi faktörleri de dikkate alarak kullanılmalıdır.

İpotek kredileri her ülkeye göre değişebilir. Konut ipotek piyasaları gelişmiş ve buna bağlı olarak ipotek kredileri çeşitlenmiş olan ülkeler çoğunlukla gelişmiş ülkelerdir. 1970'li yıllardan önce genelde ipotekli kredilerde tek endeks(sabit oranlı endeks) kullanılırken, ekonomik şartlardaki değişmeler, özellikle yüksek ve değişken enflasyonlu ekonomilerde ödünç veren ve ödünç alan arasındaki riskin paylaşımın dengeli olabilmesini sağlamak için yeni araçlar ortaya çıkmıştır.

Genel olarak ipotek kredileri, aşağıdaki gibi beş ana başlık altında sıralanmaktadırlar:

A. Klasik ipotek kredisi (Sabit oranlı ipotek- Fixed rate mortgage),
B. Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredisi (Graduated payment mortgage)
C. Değişken oranlı ipotek kredisi (Variable rate mortgage) Ayarlanabilir oranlı ipotek (Adjustable rate mortgage) olarak da adlandırılmaktadır.
D. Fiyat seviyesine göre ayarlanan ipotek (Price level adjusted mortgage),
E. Çift endeksli değişken oranlı ipotek (Dual index mortgage).

A Klasik İpotek Kredisi (Sabit Oranlı İpotek-Fixed Rate Mortgage)

Bu tür krediler, uzun vadeli, sabit faiz oranlı, anapara ve faizi kapsayan sabit aylık eşit taksitlerle geri ödenmesidir. Vade süreleri 20 yıldan 30 yıla kadar olan sürelerde değişmektedir.

Bu çeşit klasik (geleneksel) ipotek türleri, sabit faiz oranlı, eşit geri ödemeli (fixed rate mortgage) ipotek türü olarak da adlandırılmaktadır.

Geleneksel ipotek kredilerinde vade genelde 20-30 yıl olmakla birlikte son yıllarda taksitlerin 15 günlük devrelerde ödendiği ve vadelerin 15 yıla indiği ipotek sözleşmelerinin sayısı hızla artmaktadır (Fabozzi, 1992, s:9-15).

Bu çeşit krediler borç verene borcun ödenmesi dönemi boyunca tahsil edilmemiş kredi bakiyesinden sabit faizle kazanç sağlamasına izin vermektedir. Genel olarak ipotek

kredilerinde borçlu her zaman kredi bakiyesini ödeyerek kredisini kapatma hakkına sahiptir. Piyasa faiz oranları ipotek kredilerinin altına düştüğü anda borçlu kredisini kapatacak ve daha uygun koşullarla ve daha düşük faizle borçlanacaktır(erken ödeme riski). Ancak faizlerin yükselmesi durumunda, krediyi sağlayan kurum, krediyi sona erdirme veya faiz oranlarını yükseltme hakkına sahip değildir. Böylelikle faizlerdeki dalgalanmalarda sabit oranlı krediler, borç alan açısından risk oluşturmazken, borç veren açısından risk arz etmektedir. Faiz oranlarında yükselme durumunda kredi kullandıranlar zarara uğrayacaktır. Bu kredi türü çok istikrarlı ekonomileri olan ülkelerde uygulanabilmektedir.

B Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi (Graduated Payment Mortgage)

Artan geri ödemeli ipotek kredileri bazı kaynaklarda klasik ipotek kredisinin bir türü olarak, bazı kaynaklarda da ayrı bir ipotek kredisi türü olarak anlatılmaktadır.

Artan geri ödemeli ipotek kredisinde de faiz oranı klasik (sabit faizli) ipotek kredisinde olduğu gibi sabittir ancak temel farklılığı ödemelerin eşit olmamasıdır (Köse, 2002,s:18).

Artan geri ödeme tutarlı ipotek kredileri, alınmış olan konut ipotek kredilerinin geri ödeme tutarlarının, kredi alanla veren kurum arasında, kredinin vadesi boyunca belirli zamanlarda artırıldığı konut ipotek türüdür.

Bu yöntem ile sabit oranlı ipotek yöntemin arasındaki en önemli fark, artan geri ödemeli ipotek türünde geri ödeme tutarlarının sabit olmamasıdır. Bu yöntemde yapılandırılan kredilerde, kişilerin yaşları, gelir-tüketim ve tasarrufları göz önünde bulundurulur ve genelde geri ödeme tutarları kredinin vadesinin başladığı ilk yıllarda daha düşük olmakta ve geri ödeme tutarları zaman içinde artmaktadır. Bu yöntemde geri ödeme tutarlarının başlangıçta ne kadar olacağı, kredinin vadesinin ne olacağı, geri ödeme tutarlarının kredinin vadesi içinde hangi dönemlerde ve hangi oranda artırılacağı, düzenlenen artan geri ödeme tutarlı ipotek kredi sözleşmesinin türüne ve bu sözleşmeyle belirlenen geri ödeme planına bağlı olarak değişir.

B.1 Klasik İpotek Kredilerindeki Sorunlar ve Vade Uyumsuzluğu

Herhangi bir ülkede, yüksek ve değişken oranlı enflasyon yaşanması halinde, sabit oranlı, eşit ödemeli ve tamamen amortize edilmiş ipotek (klasik ipotek) iki temel sorunla karşı karşıya kalır. Bu iki temel sorundan biri, vade uyumsuzluğu (mismatch) ve diğeri de enflasyonun geri ödemelerin reel değeri üzerindeki olumsuz (Tilt Problem) etkisidir (Fabozzi ve Modigliani, 1992, s:546).

Sabit faizli ve sabit geri ödemeli kredi veren kurumlar uzun vadeli kredi verdiklerinden, enflasyonlu ortamlarda kredilerinin değeri baştakine oranla giderek düşecektir. Bu sorunun çözümü ise vermiş olduğu kredi faiz oranı ile kredi vadesi boyunca toplayacağı fonları da aynı faiz oranı ve vadesi ile toplamaktır. Ancak kredi veren kurumların topladıkları fonların genelde kısa vadeli olması ve uzun vadeli fon toplaması mümkün olmadığından, enflasyonlu ortamlarda vade uyumsuzluğu (mismatch) sorunu ortaya çıkmıştır. Bu sorunu giderebilmek için de Değişken Oranlı İpotek Kredilerinin uygulanmasına başlanılmıştır. Enflasyonlu ortamlardaki Tilt problemini çözmek içinse daha sonradan açıklanacak olan Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi türü ile Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi olarak da bilinen krediler uygulanmıştır.

C Değişken Oranlı İpotek Kredisi (Variable Rate Mortgage) - Ayarlanabilir Oranlı İpotek Kredisi (Adjustable Rate Mortgage)

Değişken oranlı ipotek kredisi (variable rate mortgage), aynı zamanda ayarlanabilir oranlı ipotek (Adjustable rate mortgage) kredisi olarak da adlandırılmakta olup, bu ipotek kredisinin faiz oranı dönemsel olarak 3 ay, 6 ay, 1 yıl, 2 yıl ya da 3 yıl gibi sürelerle yeniden belirlenmektedir (Alp, 1996, s:91). Bununla beraber ekonomik göstergeleri çok değişken olan ülkelerde faiz oranının yeniden belirlenme dönemleri daha da kısalabilecektir.

Değişken oranlı ipotek kredisinin uygulamaya konulmasının nedeni, faiz oranlarındaki değişim riskine karşı kredi veren kurumu koruma amacıdır. Bu tür ipotek kredileri kredi veren kurumlar için klasik ipotek kredilerine göre çok daha avantajlı kredi aracı olarak ortaya çıkmıştır.

Yeniden belirlenen faiz oranı, kredi sözleşmesinde esas alınan endekse (bench-mark Index, BI), belirli bir spread(sabit marj)ın ilavesiyle oluşacak orana eşittir. Esas alınan endeks (BI)

olarak, Hazine menkul kıymetleri gibi kıstaslar kullanılmaktadır. Genellikle, hesaplamalarda esas alınan BI'ler, VRM'lerin (Değişken Oranlı İpotek Kredileri-Variable Rate Mortgage) ayarlanma dönemleri ile aynı dönemleri kapsamaktadır. Örneğin faiz oranı ayarlamasının yılda bir yapıldığı, BI olarak 1 yıllık Hazine menkul kıymetleri oranı ya da uzman konut finansman kurumlarının 1 yıllık fon maliyetleri esas alınmaktadır (Fabozzi, F. J. ve Fabozzi T. D., 1989, 184).

Ayarlama döneminde kalan borç bakiyesi önceden reel faiz oranlarındaki değişmelere endeksli olarak artırılır ve yeni bakiye belirlenir. Fiyat düzeyindense, faiz oranlarına dayanan endeksler kullanan bu yöntemde, reel faiz oranlarındaki değişmelere bağlı olan risk ödünç alanlar kadar ödünç verenlere kayması sağlanmaktadır. İpotek oranını değişme sürecinin sonunda cari faiz oranlarını kullanarak ödünç verenlerin gelirleri ve gayrimenkulün değerindeki gelişmeleri değerlendirecek bir düzenleme süreci kullanarak, beklenen enflasyon ve fonların reel maliyetlerine yansıyacak beklenen geri ödemeleri sık sık düzenleyebilirler. Ödünç verenler ayarlanabilir oranlı ipotek yönteminde daha az risk taşıdıkları için, başlangıç faiz oranı, sabit olarak ipotekten daha düşük olacaktır. Faiz oranlarının, parasal yetkililerce belirlendiği ülkelerde ayarlanabilir oranlı ipotek yöntemi uygulamasından kaçınılması gerektiği açıktır (Hu, 1989, s:35-51).

Değişken oranlı ipotek türleri kredi veren açısından faydalı olmakla beraber kredi alan açısından da faydalıdır. Sabit faizli kredilerde piyasa faiz düşüşlerinde ipotek sözleşmelerini feshetmek isteyeceklerdir. Feshetmek için karşılamak zorunda olacakları maliyetler yüksek olabileceği için piyasa faiz oranlarının üstünde kredi ödemeye devam edeceklerdir. O nedenle ayarlanabilir kredilerde bu risk kredi alan açısından da giderilmiş olacaktır.

Kredi alanları sabit oranlı ipotek kredilerine ziyade, değişken oranlı ipotek kredileri tercih etmeye yöneltmek için konut finansman kuruluşları, bazı özendirme tedbirleri almaktadırlar. Bu tedbirlerin başında, değişken oranlı ipotek kredilerinin faiz oranlarının başlangıçta piyasa faiz oranlarına göre daha düşük olarak belirlenmesidir (Kaplan ve Filandro, 1992, s:5)

D Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi (Price Level Adjusted Mortgage)

Sabit oranlı ipotek kredisinde ortaya çıkan problemleri gidermek için uygulamaya başlanılan yöntemlerden biridir. Kredi veren kurumları, vade uyumsuzluğu sorunu ve bunun sonucunda ortaya çıkan faiz oranı riskine karşı korur.

Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde bir kredi anlaşması ile reel faiz, ödeme süresi ve ayarlama dönemleri belirlenir. Aylık geri ödemeler eşittir. Krediyi kullanan kişi, ilk ayarlama dönemine kadar belirlenen ödemeleri gerçekleştirir, ayarlama döneminde kalan borç bakiyesi önceden saptanmış olan fiyat endeksine göre artırılır ve yeni bakiye belirlenir (Anon, Nurolbank, 2002, s:33). İpotek tesis edilirken fiyat düzeyindeki değişmeler yansıtılmaktadır ve başlangıç ödemeleri faiz oranı ve tahsil edilmemiş borç bakiyesine göre hesaplanmaktadır. Kredinin tahsil edilmemiş bakiyesi nominal olarak ve belli periyotlarda fiyat endeksi ile yeniden değerlendirilmektedir. Böylece, ödünç verenin reel faiz oranı ile ilişkili riski bertaraf edilirken, gelecekteki enflasyon riski ödünç alana kaymaktadır (Balamir, M; Akçay, B., 1993, s:24).

Fiyat seviyesine endeksli ipotek kredileri, ödemelerin reel faiz oranıyla yapılmasını sağladığından enflasyon riskini ortadan kaldırmaktadır (Nurolbank, 2002, s:33). İpotek kredisi türleri içinde sadece fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisi satın alma gücü riskini tamamıyla ortadan kaldırmaktadır (Boleat, M. 1985, s:203-206).Bununla birlikte ikinci el piyasalarının gelişmemiş olması nedeniyle PLAM'lerin likidite riskleri yüksektir (Alp, 2000, s:97).

Enflasyon primi sözleşme faiz oranına eklenmediği için faiz oranı diğer ipotek kredilerine oranla daha düşüktür. Düşük faiz oranı ve Tilt etkisinin olmaması nedeniyle ise kredi ödenebilirliği artmaktadır. Ancak bu kredi türü bazı nedenlerden dolayı çok rağbet görmemektedir. İlk olarak fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisi oldukça karmaşık bir yapıya sahiptir ve kredi kullananlara ödemelerini neye göre yapacaklarını açıklamak çoğu zaman güç olmaktadır (Köse, 2002, s:35).

İkinci sorun ise negatif amortizasyondur. Bu yöntemde yapılan anapara ödemeleri klasik ipotek kredilerine oranla daha yavaş birikmektedir. Düşük enflasyon dönemlerinde bile enflasyona göre düzeltme işlemi neticesinde oluşan negatif amortizasyon diğer değişken oranlı ipotek kredisi türlerine göre hem daha büyük olmakta hem de daha uzun süre devam

etmektedir. Kredi kullananın gelirindeki artış enflasyondaki yükselişi yakalayamazsa ödeme problemleri ortaya çıkabilmektedir. ABD'deki vergi kanunları fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisinin kullanılmasının engellemektedir. Çünkü kredi kurumları endekslenmiş bu anapara ödemeleri üzerinden vergi vermek zorunda kalmaktadırlar. Oysa bu gelir henüz elde edilmemiştir. Kredi kurumları endeksleme dolayısıyla artmış görünen kredi bakiyesi ancak vade sonunda elde edilebilmektedir. Nakit akımlarının kredi vadesine yayılması ve verginin olumsuz etkisi nedeniyle kredi veren kurumlar fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisine çok sıcak bakmamaktadırlar. Hükümet kurumları da fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisine çok taraftar değillerdir. Federal kurallara tabi olan kredi kurumlarının fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisi kullandırmaları yasaklanmıştır. Yerel karakterli kurumların ise fiyat düzeyine ayarlı ipotek kredisi verme hakkı vardır ama bu kurumlar da bağlı oldukları eyaletin kanunlarına tabidirler (Köse, 2002, s:35).

E Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi (Dual Index Mortgage)

Çift endeksli ipotek kredileri, fiyat seviyesine endeksi ayarlanabilir ipotek kredileri gibi enflasyonun geri ödemeler üzerindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak için geliştirilmiş bir yöntemdir. Ödünç alanlar ile ödünç verenler arasında riskin tatmin edici bir şekilde paylaşımı amaçlanmıştır.

Ödemeler hane halkının ödeme gücünü sürdürebilmesi için gelirin belli bir oranına endekslenmektedir. Kredinin nominal bakiyesi, ödünç verenin varlığının (asset) reel değerini korumak için enflasyona endekslenmektedir. Başka bir deyişle ipotek kredisi bakiyesi belli bir endekse (Örneğin TÜFE-Tüketici Fiyat Endeksine) göre artırılırken, borçlunun geri ödemeleri ise gelir düzeyindeki artışa göre endekslenerek borçlunun ödeme gücünün ekonomik risklere karşı korunması durumu mevcuttur. Kişilerin gelir düzeyindeki artış ile enflasyon oranında farklılıklar oluşabilir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar zaman içinde birkaç şekilde geri ödenmesi sağlanmaktadır.

1) Kişilerin gelir düzeylerindeki artışlarının 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 telafi eder.

2) Gelir düzeyindeki artışların enflasyon oranına göre düşük olduğu dönemlerde oluşan kredi bakiyesindeki artışlar, kredinin kalan vadesi içinde eşit geri ödemelerle itfa edilebilir.
3) Kredi bakiyesinde oluşan ilave artışlar, kredinin vadesinin dolmasından itibaren belirli bir süre içinde yeni bir kredi imiş gibi geri ödenebilir (Alp, 1996, s:98).

Yukarıda açıklanan ve kredi alanların gelir düzeylerinin enflasyon oranında artmaması halinde, bu kişilerin ödeme güçlüğü içine düşüp konutlarının haczedilmemesi için getirilmiş olan önlemleri içeren Çift endeksli ipotek yöntemi ve bunun farklı türevleri son yıllarda oldukça başarılı bir şekilde uygulanmış, daha sonra enflasyon yaşayan diğer ülkelere de aynı şekilde ya da bu yöntemin farklı bir versiyonu şeklinde model olmuştur (Alp, 1996, s:98).

Kısacası "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi'nde, ipotek kredi bakiyesi enflasyon oranına göre düzeltilmekte, kredi almış olan kişilerin geri ödeme tutarları ise gelir düzeyindeki artışa göre hesaplanmaktadır" (Buckley vd., 1989, s:9). Örneğin, enflasyon oranının %30, kredi almış kişilerin gelir artış oranının %20 olması halinde, mevcut kredi bakiyesi %30 yükseltilecek, kişilerin geri ödeme tutarları ise %20 oranında artırılacak, arada oluşacak fark ise (kişilerin, enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunması nedeni ile) mevcut kredi bakiyesine ilave edilecektir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar ise zaman içinde birkaç şekilde (toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması gibi) geri ödenecektir (Yılmaz, 2000, s:8).

Endeksleme genel olarak, parasal yükümlülükler içeren uzun vadeli sözleşmelerde anapara veya getirilerinin, paranın satın alma gücündeki azalmadan bağımsız olarak belirlenmesi olarak tanımlanabilir. Enflasyon döneminde kredi talep edenlerin gelecekte ödeme yapmama riskleri, tasarruflarının yeterli düzeyde olmaması, kurumsal yapının ve konut finansmanı altyapısının yeterince gelişmemiş olması, aktif bir ikincil piyasanın bulunmaması gibi nedenlerden ötürü vadeler kısalmakta ve endeksleme gibi yöntemlere başvurulmaktadır (Nurolbank, 2002, s:33).

Uzun vadeli mevduat ve tahvil gibi enflasyon riskinden korunmuş araçlar ile fon toplamak ise bu ürünlerde belirli bir reel getirinin baştan garanti edilmiş olması nedeniyle başarılıdır. Bu araçlarda endekse baz teşkil eden, değişken enflasyon oranı değil, kısa vadeli bir faiz

haddi olmaktadır(örneğin üç ay vadeli hazine bonoları gibi). Bu sayede borçlu kısa vadeli reel faiz hadlerindeki değişikliklerden yararlanmış olur (Nurolbank, 2002, s:33).

Çift endeks, kredi ödemeleri ile sistem dışı dengeyi iki tarafın ilgilerine işaret eden bir endeksle ilişkilendirerek kredi alanlar ve kredi sağlayanlar arasında riski daha dengeli dağıtan bir modeldir. Bu model Meksika tarafından birkaç yıldır uygulanmaktadır; Türkiye uygulamaya yeni başlamıştır; söylenenlere bakılırsa Polonya ve Macaristan ise uygulamaktadır. Ödemeler, hane geliri için ödenebilir olması açısından belirli bir gelir durumuna endekslenmiştir. Kabul edilen borç dengesi, kredi sağlayanların yatırımlarının gerçek değerlerinin korunması için enflasyon durumuna endekslenmiştir (Baş, 1994, s:51).

3 TÜRKİYEDE KONUT ÜRETİMİ SEKTÖRÜNÜN DURUMU

3.1 Türkiye'de Konut Gereksinmesinin Nedenleri

Konut kavramının tanımlanmasından sonra konut sorununu tanımlamak için de öncelikle bilinmesi gereken bazı kavramları açıklamak gerekir.

"Konut gereksinimi" kavramı "konut talebi" kavramı ile karıştırılmamalıdır. Konut gereksinimi sayısal açıdan konut talebini de içine aldığından daha geniş kapsamlı bir anlam taşımaktadır.

Sosyal bir içeriğe sahip bulunan konut gereksinimi kavramı, belli bir anda mevcut konut miktarının ve kalitesinin her birey ya da aileyi, bireysel tercihlerden ve de ödeme güçlerinden bağımsız olarak, asgari standartlarda barındırmak için gerekli olan konut miktarı ve kalitesinin ne kadar altında kaldığını gösteren bir kavramdır. İktisadi anlamda bir kavram olan konut talebi ise, ailelerin ödeme gücü ve istediği konutu anlatır (Geray vd.,1978, s:593).

Konut gereksinimi, henüz yeterli satın alma gücüne sahip bulunmayan kişilerin konut satın alma veya kiralama isteklerini kapsayan bir kavramdır. Konut açığı belirlenirken, yeterli satın alma veya kiralama gücüne sahip bulunan kişilerin talebi değil, konut gereksinimi verileri dikkate alınmalıdır. Ancak ekonomik istikrarsızlığın konut üretiminde yarattığı iniş-çıkışlar, bu rakama ulaşmayı engellemekte ve konut açığının giderek daha da büyümesine neden olmaktadır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:31).

Toplum içinde ekonomik özgürlüğü olan en küçük her 'toplu yaşam birimi', 'sağlıklı' ve 'güvenli' yaşayabileceği, 'sürekli' ve 'bağımsız' kullanabileceği bir konut birimine gereksinme duymaktadır. Bu açıdan bakıldığında, Türkiye'deki konut stokunda büyük bir açığın olduğu ve açığın her yıl arttığı görülmektedir (Özkan, 1981, s:142).

Konut gereksinimi; ülkemizde nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak giderek artmaktadır. Konut gereksinimini artıran faktörleri, demografik faktörler ve yenileme ihtiyacından doğan faktörler olarak ayırmak mümkündür.

Demografik Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler	Yenilemeden Doğan Konut Gereksinimine Etki Eden Faktörler
Nüfus Artışı	Doğal Afetler
Aile Yapısında Değişiklikler	Kamulaştırma
Kırdan Kente Göç	Gecekondu Islahı
	Konutların Kullanım Amacının Değişmesi
	Yenileme

Kaynak: Geray, C.; Keleş, R.; Yavuz, F.; Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası, A. Ü. SBF Yay. No:415B2, s: 593, Ankara, 1978.

Tablo 3.1 Konut Gereksinimine Etki Eden Faktörler

Türkiye'de özellikle demografik faktörler nedeniyle konut gereksinimi, oldukça yüksek bir düzeyde bulunmaktadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksek oluşu ve konuta gereksinim duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşük olması bu gereksinimin talebe dönüşmesine imkan vermemektedir. Kent Koop. (1988) Çalışma Raporuna göre 1989 yılında hane halkının 299.800 konut gereksinimine karşılık 170.700 adet konutun gerçekleşmiş olması ile konut açığı yüzde %43 olarak ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla görüldüğü üzere konut gereksiniminin gerçekleşme oranı istenen seviyeye ulaşamamıştır.

Türkiye'de konut gereksinmesi karşılanmamakta ve potansiyel konut istemi gerçek isteme dönüştürülemediğinden, konut istemi genel sunu-istem (arz-talep) yasasına göre gelişmemektedir (Atasoy ve Ünügür, 1983, s: 1.20).

Başbakanlık Konut Müsteşarlığı'nın 2000-2010 "Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması"na göre yalnızca yapı izinlerine bakılarak Türkiye'deki kaçak yapılaşmanın %40 düzeyinde olduğu görülür. Kentsel yerlerde konut stokunun ortalama %62'si ruhsatlıdır. Ruhsatlılar değil de yapı kullanma izin belgeleri hesaba katıldığında, bu rakam %33'lere düşmektedir. Yani her 100 yapıdan 67'si kaçaktır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:31-32).

Şehirlerin imarlı alanlarının değişmesi ve yoğunlaşması yap-satçı üretim aracılığıyla gerçekleşirken, şehirlerin dışındaki konut alanlarının gelişmesi büyük ölçüde "gecekondu" olarak adlandırılan bu yasadışı konut piyasası tarafından oluşturulmuştur. Gecekondu yapım sürecini yasal konut üretiminden ayıran başlıca özellik uzun zamana yayılması ve yapım ile kullanım gibi birbirini izlemesi gereken aşamaların iç içe geçmesidir (Bilgin, 1992, s:110).

Kentlerin strüktürünün çok kısa zamanda değişmesi ve imar planlarının kentlerin sorunlarını çözümlemekten uzak kalmaları ulaşım, altyapı gibi hizmetlerin yetersiz hale gelmeleri buna ek olarak, gecekonduların özellikle büyük kentlerimizin etrafında yer alması gerek toplumsal ve sosyal, gerekse ekonomik maliyetleri oldukça yüksek olmaktadır (Noroznia, 1985, s:41).

Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.) öngörülerine göre 2003 yılında konut gereksiniminin 599.700 olacağı tahmin edilmiştir. 2002 yılında da 593.500 konut ihtiyacına karşılık 157.000 adet yapı kullanma izin belgesi verilmiş, böylece gereksinimin ancak %26'sı gerçekleşmiştir. Ruhsatlı konut açığının giderilmesi için katrilyon liralık kaynak gerektiği belirtilmiştir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:32).

Yıllar	Kentlerde Demografik Konut Gereksinimi (adet)	Yenileme ve Afet Konutu Gereksinimi (adet)	Kentlerde Toplam Konut Gereksinimi (adet)
2003	527.500	72.200	599.700
2004	561.400	72.200	633.600
2005	607.400	72.200	679.600

Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.)

Tablo 3.2 D.P.T.'nin Konut Gereksinimi Öngörüsü (2003-2005)

Devlet İstatistik Enstitüsü (D.İ.E.) tahminlerine göre 2000-2010 döneminde kentsel nüfus artışına göre hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak 2 milyon 860 bin 343 konuta gereksinim duyulacağı hesaplanmıştır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:32).

Toplumda açık ya da gizli ekonomik özgürlüğü olan birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya birarada ilişkiler kurabileceği, çeşitli işlevlerin yer aldığı bir mekansal birim olan konut, güvenli ve sağlıklı yaşama koşullarını sağlayacak nitelik ve nicelikte olmalıdır. Bu gereklilikler çerçevesinde konut gereksinmesi doğmakta, gereksinme karşılanmadığında konut açığı ortaya çıkmaktadır (Pulat, 1992, s:70).

Bireylerin ya da hane halklarının ödeme gücü olsun olmasın insan olmaları dolayısıyla konuta gereksinim duyarlar. Konut gereksinmesini "durağan" ve "devingen" olarak iki şekilde sınıflandırılabilirler. Durağan konut gereksinmesi, bir yerde belli bir zamanda yeni yapılan konutların sayısı ile konut edinmek isteyen hane halkı sayısı arasındaki fark olarak

tanımlanır. Devingen konut gereksinmesi ise nüfusun gelecekteki barınma gereksinmesinin tahminidir.

3.2 Türkiye'de Konut Sorunun Boyutları / Nitelikli Konut Açığı

Konut gereksinmesinden ayrılması olanaksız bir kavram ise konut sorunu kavramıdır. Konut sorununun ilk görünümü konut açığı şeklinde ortaya çıkmaktadır. Konut açığı, mevcut hane halkı sayısı ile mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliği anlatan bir kavram olup iki biçimde görülmektedir; "Açık konut açığı" ve "gizli konut açığı". Açık konut açığının, gözle görülen sayısal özelliği olan açık olmasına karşın, gizli konut açığı kavramı ile anlatılmak istenen barınma koşullarının niteliğidir. Bir konut biriminin birden fazla hane halkı tarafından paylaşılıyor olması yani konutun kalabalık olması gizli konut açığının göstergesidir. Gizli konut açığı nitel bir özellik taşımakta olup hane halkı tipleriyle, konut tipleri arasındaki dengesizlikten doğmaktadır (Keleş, 1990, s:13).

Temelde arzın gereksinimi karşılayamaması şeklinde özetlenebilecek olan konut sorunu gereksinimin beklenenin üstüne çıkması, arzın ise istenenin altında kalması sonucun oluşmaktadır. Yani özetle arz ve talepteki dengesizliklerden doğmaktadır.

Ülkemizde konut sorununa sadece barınma sorunu olarak bakmak ve çözüm üretmek mümkün değildir. Sorun sosyal ve ekonomik boyutları ile birlikte barınmanın yanında göç, kaçak yapı, kent toprakları ve dolayısı ile planlama sorunlarının bir parçası olmuştur (Turgut, 2001, s:14).

Konut üretimi olayı, sosyal ve politik içeriği bakımından, herhangi bir tüketim malı üretiminden ayrıcalıklar göstermektedir. Konut üretimi, toplum sisteminin bir alt sistemi olan, ekonomik sistem içinde yer alırken, sosyal sistem ve kültür sistemi ile de kesişme noktaları bulunmaktadır. Bu yüzden üretilen konut sayısını yalnızca yatırım miktarı ve maliyete ilişkin kavramlarla tanımlamak yetersiz kalacaktır. Konut üretimini etkileyen ekonomik değişkenleri, daha geniş bir şekilde, demografik değişiklikler, yaşam şekli, hayat görüşü gibi değişkenlerin sonuçlarını da içeren bir yapıda ele almak gerekmektedir (Ay, 1978, s:27).

Türkiye'de konut sorununu doğmasına etki eden faktörler, konut talebi açısından ve konut arzı açısından ele almak mümkündür.

Konut talebi açısından konut sorununa etki eden faktörler şu başlıklar altında toplanabilir:

- Nüfus artışı,
- Hızlı kentleşme ve göçler,
- Düşük gelir seviyesi ve dolayısıyla konut isteminin yetersizliği,
- Gelir dağılımdaki eşitsizlikler,
- Hane halklarında meydana gelen küçülmeler,
- Evlenmeler,
- Eskime ve yenileme ihtiyacı.

Konut arzı açısından konut sorununa etki eden faktörler ise aşağıdaki gibi toplanabilir:

- Konut talebi,
- Finansman ve maliyet,
- Arsa, imar planları ve altyapı,
- Bina Üretiminde Örgütlenme,
- Yapı Malzemesi ve Yapım Teknolojisi,
- Mevzuat.

Türkiye'de konutun toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkması İkinci Dünya Savaşından sonra başlamaktadır. 1945'den sonra hızlanan ekonomik, toplumsal ve politik değişim sürecine girilmiş ve sonuçta sanayileşmeye ağırlık veren politikalarla birlikte konut sorunu ortaya çıkmıştır.

Ekonomik büyüme ve kalkınmanın hızlanması kentleşmeyi beraberinde getirerek konut sorununu giderek artan bir duruma getirmiştir. Konut sorununun artmasıyla soruna çözüm aranması gerekmiş ve soruna alternatif bir çözüm olarak karşımıza toplu konut yapımı ve kooperatifçilik çıkmıştır. Konut sorununun bütün toplumsal olgular gibi ekonomik, politik ve teknolojik boyutu ve düzeyleri vardır.

İnşaat sektörü özellikle gelişmekte olan ülke ekonomileri açısından belkemiği niteliğindedir. Ekonomik dalgalanmalardan çok etkilenen bir sektör olduğu gibi bu dalgalanmaları büyük ölçüde sübvanse edebilme yeteneğine de sahiptir… Bundan ötürü istihdam sorununu yüksek

ölçülerde yaşayan ülkelerde inşaat sektörü bu soruna da büyük ölçüde çözüm getirmektedir (Köksal, 1994, s:7).

Konut inşaatçılığı inşaat sektörünü krizden çıkaracak önemli bir müteahhitlik hizmetidir. Konut sektörünün inşaat yatırımları içindeki payı 2003 yılının ilk döneminde yeni hükümetin konut faaliyetlerini hızlandırması nedeniyle artmıştır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:31).

Konut sorununun çok yüksek boyutlara ulaştığı bazı ülkelerde olduğu gibi, sokaklarda yatan evsiz barksız kimselerin Türkiye'de bulunmadığı görüşünden hareketle konut açığı olmadığı söylenebilir. Ancak Türkiye'de yasal prosedüre uymayan konut arzının, gereksinimi karşılaması kapanmış görünmekte ise de, bu farkın yine de konut açığı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla Türkiye'de konut gereksinimi ruhsatsız konut stoku fazlalığından kaynaklanmaktadır. Ruhsatsız konut sunumu da, karşılanamayan gereksinime göre gelişen bir çözüm değil, bir yatırım aracı olmuştur (T.Y.S. Raporu, 2003, s:31).

Konut Müsteşarlığı'nın verilerine göre, Türkiye genelinde il ve ilçe merkezlerinde 2,7 milyon "konut fazlası" vardır. Ancak gecekondu ve benzeri kaçak yapılar hariç, yalnızca ruhsatlı konutlar dikkate alındığında il ve ilçe merkezlerinde 2,5 milyon adet "konut açığı" ortaya çıkmaktadır. Örneğin Türkiye'deki konut stokunun %21'inin bulunduğu İstanbul'da gecekondular nedeniyle konut açığı görülmemektedir. Ancak ruhsatlı konut açığı çok büyük boyutlardadır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:31).

Türkiye ortalamalarına bakıldığında ise, dönemlere göre oranlar farklılaşmakla birlikte, genel olarak yeterli sayıda izinli konut üretildiği sonucuna varılabilmektedir. Bu durumda, yeterli sayıda izinli konut sunulmasına rağmen konut açığı sorununun sürekli gündemde olması, ekonomik alt-sistemin işleyişinin istem ile sunumu piyasa içinde buluşturamamasından, ya da daha genel olarak, toplumsal gereksinimin ekonomik isteme dönüşememesinden kaynaklanmaktadır (Bilgin, 1990, s:109).

Konut açığı konusu Prof. Dr. Ertan Özkan'ın Doçentlik Tezi çalışmasında da ifade edilmiştir: 1980 yılına kadar, gereksinme ve sunu arasında doğan ve artma özelliği gösteren konut açığının yanında; bir yönden yüksek fiyatı nedeniyle alıcısı olmayan 70 bin konut birimi pazarda birikirken, diğer yönden bir zorunluluk olarak yaklaşık açığın yarısı, gecekondular

ve kaçak katlarla karşılanmıştır. Bu durumun oluşmasının en önemli nedeni, yönetimin izlediği yatırım politikası ile konut üretiminin yaklaşık tümüyle özel kesime bırakılması ve üretimin denetlenmemesi; bu yaklaşım içinde desteksiz kalan düşük gelirli birey ve ailelerin, kendi olanaklarıyla ve yasal yollarla sağlıklı konutlar edinememesi ve böylece konut pazarında sunu-istem(arz-talep) dengesinin kurulamamsıdır (Özkan, 1981, s:142-143).

Nüfus artış hızı, kentleşme ve göç olguları dikkate alındığında Türkiye'de yıllık en az 500 bin adet nitelikli konut açığı vardır. Hızlı kentleşme dönemlerinde konuta talep vardır. Bu varsayıma göre yılda 200 bin dolayında kaçak konut inşa edilmektedir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:31).

Konut üretimindeki dalgalanmalardan dolayı, hem mevcut birikmiş nitelikli konut açığının, hem de yıllık olarak artan konut taleplerinin karşılanması engellenmektedir. Bu durum, konutun daha uzun yıllar bütünüyle karşılanamayacağını göstermektedir. Enflasyonun yüksek oluşu, finansman yetersizliği, düşük faizli ve uzun vadeli konut kredilerinin olmayışı, arsa girdisinin konut maliyeti içindeki oranının hızla yükselmesi, gelir dağılımındaki adaletsizlikler geniş kitlelerin konut edinme olanaklarını ortadan kaldırmaktadır.

2000 yılı itibariyle Aydın, Tekirdağ, Bolu, Balıkesir, Muğla, Zonguldak, Elazığ, Çanakkale, Nevşehir, Kastamonu, Denizli, Çorum ve Edirne'de ruhsatlı konut fazlası vardır. Bunun yanısıra Gaziantep, Şanlıurfa ve Diyarbakır'da ruhsatlı konut açığı vardır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:32).

Önümüzdeki yıllarda inşaat ruhsatı artış oranının pozitif ivmeyle devam etmesi durumunda, büyük konut açıkları beklenmemektedir. Konut Müsteşarlığı'nın değerlendirilmesine göre ruhsat artışı belirli bir oranda devam ederse, yalnızca Bitlis, Hakkari, Kars, Aksaray, Kırıkkale ve Ardahan'da konut açığı sorunu yaşanacaktır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:32).

Ruhsatlı konutların tanımı, kentsel alanlarda yasal parselasyonu yapılmış arsalar üzerinde inşaat ruhsatı alınarak inşa edilen ve iskan ruhsatı alınan veya bu ruhsatın mevcut olmamasına karşın, imar mevzuatına aykırı olmayan konut stokunun toplam stoka oranıdır. Bu gösterge konutun yasallığı ile ilişkilidir. Türkiye'de konut stokunu bu tanıma göre ayrıştırmak son derece güçtür. İnşaat ruhsatı alınarak yapımına başlanan, ancak iskan ruhsatı alınmadan kullanılan, ayrıca tapulu arsa üzerinde ruhsatsız inşa edildiği halde imar

yönetmeliklerinin aradığı teknik koşullara tümüyle uyan çok sayıda yapı bulunmaktadır (Türkiye Ulusal Komitesi, HABITAT II Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Planı, 1996, s:57).

Türkiye'de yerleşmelerin yaşam kalitesinin göstergeleri olan kentsel hizmetlerin sunum düzeyi ve konut stokunun niceliksel ve niteliksel özellikleri ile ilgili istatistikler yeterli değildir. Belediyelerin altyapı harcamalarını ve kentsel arsa üretimini gösteren veriler bir araya getirilip yayımlanmadığı gibi, kentler ve kentlerin çeşitli semtleri arasında bu konulardaki farklılıkları gösterecek istatistikler derlenmemektedir. Konutla ilgili olarak Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından gerçekleştirilen Kentsel Yerler Hane Halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi ile Bina Sayımları, en önemli kaynaklar olmalarına karşın, konut stokunun ve halkın konut kullanımının özelliklerini tam olarak yansıtmamaktadır. Birinci anket hane halklarının konut kullanım düzeyi ve konutla ilgili harcamalarını tüm tüketimleri içinde ortaya koyarken, konut stokunun genel özelliklerini tanımlamamaktadır. Bina sayımları ise konutların kullanımı ile ilgili özelliklerin belirlenmesine olanak vermemektedir. Diğer yandan, arsa, konut ve diğer taşınmazların piyasa fiyatlarıyla ilgili istatistikler hiç toplanmamaktadır (Türkiye Ulusal Komitesi, HABITAT II Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Planı, 1996, s: 161-162).

Yapılan araştırmalar bazı kentlerde son yıllarda gereksinimden daha fazla konut yapıldığını çıkartmıştır. Madalyonun öbür yüzünden bakıldığında, Türkiye'de bazı kentler aslında konut çöplüğüdür. Yıllardır bitmeyen kooperatif inşaatları, 1000-1500 konutluk toplu konut projeleri, yılın yalnızca 15 günü kullanılan yazlık ikinci veya üçüncü konutlar, ihtiyacı aşan konut yatırımlarıdır. Aslında Türkiye'de herkes için yeterli sayıda konut üretebilecek teknik kapasite mevcuttur. Öte yandan hazine arazilerinin üzerine yapılan lüks villalar ve konutlara bakıldığında "ruhsatsız" konutların hepsinin "niteliksiz" olmadığını görülmektedir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:32).

Açıklanan kavramlardan sonra, Türkiye'de "konut gereksinmesi", konut ihtiyacının ötesinde anlamlar ifade eder. Yalnız kullanıcıya yönelik olmamakla beraber "konut gereksinmesi" kavramı konunun ifadesinde yetersiz kalmaktadır. Ülkemizdeki çok boyutlu konut problemine "konut gereksinmesi" kavramı yerine "konut sorunu" kavramı kullanılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Konut sahipliği ailelerin yarısı ve üçte ikisi düzeyinde kalırken, konut edinemeyenler oldukça sık olarak değiştirdikleri kiralık konutlarda ikamet etmektedir. (TOKİ Araştırmalar Dizisi, No:10, 1996a, s:27) Konut açığını gidermek için kirada oturan hane halklarına özellikle dar gelirlilere çözüm bulunması gereklidir.

Sonuç olarak Ercan Er'in yüksek lisans tezinde de belirttiği üzere: Bir ülkede mevcut konut sorununun çözümü için, o ülkenin öncelikle kendi bünyesel koşullarına (Ekonomik, sosyal, teknolojik v.b.) uygun bütüncül bir konut politikası belirlenmesi gerekmektedir. Ancak belirlenen konut politikalarının tek başlarına uygunlukları, konut sorununun çözümü için yeterli koşul olmamaktadır (Er, 1989, s:10).

Bütün bu sonuçlar göstermektedir ki, konut sorunu özellikle dar gelirliler açısından ivedi çözümler bekleyen karmaşık boyutlara ulaşmıştır (Yavaş, 1988, s:1).

3.3 Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin Türkiye Açısından İncelenmesi

Talep, bir malın bedelini ödeyerek onu satın alabilecek durumda olanların bu konuda açıkladıkları arzularıdır ve o malın insan gereksinmelerini karşılama özelliğinden doğar.
Konut talebini etkileyen unsurlara aşağıda yer verilmiştir:

3.3.1 Nüfus Artış Hızı

Türkiye gibi hızlı bir nüfus artış hızının söz konusu olduğu ülkelerde nüfus artış hızının da konut ihtiyacı tahminlerine hesaba katılması zorunludur. Objektif bir değerlendirme yapılabilmesi için diğer ülkelerle karşılaştırmalı olarak yapılan Tablo 3.3'deki çeşitli ülkelere ait bazı sosyal ve ekonomik göstergeler verilmektedir (Anon, Türkiye'de Son 10 yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, 1991).

Tablo 3.3'de verilen diğer ülkelerin nüfus artış oranlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizin bu konuda sadece Afrika ve Ortadoğu ülkelerine göre avantajlı bir konumda olduğu, gelişmiş ülkelerdeki yıllık nüfus artış artışının çok daha düşük düzeylerde seyrettiği ortaya çıkmaktadır.

Ülke	Yıllık Nüfus Artış Oranı(%)	Kişi Başına GSMH($)	Enflasyon Oranı(%)	Büyüme Hızı (%)
Avusturya	0,4	22.270	3,3	3,2
Danimarka	0,1	26.150	2,8	1,2
Almanya	0,1	25.500	3,7	2,6
Yunanistan	0,4	7.300	18,9	0,9
İspanya	0,3	12.850	6,2	2,7
İsviçre	0,8	35.810	5,6	0,9
İngiltere	0,3	17.710	6,0	-1,8
Macaristan	-0,2	4.186	36,0	-6,0
A.B.D.	0,8	23.720	4,6	-0,2
Çin	1,7	305	9,0	7,5
Japonya	0,4	30.007	3,5	4,0
Pakistan	3,1	425	14,0	5,6
Nijerya	3,3	275	22,0	5,6
Mısır	2,5	659	40,0	1,1
İran	3,5	1.228	25,0	8,5
Suudi Arabistan	4,7	7.682	2,5	10,2
Brezilya	2,0	2.942	340,0	-2,0
Türkiye	2,3	2.050	65,0	5,0

Tablo 3.3 Çeşitli Ülkelere Ait 1991 Yılı Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

Yıllar	Nüfus(000)	Yıllık Artış Oranı(%)
1927	13648	2,1
1935	16158	1,7
1940	17821	1,1
1945	18790	2,2
1950	20947	2,8
1955	24065	2,9
1960	27755	2,5
1965	31391	2,5
1970	35605	2,5
1975	40348	2,5
1980	44737	2,1
1985	50664	2,4
1990	56473	2,2

Kaynak: D.İ.E. 1990 Genel Nüfus Sayımı İdare Bölünüşü

Tablo 3.4 1927-1990 Yılları Nüfus Artışı

Tablo 3.4'de görüldüğü üzere 1927-1990 yılları arasında ülkemizdeki nüfus artış hızı ortalama yüzde 2,5 dolayındadır.

2002 yılında Türkiye'de nüfus artış hızı %1,57'dir; 2001 yılında bu rakam % 1.61 idi. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı ortalama %1.5-2'dir. Nüfusun %59.25'i kentsel nüfustur.

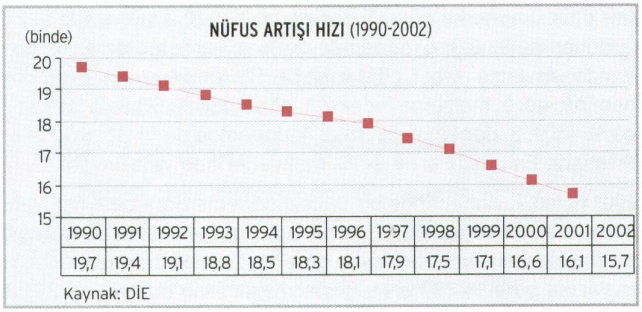
Bu arada ailenin giderek küçülmesi ve hane halkı büyüklüğünün beşin altına düşmesi konut gereksiniminin daha da yükselmesine neden olmaktadır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:19).

Nüfus artış hızında rol oynayan etkenlerden en önemlileri doğum oranı, bebek ölüm oranı ve ortalama insan ömrüdür. Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu tarafından Ocak 1990'da yayınlanan "1990 Dünya Nüfus Raporu" sonuçlarına göre ülkemizdeki doğum oranı %2,6'dır. Aynı rapora göre Arnavutluk dışında hiçbir ülkede %1,8'i aşmamaktadır.

Dolayısıyla nüfus artışı, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payını artırmakta ve sonuçta evlenmeler ve çekirdek aile oluşmasıyla aile küçülmekte, bu da yeni konut talebini yaratmaktadır.

Türkiye'de nüfus artış hızı yavaşlamış ve gelişmiş ülkelerinkine yaklaşmıştır. Yine de Doğu ülkelerininkinden azdır. Uzun dönemde nüfus süreci kendini yenileyen bir yapıya sahip olmaya başlayacaktır. Türkiye'de oldukça genç ve üretken bir nüfus vardır ve bu oran yaklaşık olarak 2025 yılına kadar hep aynı düzeylerde kalacaktır. 2020 yılında O.E.C.D. (Organisation for Economic Co-operation and Development) ülkeleri ve Avrupa ülkeleri arasında 83 milyon kişilik nüfusla ilk sırada olması beklenmektedir. Bu nüfus artışı, işgücünün büyümesine, dolayısıyla da ekonomik büyümeye doğrudan katkıda bulunacaktır. Böylece de yaşlanan nüfusun sorunlarıyla karşılaşılmayacak, sosyal güvenlik harcamaları azaltılacak, sermaye birikimi artacak, yani büyümeye katkı sağlanacaktır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:19).

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu ortalama 87 kişi/km2 iken, Marmara Bölgesi (239), Ege Bölgesi (100) ve Akdeniz Bölgesi (97), Türkiye ortalamasının üzerinde; Güneydoğu Anadolu Bölgesi (87) Türkiye ortalamasına eşit; Karadeniz Bölgesi (41) ise Türkiye ortalamasının altındadır (T.Y.S. Raporu, 2003,s:19).



Şekil 3.1 Nüfus Artış Hızı Grafiği 1990-2002

3.3.2 Hızlı Kentleşme ve Göçler

Türkiye'de kentlilerin yüksek yaşama standartlarına sahip olması ve kentlerde yüksek ücret ödeyen çekici iş bulma umudu, çoğu zaman asgari yaşama seviyesinin altında ve son derece düşük gelirli olan köylülerin kırsal bölgelerden şehre doğru iç göç yapmalarına neden olmaktadır (Beyfer, 1969, s:12).

Çağdaş anlamda dünyada göç hareketleri, sanayi devrimi ile kırdan kente akın şeklinde başlamıştır. Ülkemizde ise 1940'ların sonlarına doğru, tarımda dış yardımlar sonucu oluşan gelişmeler ve makinalaşmanın getirdiği işsizlik, topraksızlık, vb. nedenlerle başlayan kırdan kente göç hareketi, yine dış yardımlarla gelişen ulaşım ağıyla hızlanmıştır. Kalkınma politikasını sanayileşme üzerine kuran Türkiye'de ekonomik büyüme daha çok alt yapısı gelişmiş bölge ve büyük kentlerde yoğunlaşınca, tarımdan kopan, daha iyi ekonomik koşullar, yaşam düzeyi ve gelecek uman kitleler bu kentlere yönelmişlerdir. 1927 yılında nüfusun %75'i kırsal alanlarda, %25'i kentsel alanlarda yaşarken, 1986'da nüfusun %53'ü kentlerde yaşamaktadır (Doğan, 1988, s:10-16). 1990'lara kadar yıllık kentleşme oranı % 4-6 civarındadır.

Kentsel alanlarda yaşayan nüfusun kentleşme hızı 1990-2002 arasında % 3,3 olmuştur (T.Y.S. Raporu, 2003, s:19).

Türkiye'deki kent nüfusu oranı birçok O.E.C.D. ülkesi ile aynı oranda (%70) olmasına karşın, kent nüfusu artış oranı O.E.C.D. ortalamasından oldukça yüksek gerçekleşmiştir. Bu büyümenin avantajları ve dezavantajları vardır. Bu büyüme, normalde büyük kentlerin sayısında ve yoğunluğunda da artış getirmektedir. Kentleşme sürecinin içinde, kent nüfusunun iş bulması, sağlık, eğitim, mesken ve ulaşım gereksinimleri, altyapı talepleri düşünüldüğünde oldukça önemli sorunlar da gelebilmektedir. Burada kamu ve özel sektörün birleşmesi ve kent altyapısının yeterliliğinin sorgulanması gibi etkenler söz konusudur. Bunun yanısıra kentleşmenin avantajı da, moderniteyi, tüketimi ve böylece pazarlaşmayı körüklemesidir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:19).

Büyük nüfus yığılmalarının oluştuğu kentlerde iş yaratma kapasitesine, kentsel hizmetlere ve konuta duyulan ihtiyaç büyümüş, bu alanlarda sorunlar belirgin bir biçimde ortaya çıkmıştır (Kartal, 1982, s:123-163). Kentlerdeki yıllık konut gereksinmesinin büyük bir kısmının

kentleşme, göç ve öteki nüfus hareketlerinden, kalanının ise yenileme, kamulaştırma vb. nedenlerden kaynaklandığı göz önüne alınırsa, kentleşmenin konut sorununda taşıdığı önem daha da açıklanmış olur. Yoğun ve düzensiz, çarpık kentleşme yüzünden ülkemizde konut açığı giderek büyümüştür.

Yıllar	Kent Nüfusu(000)	Kır Nüfusu(000)	Kent Nüfusu(%)	Kır Nüfusu(%)
1927	3306	10342	24,2	75,8
1935	3803	12355	23,5	76,5
1940	4346	13475	24,4	75,6
1945	4687	14103	24,9	75,1
1950	5244	15703	25,0	75,0
1955	6927	17137	28,8	71,2
1960	8860	18895	31,9	68,1
1965	10806	20586	34,4	65,5
1970	13691	21914	38,5	61,5
1975	16869	23479	41,8	58,2
1980	19645	25092	43,9	56,1
1985	26866	23799	53,0	47,0
1990	333326	23147	59,0	41,0

Kaynak: D.I.E. 1990 Genel Nüfus Sayımı İdare Bölünüşü

Tablo 3.5 Türkiye'deki Kentleşme (1927-1990)

Tablo 3.6'da da görüldüğü gibi ülkemizde konut açığı her yıl kullanıma hazır hale getirilen konut sayısından yüksek olup, toplam gereksinmenin %50'sini aşmış durumdadır. Talebi karşılayacak yeterli hazır konut üretimi gerçekleşmeyince, halk yasadışı düşük standartlı "gecekondu" türü konut yapımına yönelerek bu açığı kapama yoluna gitmiştir.

Yıllar	Gereksinme (1)	Ruhsat Talebi (2)	Kullanma İzni(3)	Yıllık Açık (1-2)	Açık Oranı (%)
1978	225 000	170 457	120 615	140 385	46,4
1979	277 461	251 846	124 297	153 164	55,2
1980	319 460	203 989	139 207	180 253	56,4
1981	343 143	144 394	118 778	224 365	65,4
1982	367 544	160 078	115 986	251 558	68,4
1983	397 277	169 037	113 453	283 824	62,2
1984	335 615	189 486	122 580	213 035	71,4
1985	347 358	259 187	118 205	229 153	65,9
1986	359 685	392 825	168 597	191 088	53,1
1987	372 628	475 000	191 109	181 519	48,7
1988	386 208	450 000	164 758	221 450	57,3
1989	379 035	450 000	170 771	208 264	54,9

Kaynak: Toker, 1987

Tablo 3.6 Türkiye'de Kentlerde Konut Üretimi-Gereksinimi-Konut Açığı (1978-1988)

Önceleri, İstanbul, Ankara ve İzmir gibi üç büyük kentimize yönelen nüfus kayması, daha sonraları kademeli olarak her kentsel yerleşmemizde bugün içinde bulunduğumuz sorunları yaratmaya başlamıştır (Serim, 1979, s:4).

Kentleşme oranı Marmara Bölgesi'nde %79, İç Anadolu Bölgesi'nde %69, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde %63, Ege Bölgesi'nde %62, Akdeniz Bölgesi'nde %60, Doğu Anadolu Bölgesi'nde %53 ve Karadeniz Bölgesi'nde %49 dolayındadır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:19).

2003 Yılı tarihli D.P.T. öngörülerine göre kent nüfusunun aynı yıl 47,3 milyona, kent sayısının 313'e ulaşması tahmin edilmiştir. Yine aynı şekilde kentleşme hızının % 4,4, kentleşme oranının ise % 67,3 olacağı tahmin edilmiştir. D.P.T.nin 2003 Yılındaki 2003-2005 yıllarına ait kentleşme ve nüfus artışı projeksiyonu aşağıdaki gibi düşünülmüştür (T.Y.S. Raporu, 2003, s:19).

Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı (kişi)
2003	2.221.000
2004	2.358.000
2005	2.545.000

Tablo 3.7 Türkiye'de Nüfus Artışı (2003-2005)

Kentlere konut sektöründe yapılacak müdahaleler artık dinamik bir planlama sürecinde ele alınmalı, büyük ya da orta ölçekli projeler kapsamına girmelidir. Ancak post modern kent anlayışını yansıtacak bu uygulamanın bütünlüğü kaybetme tehlikesine karşı bir politika-plan-program-proje zincirini de kurmak gerekir. Gelişmenin sınırlarını koyan, önceliklerini saptayan ve gelişme alanlarını belirleyen; bu alanlarda yoğunluk, kamu yatırımları, arazi kullanımı yanısıra finansal özellikleri de belirleyen ve bu anlamda temel planlama politikalarını koyan ve bunlar arasındaki ilişkileri ören bir yapısal plan dizisi bu projelere çerçeve olarak kurulmalıdır (Şenyapılı, 1996, s:79).

Toplumumuz sanayileşmeye yöneldikçe, kent, köy ve çevre ilişkileri iç içe oluşan sorunlar doğurmuştur. Bu durumda kentleşme olgusuna konu olan alanlar, iktisadî kalkınma için elverişli olmayan, sanayileşme bakımından da maliyet düşürücü nitelikten yoksun alanlar durumuna gelmiştir. Doğurduğu sorunlar göz önünde tutularak önceleri hızlı kentleşmeyi önlemenin yolları aranmış, daha sonra da kentleşmenin sosyal, iktisadî kalkınma ve

sanayileşmenin aracı olduğu görüşü üzerinde birleşilmiştir. Kentleşme önceleri büyük kentlerde hizmetler kesimine, daha sonra da sanayi kesimine yönelik göçlere dayalı büyüme sürecine girmiştir. Plancı deyimiyle kentin çekiciliği, kırsal alanın iticiliği sağlıksız kentleşmenin temelini oluşturmuştur. Kentlerde meydana gelen en önemli sorunlardan biri de, yerleşme alanlarının kıtlığıdır. Bu kıtlık, arsa üzerinde alım-satım değerlerini alabildiğine yükseltmiştir (Önel, 1987, s:35).

Bu sağlıksız kentleşmenin ortaya çıkmasında imar kanunlarının yaptırım gücünün yeterince kullanılmamasının nedenleri olarak;

1. İmar planlarının, belediyelerce daha çok merkezî hükümetin malî yardımlarından yararlanmak amacıyla yapılmasının,
2. Planların gerçekleşme yüzdelerinin çok düşük olması ve plan değişikliklerinin çok olması,
3. Kaçak yapılaşmanın büyük şehirlerimizde %60-70 oranında olması,

gibi nedenler belirtilmektedir. Bu maddeler, imar kanunlarının yaptırım gücünün azalmasına yol açmaktadır (Duyguluer, 1989, s:13).

3.3.3 Gelir Düzeyi

Konut talebini etkileyen faktörlerden biri de konut almak isteyenlerin gelir düzeyidir.

"KONUT" pek çok aile bütçesinde en büyük harcama kalemlerinden birisini oluşturmaktadır. Gelişmiş ülkelerde genel ortalama olarak konuta ayrılan harcama(kira) aile bütçesinin 1/6'sını aşmamaktadır. Oysa bu oran az gelişmiş ve fakirlerde 1/3 ile 2/5 gibi büyük seviyelere çıkabilmektedir. Bu nedenle "konuttan gelen maliyetler ailelerin refah düzeyi üzerinde çok önemli etkiler yaratmaktadır (Altaban, 1996, s:81).

Türkiye'de milli gelirin dağılımının adaletsiz olması ve konuta gereksinim duyan kişilerin veya ailelerin gelir düzeylerinin düşük seviyede olması, bu kişilerin konut edinebilmeleri için gerekli finansmanı sağlayamamalarına yol açmaktadır. Bu da gereksinmenin fiilen bir talebe dönüşmesine engel olmaktadır.

Eğer kişi başına düşen gelirin ve milli gelirin artması sağlanırsa kişi ve ailelerinin tasarruflarının artması sağlanır. Bu da, konut talebinin artması ve nitelikli konutların yapılması anlamına gelmektedir.

	DPT (1963)	Cumhuriyet Gazetesi(1984)	TÜSİAD Araşt. (1986)	DİE Hane halkı Gelir Araşt.(1987)
Alt Gelir Grubu(%20)	%4,5	%3,5	%3,9	%5,24
Alt-ota Gelir Grubu(520)	8,5	8,0	8,4	9,61
Orta Gelir Grubu(%20)	11,5	12,5	12,6	14,00
Üst-orta Gelir Grubu(%20)	18,5	19,5	19,2	21,15
Üst Gelir Grubu	57,00	56,5	55,9	49,94

Kaynak: D.İ.E, Gelir Dağılımı,1990.

Tablo 3.8 Türkiye'de Çeşitli Yıllarda Yapılmış Araştırmalara Göre Gelir Dağılımı

Bu tabloda toplam gelirin yarıdan fazlasının tek bir gelir grubuna gittiği, geri kalan kısmın ise diğer dört gelir grubu arasında gittikçe azalan rakamlarla paylaşıldığı görülmektedir. Alt gelir grubuna düşen payın oldukça düşük olduğu görülmektedir. Gelir gruplarında toplam gelirin dağılımında büyük eşitsizliklerin olduğu görülmektedir.

Yapılan analizlerde, Türkiye genelinde kiracılık oranının 1970 yılında %13,39'dan 1990 yılında %24,61'e yükseldiği ve bu oranların yerleşmeler arasında geniş bir yelpazede dağıldığı gözlenmiştir (1985'te %27'den %62'ye artış). Kiracılık oranlarının yaygın mekansal dağılımı yerel koşulların kiracılık için önemini ifade etmektedir. Kiracılığın bu yaygın dağılımı yerleşme büyüklüklerinden bağımsız görünmektedir (Emür, A., 1999, s:vii). Kiracılık oranları yüksekken ve aileler aylık gelirlerinin en azından %50'sini, hatta çoğunlukla %70'ini kiraya veriyorsa, bu oran konut talebini etkilemektedir. Çünkü aileler zaten ceplerinden kira adına çıkan yüklü parayı verince, en azından kira yerine kendi evimin taksitini öderim diyerek konut finansmanı yoluyla konut sahibi olmak isteyeceklerdir. Bir yandan da konut talebini de artırmış olacaklardır.

3.3.4 Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH)

2003 yılının ilk altı ayında (1. ve 2. dönemler), 2002 yılının ilk yarısına göre GSMH'daki gelişme hızı %5.4'dür. Tablo 3.9'a belirtildiği üzere, 2003 yılının dönemlerine bakıldığında GSMH'daki artış miktarları görülmektedir;

1. Dönem	2. Dönem	6 aylık
7,4	3,7	5,4

Kaynak: T.Y.S. Raporu, 2003,s:17.

Tablo 3.9 2003 Yılı Gsmh % Büyüme (Dönemler)

Devlet Bakanlığı ve Merkez Bankası'nın 17 Aralık 2002 tarihli basın duyurusunda 2003 yılı enflasyon %20 olarak açıklanmış, büyüme öngörüsü ise %5 olarak belirtilmiştir. Öngörülen GSMH rakamı 200,3 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. Kişi başına gelir de 2,826 dolar olarak öngörülmüştür (T.Y.S. Raporu, 2003, s:7).

Ekonomideki olumlu gidişin 2003 yılının son yarısında da devam etmesi öngörülmüştür. Irak savaşının erken bitmesi de yatırımların canlanması için bir fırsat olmuştur. 2003 yılında büyüme ile sonuçlanan milli gelirle, Türkiye ekonomisi 1997 yılından beri ilk kez izleyen yıllarda büyüme yaşamıştır (T.Y.S. Raporu, 2003).

2003 bütçesi iç borçların ödenmeye başlandığı bir bütçe olmuştur. Herşeye karşın bu durum, yatırım, üretim ve istihdam üzerinde daraltıcı etkiler yapabilme olasılığı taşımaktadır. O nedenle 2003 yılında ekonominin gelişmesi ve tekrar artı değerlerde olması için, iç pazara yönelik sektörlerin ve imalat sanayisinin harekete geçirilmesi, arz yaratılması, üretimin canlandırılması, üreterek tüketmenin sağlanması (tüketim ve üretimin dengelenmesi), yüksek enerji maliyetlerinin rekabet edilen ülkelerle eşit koşullara çekilmesi, istihdam üzerindeki aşırı vergi yükü ve prim yükü gibi girdi maliyetlerinin düzenlenmesi, üretim için yeterince kredi desteğinin temin edilebilir hale gelmesi (böylece özel sektörün üretim olanaklarının kullanılabilir hale gelmesi), bankaların devleti değil özel sektörü desteklemesi, devlet ve özel sektör arasında birbirini tamamlayıcı ilişki kurulması vb. yapılması beklenmiştir.

Türk Sanayici ve İşadamları Derneği'nin (T.Ü.S.İ.A.D.'ın) 2003 yılı sonuna ilişkin öngördüğü büyüme ve yılsonu enflasyon değeri-Toptan Eşya Fiyat Endeksi(TEFE) sırasıyla %4,5 ve %26,9'dir. DPT'nin verilerine göre 2003 yılında %5 oranında büyüme gerçekleşmesi beklenmiş, TEFE de %25,2 oranında olacağı tahmin edilmiştir. Bu büyümede pay, özel sabit yatırımlarının ve özel tüketimin olduğu belirtilmiştir (T.S.Y. Raporu, 2003, s:7).

	2003 büyüme oranları (%)	2003 enflasyonu (%)
Hükümet (hedef)	5,00	20,00
IMF	5,00	28,60
OECD	3,60	31,70
Economist Intelligence Unit	3,50	45,20
IIF (Uluslar arası Finans Enstitüsü)	3,50	25,00
AB Komisyonu	3,70	27,50
Sabancı Holding	4,00	-
Eczacıbaşı Holding	4,50	20,00
Vestel	5,10	20,00
Anadolu Grubu	-	24,00

Tablo 3.10 2003 Yılı Büyüme Tahminleri

3.3.5 İstihdam

İnşaat sektörü ekonomik daralma ve genişleme dönemlerinde bünyesindeki mevcut istihdam miktarının da daralma ve genişlemesiyle, toplumsal talepte önemli bir rol oynar; diğer yandan da ekonomik gelişmeleri etkiler. İnşaat sektörü emek – yoğun bir sektör olduğu için de, özellikle düz işçiler için geniş bir istihdam alanıdır.

2002 yılında ekonomik faaliyetler arasında istihdamda en büyük düşüş %13.2 ile "inşaat sektöründe" yaşanmıştır. İnşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı %6 dolayındadır. 2001 yılında bu sektörde yaklaşık 1 milyon 73 bin kişi çalışmakta iken 2002 yılında 931 bin kişiye düşmüştür. Bu da 2001 yılında inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payı %5.3'den %4.6'ya gerilemesi anlamına gelmektedir.

2003 yılının ilk yarısındaki istihdam oranı 2002 yılının ilk yarısındaki istihdam oranına göre %4,1'den %3,3'e düşmüş ve rakam olarak %14 azalarak 676 bini bulmuştur.

2003 yılında, olumlu ekonomik büyüme için istihdam üzerindeki aşırı vergi yükü ve girdi maliyetlerinin düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu çok önemli bir durumdur. Çünkü Türkiye 2001 yılı itibariyle O.E.C.D. ülkeleri arasında, %43.2 oranla istihdam üzerindeki prim ve vergi yükünün en büyük olduğu ülkedir. Örnek vermek gerekirse, bu oran Güney Kore'de %16, Japonya'da %20.4 ve A.B.D.'de %19.4'dür (T.Y.S. Raporu, 2003, s:20).

İzmir Ticaret Odası (İ.T.O.) Başkan Yardımcısı Akın Kazançoğlu, "Ekonomide kalıcı çözüm ve istihdamın reçetesi inşaat sektörüdür"diye belirtmiştir. Kazançoğlu, inşaat sektörünün ekonominin emek yoğun sektörü olduğunu ve istihdamı en zor olan eğitimsiz, kırsal kesim işsizlerine iş yaratan bir alan konumunda bulunduğunu bildirmiştir. Sektörün aynı zamanda dövize dayalı girdileri en az kullanan sektörlerden biri olduğunu belirten Kazançoğlu, ekonominin döviz dar boğazlarına takıldığı dönemlerde dahi duraklamadan üretim yapabilme özelliği taşıdığını kaydetmiştir (Anon, Yeni Asır Gazetesi, 13.02.2004).

Kazançoğlu, şu bilgiyi vermiştir: "Bu özelliğiyle inşaat, iç talebin canlandırılmasında en önemli lokomotif sektördür. Bu sektördeki durgunluk ya da canlılık ekonomiye direkt yansımaktadır. İnşaat sektörü ekonominin üçte birini dolaylı ilgilendirmekle beraber bünyesindeki 200 alt sektörü de etkiler. Ülkemizde işsizlik oranı, tarım çalışanları hariç, %14.6 seviyelerindedir. Son yıllarda yaşadığımız krizlerin etkisi de işsizlik problemlerinin daha kronik bir hal almasına neden olmuştur. Ekonomide kalıcı çözüm ve istihdamın reçetesi inşaat sektörüdür." Kazançoğlu, hükümetin, inşaat sektörünün önünü açacak ciddi ve kalıcı önlemler almasını, Irak'taki yeniden yapılandırma faaliyetlerinde Türk müteahhitlerinin de yer alması yönünde çalışma yürütmesini beklediklerini söylemiştir (Yeni Asır Gazetesi, 13.02.2004).

3.3.6 Alternatif Yatırım İmkanları

Konutun barınak olma, dayanıklı bir tüketim malı olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkiler açısından bir araç olma gibi çeşitli fonksiyonlarının yanısıra bir yatırım aracı olarak spekülatif değer artışlarına el koyma işlevi de vardır (Esmeray, 1996, s:27). Bu nedenle kişiler kira ve değer artışı gibi getirileri nedeniyle konut talebinde bulunurlar.

Konut bir güvencedir ve getirdiği gelir az da olsa, özel mülkiyetin olduğu bir ülkede, tasarruf sahipleri hem kendisine hem de çocuklarına böyle bir imkan yaratabilir.

3.3.7 Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler

Evlenmeler dolayısıyla nüfusun artması dolaylı bir konut oturma eğilimi doğurmaktadır. Bu şekilde oluşan küçük hane halkları, çekirdek aileler de konut talebini etkiler.

3.3.8 Diğer Faktörler

- Kullanılamaz hale gelmiş konutlar
- Kişilerin gelir düzeylerinin artması ile daha iyi bir konutta yaşama isteği,
- Kişilerin sosyal ve kültürel seviyelerinin yükselmesi ile birlikte daha iyi koşullarda yaşayabilecekleri konut talebinde bulunmaları.

3.4 Konut Arzı ve Konut Arzını Etkileyen Unsurların Türkiye Açısından İncelenmesi

Bir malın arzı, o malı elinde bulunduranların çeşitli fiyatlarla o maldan fiilen satmak istedikleri miktarlar olarak tanımlanabilir. Talep kavramının gerisinde fayda unsurunun yatması gibi, arz kavramının gerisinde kıtlık ve üretim güçlüğü yatmaktadır. Konut üretim sektöründe talep grubu olarak ortaya çıkan hane halklarının karşısında konut arz grupları vardır. Konut arz grupları konut üretimi sektörüne arz grupları olarak girmeden önce arsa, malzeme, işgücü vb. konut girdilerini talep edenler konumundadırlar.

3.4.1 Talepteki Değişiklikler

Talep edilmeyen bir malın arz edilmesi söz konusu değildir. Bu sebeple konut talebine etki eden faktörlerin konut arzına da etki ettiği söylenebilir. Böylece konut talebindeki herhangi bir daralmanın veya artmasının yani değişikliğinin doğrudan konut arzı daralması veya artırması anlamına gelmektedir.

3.4.2 Finans Kuruluşlarının Konut Üretimi Sektöründeki Rolü

Konutun yüksek maliyetlerle gerçekleştirilen bir ürün oluşu, yapımcının bütün sürecini mevcut kaynaklarından finanse etmesini zorlaştırmaktadır. Aynı şekilde hane halkları da gereksindikleri konutu kendi birikimleriyle satın alma olanaklarına güçlükle sahip olmaktadırlar. Bu nedenle her iki grup da amaçlarına ulaşabilmek için uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinim duymaktadırlar. Bunlara, konut üretimi sektöründe faaliyet gösteren diğer grupların, özellikle sektöre girdi sağlayan imalat sanayisinin yatırım ve işletme kredisi gereksinmesi de eklenebilir. Bu nedenle finans kuruluşları ve grupların tümüne sağladıkları kredi olanaklarıyla konut üretimi sektöründe önemli bir yer tutarlar.

Finans kuruluşları aslında kar amacı güden ticari kuruluşlardır ve bu karları elde etmek için verdikleri kredilere faiz uygularlar. Finans kuruluşlarının verdikleri kredilere uyguladıkları faiz oranı kendi aralarındaki rekabetin yoğunluğuna ve büyük ölçüde de devletin uyguladığı ekonomik politikalara bağlıdır. Devlet finans kuruluşlarının davranış biçimini etkileyen bir üst sistem olmasının yanı sıra, kendisi de sağladığı kredi olanaklarıyla bir anlamda bir finans kuruluşu sayılabilir (Mutluay, 1992, s:44).

Türkiye'de yüksek faiz politikasından vazgeçilemeyeceği varsayılırsa, konut sorununun çözümünde iki temel prensip önem kazanmaktadır. Tüketici katkısının dolayısıyla tasarruflarının, konut sektörüne kanalize edilmesi ve konut sektörüne plase edilmesi ve/veya konut sektörünü teşvik etmek amacıyla uzun vade ve düşük faizli kredi sağlanması. Ödeme gücü ve konut maliyetleri arasındaki farklılaşmanın tüketici lehine çevrilmesi, dolayısıyla karşılanamayan ihtiyacın talep haline dönüştürülmesi sonucu konut üretimi artabilecektir (Konum, 1982, s:51).

3.4.3 Arsa ve Altyapı

Konut üretiminde önşart arsanın teminidir. Bir arazinin arsa olması, konut yapımına elverişli bir konumda bulunması, alt yapısının tamamlanması, kentin imar planları içinde yer alması ve topografik haritalarının, nazım ve imar planlarının yapılması ile mümkündür.

Yeni arsa üretmenin zaman açısından uzun süre istemesi ve finansmanının yüksek olması nedeniyle konut yapımı için arsa ve altyapı önemli ölçüde güçlük arz etmektedir.
Arsalar spekülasyonlara, haksız kazançlara kaynak haline gelmektedir ki, bu durum konut arzının gelişiminde ciddi engellerden birini teşkil etmektedir.

Konut arzında önemi büyük olan arsa konusunda Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu'nun 1987 yılında sunmuş olduğu raporda bazı politik seçenekler ortaya konmuştur. Arsa ve dolayısıyla konut arzı sorununun çözümünde gözönüne alınması gerekli görülen seçenekler özetle şunlardır.

- Hükümetçe arsa satın alınması,
- Önceden arsa temini,
- Arsa takası,

- İskan edilebilir arazi temini,
- Kiralama veya satın alma önceliği yoluyla arsa temini,
- Arsayı kullanım kontrollerinde bulunması.

(Kaynak: Birleşmiş Milletler İskan Komisyon Raporları, 1987)

Uygulanan konut politikasının başarılı olabilmesi için ivedilikle çözümlenmesi gereken konulardan biri de arsa spekülasyonudur. Konut üretiminde ekonomik nedenlere dayalı arsa arz-talep dengesizliği, bu alanda maliyetlerin yükselmesine yol açmaktadır. Konuta talep yükselirken aynı ölçüde arsa arzı çok yavaş artmakta ve arsa spekülasyonu oluşmaktadır (Gürses, 1985, s:3).

3.4.4 Yapı Teknolojisi, Bina İnşaat Maliyetleri Ve Yapı Malzemeleri

Yirminci yüzyılın ikinci yarısında geleneksel yapımdan endüstrileşmiş yapıma geçiş giderek hızlanmış ve üretim alanlarında otomatikleşmenin getirdiği avantajlar yapı sektöründeki sanayileşmeyi yönlendirmiştir. Önceki geleneksel sistemlerin rasyonelleştirilmesi biçiminde gerçekleştirilen çözümlerden sonra daha gelişmiş düzeydeki prefabrikasyon yapımına varılmıştır (D.P.T., Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 1989a, s:342).

Türkiye'de geleneksel yapım teknolojileri halen ağırlığını korumaktadır. Bu sistem, vasıfsız insan gücüne iş imkanı sağlaması dolayısıyla daha fazla istihdam yaratması, malzeme açısından dışa bağımlı kalınmaması, teknolojik yatırım gerektirmemesi yönlerinden fayda sağlamaktadır. Bunun yanında geleneksel sistemin enflasyondan daha fazla etkilenmek gibi yönleri vardır. Bu ise, özellikle hızla artan konut talebinin karşısında konut arzının yetersiz kalmasına yol açmaktadır. Toplu konut sisteminde endüstrileşmiş sistemden yararlanılmaktadır (Esmeray, 1996, s:20).

Türkiye'de inşaat sektöründe nitelikli işgücü ve yetişmiş teknik eleman eksikliği yoktur. Uygun koşullarda desteklendiğinde, çok kısa sürede örgütlenebilecek büyük bir girişim potansiyeli vardır (Bulut, 1988, s:7). Türkiye'de yaygın ve başarılı bir inşaat deneyimi ile gelişmiş yapı üretim teknolojileri bulunmaktadır.

Türkiye'de inşaat sırasında projenin ne kadar süreceği tahminlerinde zaman zaman yanılmalar olmakta, özellikle kamu yatırımları açısından zamanında teslim

yapılamamaktadır. Bu da projenin inşaat maliyetlerini artırmaktadır. İfade edildiği gibi projenin gerçekleştirilmesi aşamasında süre tahminine ilişkin yanılmalara sıklıkla rastlandığı inşaat sektöründe, yatırımcı kuruluşların zarar etmemeleri ve amaçlarına geç ulaşmalarını önlemek, daha fazla yatırım yapılması açısından önemlidir (Gören, 1998, s:130).

Sağlıklı planlanan yerlerde ve iyi nitelikte konutların üretilmesinin zorunlu olmasının yanında istenen nitelikte konut üretilmesi için, ekonomik ve hızlı yapım sistemlerinin tercih edilmesi gereklidir.

Bu yolla; ülkede atıl üretim kapasitesi devreye konulur, diğer taraftan enflasyona karşı birim konut maliyetleri düşürülmüş olur veya kamu yükleniciliği ön finansmanı kendisi üstlenerek konutları ürettikten sonra satışa sunulabilir (Sayın, 1988, s:86-87).

Yapı Malzemesi ve dolayısıyla konut maliyetlerindeki artışlar da önemli bir konut arzı belirleyicisi olarak karşımıza çıkar. Geleneksel yapımında kullanılan malzemelerin temini daha kolaydır. Yapı malzemelerinin maliyet içindeki payı ise, enflasyona bağlı olarak sürekli artış halindedir (Baban, 1985, s:107).

Ülkemizdeki yüksek enflasyon konut üretimi sektörünü olumsuz etkilemektedir. Yapı malzemelerindeki artan fiyatlar alıcı açısından talep daralmasına neden olmakta, bu da yapı malzemeleri üretiminde düşüş demektir. Konut açığı giderek büyürken konut arzı yönünde önemli olumsuzluklar ortaya çıkarmaktadır.

Yapı malzemeleri fiyatlarındaki artış da genellikle, inşaat maliyetlerindeki artışa ve Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TEFE'ye) paralel bir seyir izler ve hatta bir miktar aşağıda kalır. Malzeme fiyatları 1994 yılında bina inşaat maliyetlerinin biraz üzerinde kalmıştır. 1998 yılında da TEFE'nin üzerine çıkmıştır.

Türk Yapı Sektörü 2003'te belirtildiğine göre 2003 yılının 2. döneminde bir önceki döneme göre bina maliyetlerinde genel bazda %1.7'lik bir artış gerçekleşmiştir. Maliyet bir önceki yılın aynı dönemine göre %22.6, dört dönem ortalamalarına göre %28,2 artış göstermiştir. Bina maliyetleri 2003 yılının ilk iki döneminde TEFE'nin altında seyretmiştir. Bina inşaat maliye indeksinde 2003 yılının 2. döneminde (Nisan-Haziran) genel inşaat malzemelerinin girdi payı %52,3, tesisat malzemelerinin %15,6, işçiliklerin %30,9, makinelerin %1,2'dir.

Kullanım amaçlarının ağırlıkları %71,7 oranla apartman (4,5 ve 6 katlı), %14,6 oranla ev (1 ve 2 katlı) ve %13,7 oranla diğer inşaatlardır (ticari, idari, eğitim, sağlık vb.) (T.Y.S. Raporu, 2003, s:20).

Devlet İstatistik Enstitüsü 2003'ün son çeyreğine ait Bina İnşaatı Maliyet İndeksi verilerine göre 1991=100 Temel Yıllı Bina İnşaatı Maliyet İndeksi 2003 yılı dördüncü döneminde, yılın üçüncü çeyreğine göre %2.5 oranında yükselmiştir. Bina İnşaat Maliyet İndeksi bir önceki yılın aynı dönemine göre %15.2 ve dört dönem ortalamalarına göre ise %21.3 artış yaşamıştır.

2003 yılı dördüncü döneminde bir önceki döneme göre toplamda yüzde 2.5'lik bir artış gerçekleşirken, işçilik indeksinde %1.9, makine indeksinde %2.0, malzeme indeksinde ise %2.8 oranında artış gerçekleşmiştir.

D.İ.E.'nin duyurusuna göre 2003 yılı dördüncü döneminde 2002 yılın aynı dönemine göre Bina İnşaatı Maliyet İndeksi %15.2 oranında artığı görülmüştür. Söz konusu artışın ana gruplar itibariyle %16.6 ile işçilik indeksinde en yüksek, % 4.2 ile makine indeksinde en düşük seviyede gerçekleştiği ve malzeme indeksinde ise %14.5 olarak gerçekleştiği belirtilmiştir (T.Y.S. Raporu, 2005, s:23).

3.4.5 Girişimcilik ve Örgütlenme

Konut üretiminde tüm faktörleri bir araya getirip bunları yönlendirebilecek girişimcilere ve örgütlere ihtiyaç vardır.

İnsanlar gereksinmelerini üretim yoluyla karşılamaktadırlar. Üretim ise, toplumun yapı taşlarını oluşturan örgütler eliyle gerçekleştirilmektedir. Örgütlerin toplum içerisinde üzerlerine düşen görevleri yerine getirebilmeleri "etkililikle" çalışmalarına bağlıdır. Bu durum, örgütlerin etkililiklerinin artırılması, kavramlaştırılması ve ölçülmesi ile ilgili çalışmaların büyük bir öneme sahip olmasının da başlıca nedenidir (Öztekin, 1990, s:vi).

Türkiye'deki uygulamalara bakıldığında, bu girişimciler ve örgütler değişik arz biçimleri ortaya koyarak üretimde bulunmuşlar. Bu biçimler, kentin imarlı kesimine konut arz eden ve kentin imarsız kesimine konut arz eden biçimler olarak ayrılabilir (Tekeli, 1982, s:62).

Kentin imarlı kesimine konut arz eden biçimler:

a. Bireysel konut üretimi,
b. Konut kooperatiflerinin konut üretimi,
c. Yap-satçı üretim,
d. Toplu konut şirketleri üretimi,
e. Yapı kooperatifleri birlikleri, Yerel Yönetim Toplu konut üretimi.

Kentin İmarsız kesimine konut arz eden biçimler:

a. Bireysel gecekondu üretimi,
b. Yarı örgütlenmiş gecekondu üretimi.

Ekonomideki olumsuzluklardan dolayı özel sektörün konut üretimindeki payının yıllar içinde giderek azalmasıyla birlikte kamunun ve özellikle de kooperatif sektörünün payında bir artış meydana gelmiştir.

Kentin imarsız kesimine konut arz eden üretim biçimleri gecekondu üretimi ve bu işi meslek haline getirip aracı ve spekülatörlerin ortaya çıkması ile örgütlenmiş gecekondu üretimi olarak ortaya çıkmıştır.

Bireysel konut üretimine alternatif olarak toplu konut alanları ile toplu konut üretimi uygulamaları ile çevrenin zarar görmesini engelleyerek, planlı bir yerleşme ile ekonomik konut elde etmek amaçlanmıştır. Bu arz biçiminde, çok sayıda hane halkının barınma gereksiniminin karşılanmasıyla birlikte, üretim süresinden, malzemeden, araziden ve mali kaynaklardan tasarruf sağlamak mümkün hale gelmiştir. Bunun yanı sıra toplu konut üretiminde, yeni yapım teknolojilerinin kullanılması gerektiğinden nitelikli teknik eleman istihdamı, daha düzenli ve planlı bir kentsel alan yaratma gibi olumlu yanları bulunmaktadır.

3.5 Konut Üretiminde Sektörler

Türkiye'de konut üretiminde konut arz biçimlerini de içine alacak şekilde üç ana sektör vardır (Esmeray, 1996, s:23-24).

1. Kamu sektörü,
2. Özel sektör,
3. Kooperatif sektörü.

1) Kamu Sektörü:

Kamu sektöründe konut üretimi genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilmiştir. Bunların yanı sıra, T.C. Emekli Sandığı, Bağ-Kur ve O.Y.A.K. kendi personeline yönelik üretimde bulunmuştur.

2) Özel Sektör:

Türkiye'de konut üretiminde en büyük pay özel sektöründür. Kar amacıyla konut üretiminde bulunan sektör, genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşur. Bu kesimler arasında ağırlığı oluşturan müteahhitlerdir.

3) Kooperatif Sektörü:

Konut üretiminde etkinliklerini artırma çabası içinde bulunan diğer bir sektör de kooperatif sektörüdür.

Türkiye'de kamu kesimi dışında, gerek kooperatifler gerekse yapımcı ve ticari kuruluşlar, konut üretiminin finanslanmasına 'dönen varlık'larla katkıda bulunmaktan daha çok, küçük tasarrufları kullanmağa yönelik yaklaşımlar yapmaktadırlar. Bu yaklaşımın sonucu olarak ilgili kuruluşlar, 1980 yılına kadar, konut üretiminin finanslanmasına önemli katkılarda bulunacak büyüklüklere ulaşamamışlardır (Özkan, 1981, s:146).

Ülkemizde 1980 sonrasında özellikle kentli dar gelirli hane halklarının kooperatif sektörüne sıcak baktığı görülmüştür.

Sorun tümüyle bir örgütleniş sorunudur. Parasal kaynak, arsa, altyapı, planlama, yapım teknolojisi ve yönetimsel işlemler, bu örgütlenme bütünleyici parçalarıdır. Örgütlenişte yer alan parçalardan birindeki bir aksamanın bile bu parçaların tümünün aksamasına yol açacağı kuşkusuzdur (Hasol, 1997, s:70).

Günsel Alver'e göre: "Gerçekte "toplu konut yapımı" üç boyutlu bir olgudur: 'Ekonomik boyut', 'geometrik ve fiziksel boyut' ve 'teknik ve teknolojik boyut' (Alver, 1988, s:92-93).

3.6 Türkiye İnşaat Sektörü ve Konut Üretiminin Durumu

Yapı sektörü ekonomide önemli sektörlerden biri olarak kabul edilmekte olup, bu sektörlerdeki üretim, diğer sektörlerde yapılan yatırımların bir fonksiyonu olarak da değerlendirilmektedir. Birçok yatırımın genellikle inşaatla ilgili olmasından dolayı sektör, ekonominin genel durumundan olumlu veya olumsuz olarak çok etkilenmektedir. Öte yandan vasıflı veya vasıfsız işçiyle sürdürülerek istihdam sağlamaktadır.

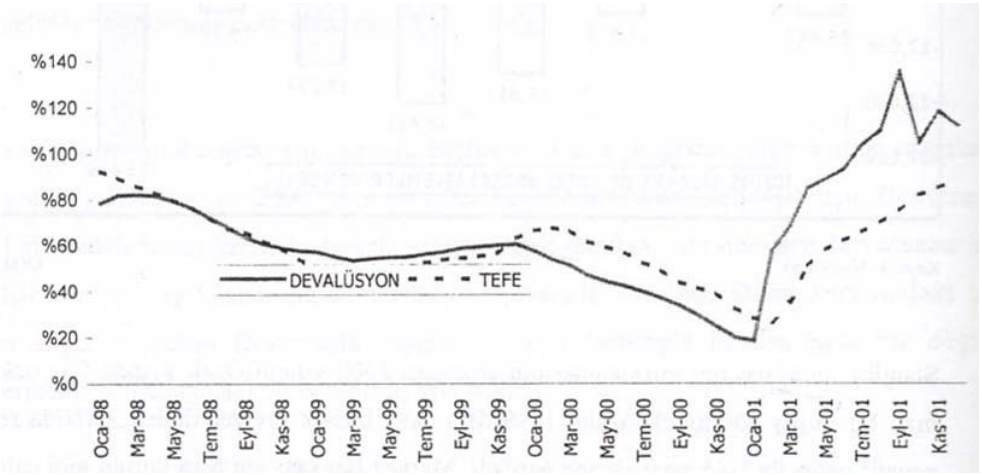
İnşaat sektörü Türkiye ekonomisinin öncü sektörlerinden biridir. Ekonominin yaklaşık 150 alanıyla ilişkilidir. Sektör, büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması ve dışa bağımlı olmaması, inşaat malzemesi sanayisinde iç kaynaklarla talebin büyük bir kısmının karşılanması ve yan sanayileri desteklemesi, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin büyüklüğü, başta imalat sanayisi olmak üzere diğer sektörler ile sıkı bir girdi-çıktı ilişkisi içinde olması ve yurtdışında yürütülen faaliyetlerin döviz kazandırıcı özelliğiyle "lokomotif sektördür". Bunun yanısıra çok fazla sayıda düz işçiye istihdam sağlayarak üretimini yürüttüğü için de "sünger sektördür" (T.Y.S. Raporu, 2003, s:14).

Konut Üretim Sistemi, makro sistemlerden etkilenerek üretim yapmaktadır. Bu alt ve üst sistemler birbirleri ile karmaşık ilişkiler içerisindedir. Herhangi bir sistemin ürettiği sonuç, başka bir sistemde sebep üretmekte ve bu şekilde gelişen sarmal yapı giderek daha karmaşıklaşmakta ve anlaşılması güçleşmektedir. Bu durumun ortaya koyduğu bazı sonuçlar vardır. Öncelikle, ne konut sorunu ne de konut sorununun çözümü tek boyutlu bir iştir ve aksine karmaşık, disiplinler arası, tarif edilmesi zor bir iştir. Önerilecek konut politikalarının ülkenin orta ve uzun vadedeki makro hedefleri ile birlikte düşünülmesi ve yönetilmesi gerekmektedir. Konut sektörünün, makro ekonominin diğer ekonomik aktiviteleri ile uyumlu, tarif edilmiş, özgün rolünü oynaması gerekmektedir. Sistemi doğru kurmanın böylesine büyük önem kazandığı bu alanda şüphesiz bilimsel çalışmaların yoğun ve disiplinler arası yapılması ve bu çalışmaların uygulamada veri olarak kullanılması büyük önem taşımaktadır (Köksal, Ahmet; 1993, s:17).

İnşaat sektörü yatırımlar anlamında "konut", "konut dışı bina" ve "altyapı" yatırımlarından oluşur. Konut yatırımları toplam yatırımların yaklaşık %60'ını, altyapı yatırımları %25'ini, konut dışı bina yatırımları ise yaklaşık olarak %15'ini oluşturur (T.Y.S. Raporu, 2003, s:14).

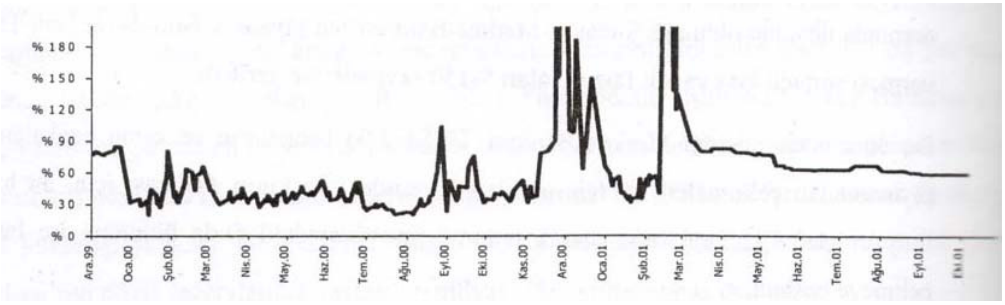
İnşaat malzemeleri sanayisi, toplam sanayinin %10'unu meydana getirmektedir. Gıda ve tekstilden sonra Türkiye'nin üçüncü büyük sanayi koludur. Sektörün neredeyse bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:14).

2000 yılı başından itibaren uygulanmaya başlanan istikrar programı çerçevesinde uygulanan sıkı mali politikalar ile 2000 yılı sonu bütçe hedeflerine rahatlıkla ulaşılmış, büyüme ise hedeflenenin üzerinde %6.1 gerçekleşmiştir. Faiz oranlarında yaşanan hızlı bir düşüşle iç talep de canlanmış, yabancı fon girişleri hızlanmıştır. Ancak programın birinci yılının dolmasına az bir süre kala patlak veren Kasım krizi ile istikrar programı ilk darbeyi almış, bu krizin yaralarının sarılmasına fırsat kalmadan Şubat krizi çıkmıştır ve Türkiye ekonomisinin çökmesine ve uygulanan istikrar programının rafa kaldırılmasına sebep olmuştur.



Kaynak: Nurolbank, 2002, s:2

Şekil 3.2 Türkiye Ekonomik Göstergeleri, Tefe-Devalüasyon 1998-2001



Kaynak: Nurolbank, 2002, s:4

Şekil 3.3 Türkiye Gecelik Repo (O/N) Oranları, 2000-2001

Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre 2001 yılının ilk üç ayında geçen yıla göre %7.4'lük bir küçülme yaşanmış. Bu ilk üç ayda konutlar için alınan yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri sayısındaki düşüşten de anlaşılabileceği gibi, işlenmiş olan çimento üretim rakamlarından da anlaşılabilir.

2000 krizinden önceki ekonomik istikrar programında enflasyonu düşürebilmek için inşaat sektörü yavaşlatılmak istenmiştir ama bu uygulama ne ekonomiye ne de inşaat sektörüne bir fayda sağlamıştır. Böylelikle inşaat sektörü ve konut sektörü 2000 yılından buyana bir kriz içine düşmüştür.

Türkiye'deki inşaat sektörünün 2000 krizinden sonraki 3 yılı ise şöyle özetlenebilir;

- Krizlerden sonra, son yıllarda uygulanan ekonomik istikrar tedbirleri ile kısılan yatırımlardan olumsuz etkilenmiş ve büyüme hızında düşüş olmuştur.
- Sermaye sektörüne verilen desteğin başka alanlara doğru kaydırılması sektörü olumsuz etkilemiştir.
- Sermaye piyasasının hareketlenmesi ile menkul kıymetlere olan talep artmış ve konut yatırımlarına ilgi azalmıştır.
- Enflasyon sonucunda inşaat malzemesi fiyatlarında oluşan yüksek fiyat artışı, birim maliyetleri yükseltmiştir.
- Konut üretimi pazarında iş hacmi daralan müteahhitler yeni pazarlar arayışı içine girmiştir.

Yukarıda da belirtildiği gibi Türk inşaat sektörü 2000-2003 yılları arası bir kriz yaşamıştır. O yıllarda Türkiye'de ekonominin küçülmesi ile birlikte inşaat sektörü de küçülmüş, hatta ekonomiden de hızlı bir küçülme göstermiştir.

İnşaat sektöründeki gelişmeye baktığımızda ekonomik krizlerin inşaat sektörünü ne yazık ki çok derinden yaraladığını görürüz. Etkileri izleyen yıllarda da sürer. Krizlerin etkileri silindikten sonra bile inşaat sektörünü toparlanması oldukça zaman alacaktır. Öte yandan inşaat sektörü yerli sanayiye dayandığı için, bu sektörün canlandırılması ülke ekonomisinin düzene girmesi anlamına gelecektir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:22).

İnşaat sektörü talebe çok bağlı bir sektördür. Oysa diğer bazı sektörler talebe o kadar bağlı değildir. Talepteki en küçük değişiklikler inşaat sektörünü çok etkilemektedir. Krizlerden en çok inşaat sektörü etkilenmekte, ancak krizlerden çıkışta da en son inşaat sektörü toparlanmaktadır (Güneş, 2002, s:7).

İnşaat sektörü kriz ile birlikte gerileme ivmesi kazanmış ve sonraki iki yıl kendine gelememiştir. 2002 yılında toparlanmaya başlamış ve 2003 yılı da toparlanmayla geçmiştir. Bu gerilemeden bütün yan sanayiler de etkilenmiştir.

Kamu yatırımları özellikle bina inşaatlarında %44.5 oranında düşmüş, özel sektör de canlanamamış ve umutlar 2004 yılına bırakılmıştır.

21 Şubat 2001 günü çöken bir önceki ekonomik istikrar programında inşaat sektörünün frenlenmesi öngörülmüştür. Bunun enflasyonu düşürmenin araçlarından biri olduğu varsayılmıştır. Deprem ve yapı denetimini bahanesiyle 27 ilde inşaatların hükümetçe durdurulması biraz da bu amaca yöneliktir. Ama hemen belirtelim ki enflasyona konan teşhis yanlıştı. Yürürlülükteki enflasyon bir talep enflasyonu değil, maliyet enflasyonu idi. Hiçbir malın darlığı çekilmiyordu, buna karşılık üretim az, faizler ve maliyetler yüksekti; pahalı üretilen pahalı satılıyordu. 2001 yılında da durum pek farklı değildir. Kısacası, 2001 yılındaki Türkiye ortamında, inşaatı frenlemenin akılcı bir çözüm olmadığı belirtilmiştir (Hasol, Yapı Dergisi, Eylül 2001, s:38).

Türkiye'de 1950'lerden itibaren artarak devam eden konut açığının temel sebeplerinden biri arz-talep dengesinin sağlanamayışıdır. Bunun için 1980'lerden itibaren devlet tarafından çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Bunlardan biri 1984 yılındaki 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve Toplu Konut Fonu gibi uygulamalardır.

Toplu Konut Fonu sayesinde 90'ların sonunda konut sektöründe çok önemli ölçüde kaynak transfer edilmiş ve konut üretimindeki sorun 2001 krizine kadar büyük ölçüde iyileşme sürecine girmiş bulunmaktaydı. Ancak, 17 Ağustos 1999 Kocaeli depremi ve son olarak da 2001'de yaşanan ekonomik kriz sebebiyle hem konut sektörü hem de inşaat sektöründe daralma yaşandığı bilinmektedir.

Toplu Konut Fonu, kredilerinin büyük bir kısmını kooperatif ve inşaatların finansmanı için ayırırken, kredi faizlerini düşük düzeyde ve sabit oranlı olarak uygulamıştır. Ancak bir yandan enflasyon, bir yandan kaynaklarının azalması, enflasyon karşısında fon alanların (düşük ve orta gelirli ailelerin) ödeme güçlüğüne düşmesini engellemek için, 1989 yılında iki endeksli kredi uygulaması başlatmıştır.

Fonun Konutla ilgili yaptığı harcamalara yıllara göre bakıldığında; 1984 yılında toplam kullanımların %90'ını konutla ilgili harcamalar oluşturmuş, 1985'te bu oran %81, 1986'da %71, 1988'de %52, 1990'da %49, 1992'de %27'ye gerilemiştir. Bu gerilemede, 1988 yılında fon kaynaklarının %16'sının genel bütçeye aktarılması rol oynamıştır.1992'de %32 olmuştur (Fon toplam kaynağı o yıl 11.5 trilyon TL.dir). 1994'de %78, 1995'de %83 olmuştur. 1996'da %64 olacağı öngörülmüştür. Fonun kaynaklarının artan bir biçimde konutla ilgili olmayan alanlara aktarılması, kaynakların fon giderlerine ve amacına yönelik harcamalara daha az kaynak ayırmasına yol açmıştır. Ve daha sonra 1993 yılında ise Fon'un bütün gelirleri genel bütçeye aktarılmıştır. Artık bundan böyle genel bütçeden Fon'a konut finansmanı için kaynak tahsis edilmesi dönemine geçilmiş, Fonun da bağımsız kaynak yatırımı ve kullanımına son verilmiştir. İdarenin elinde bir iki kalem fon kaynağı kalmıştır.

Türkiye konut finansman sisteminin önemli bir eksikliği; kredi limitlerinin artırılmasına imkan verecek yeterli kaynaklara sahip olmaması, eldeki kaynakların ise daha etkin ve amacına uygun kullanılmamasıdır. Kredi limitlerinin artırılamaması, konut maliyetlerindeki karşılama oranını sürekli düşürmüş, kredi-maliyet oranı hiçbir zaman uygun bir oranı yakalayamamıştır (1990'lı yıllarda kredi-maliyet oranı düşmüştür, Toplu Konut İdaresinin yaptığı açıklamalara göre 1991 yılı itibariyle kredi-maliyet oranı %15'dir).Ayrıca hem kredi limiti, hem maliyet ve geri ödeme koşulları nedeniyle daha üst ve orta üst gelir gruplarına hizmet vermiştir. Sistemin enflasyona karşı dayanıksız olması, konut maliyetlerindeki artışa kredi limitlerinin uyum sağlayamaması, önemli aksaklıklarından birini oluşturmaktadır. Daha fazla kaynak sağlanması gerekirken, kaynaklar genel bütçeye aktarılmış, eldeki kaynakların da bir kısmında amaç dışı kullanım alanları olmuş, sübvansiyonla kredi kullanımına son verilmiştir, talepleri karşılayacak esnek bir yapı kazandırılamamıştır.

Günümüzde Türk inşaat sektörü hiç de küçümsenmeyecek bir üretim potansiyeline sahiptir. Eğer sektör Avrupa topluluğundaki ülkelerde olduğu gibi birtakım teşvik ve sübvansiyonlarla desteklenir, kredi maliyetleri düşürülerek modernizasyon ve rehabilitasyon yatırımlarına

girmesi sağlanır ve bunun sonucunda üretim hacmi artışı oluşturulabilirse sürekli bir etki yaratır, istihdamı artırıp, yan sektörlere önemli bir ihracat potansiyeli kazandırabilir. Dolayısıyla da sektörün ekonomi içindeki avantajlı bir konumu da vardır aslında. Sektör dışa bağımlı olmayıp, ithalat-döviz gerektirmiyor ve iç kaynaklarla gelişmesini sürdürebiliyor. Önemli olan amaç bu iç kaynakları bulup, düzenli ve sürekli hale dönüştürerek sektörü, dolayısıyla da konut üretimi piyasasını tekrar aktif hale getirebilmektir.

İnşaat sektörü diğer sektörlerle olan karşılıklı girdi-çıktı ilişkileri sayesinde, çoğu ülkemizde bol olan ve karşılaştırmalı üstünlüklere sahip olduğumuz sektörlerde üretilen girdiler kullanılması itibarı ile sürükleyici bir etki yaratır. İstihdamı arttırıp, yan sektörlere önemli bir ihracat potansiyeli kazandırabilir (Atlıhan, 1991, s:86).

Bunun için öncelikle depremden sonra başlanılan ve çok azı bitirilebilen, birçoğunun da hala inşaatlarının devam ettiği kalıcı konutların yapılması suretiyle biraz olsun ivme kazandırılabilir. Türkiye'de gereken kaynak var ama bu kaynakların ekonomiye girebilmesi için başta hükümetin güvenilir ve geniş tabanlı bir konut politikası ortaya koyması, dolayısıyla da Türk insanı için en büyük ihtiyaçlarından biri olan konutun elde edilebilmesini kolaylaştırması gerekmektedir. Bu durumda inşaat sektörü ve konut üretimini durdurmak veya frenlemek bir çözüm olamaz, bunun yerine canlandırmak için yeni yapılanmalar ve çözümler önerilmeli ve getirilmelidir.

Bilindiği gibi Türk İnşaat sektörü konuta bağımlıdır ve Doğan Hasol'a göre konut yatırımları inşaat yatırımlarının en büyük bölümünü, yüzde 75- 80'nini oluşturmaktadır. Bu oran, konut yatırımlarının arttığı dönemlerde inşaat sektörünün canlandığını, azaldığı dönemlerde de kıtlığın başladığını göstermektedir (Hasol, 1998, s:123).

Türkiye'de inşaat sektörü belli zaman aralıklarıyla kıtlık ve bolluk dönemleri yaşar; adeta yedi yıl kıtlık, yedi yıl bolluk öyküsündeki gibi. Toplu Konut Fonu'nun kurulması ve konut yapımının özendirilmesiyle, 1984'ten sonra hız kazanan sektör 2001 yılından itibaren yine bir durgunluğun içine girmiştir (Hasol, 1998, s:123).

Bugün en fazla sayıda konut inşası için tedbirler alınması, konut yatırımlarının nerdeyse tamamına yakınını yapan özel sektörün vergi ve kredi politikası ile organize edilmesi zorunludur. Kredilerin yalnızca yeni inşaata değil, bakım ve onarım için de verilmesi

lüzumludur. Böylelikle gecekonduların ıslahına da eğilmek mümkün olabilir. Ayrıca Devletin arsa politikasını tam olarak tayin etmesi ve konut finansmanını geniş ölçüde etkileyen spekülasyonu önlemesi gereklidir.

31 Ekim 2001 günü İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İ.M.S.A.D.), Türkiye'nin önde gelen inşaat malzemesi üreten sanayicileri ile sektörde etkin dernek ve birliklerle "Ekonomik Bunalım ve İnşaat Sektörü" konulu bir toplantı düzenlenmiştir. Toplantıda Türkiye ekonomisinin yaklaşık %40'ını oluşturan inşaat sektörünün ve Türkiye sanayisinin %10'nu oluşturan inşaat malzemesi üreticilerinin içinde bulunduğu ekonomik bunalımla ilgili sorunlar tartışılarak toplantı ile ilgili aşağıdaki açıklama yapılmıştır:

"17 Ağustos depreminden sonra inşaatların durdurulması gibi alınan kararlar sonucunda ekonomik bunalımdan önce devamlı daralan inşaat sektörü, Türkiye'de Şubat 2001'de başlayan ekonomik bunalımdan en yoğun olarak etkilenen sektör olmuştur. Ekonomik bunalım nedeniyle toplumun reel gelirinin azalması sonucunda konut yatırımlarına girişememesinin yanısıra, diğer sektörlerin ve kamu kuruluşlarının yatırım yapamaz durumda olması, Türkiye'de inşaat sektörünün durmasına neden olmuştur. Ayrıca, inşaat sektörü öteki sektörlerin ekonomik durumlarıyla yakından ilgili olduğu için, ekonomik bunalımdan çıkması yavaş sürecek bir sektör özelliğindedir" (Y.E.M., Yapı Dergisi, Aralık 2001, s:17).

Toplantıda, ekonomik bunalımdan kurtulmak için inşaat sektörünün alacağı önlemlerin yanısıra hükümetin acil olarak alması gereken kararlar da görüşülmüş ve bu kararların nasıl uygulamaya başlatılabileceği tartışılmıştır.

Hükümetin alması gerektiği belirtilen önlemlerden bazıları aşağıdaki gibidir;

- Vergi vermeyen, sigortasız işçi çalıştıran, standart dışı kalitesiz mal üreten kimi üreticilerin yol açtığı haksız rekabeti önlemesi;
- İnşaat maliyetlerini düşürmek üzere inşaat malzemesi sektöründe katma değer vergisinin geçici olarak da olsa düşürülmesi;
- 2002 Ocak ayından itibaren Avrupa birliği entegrasyonu süreci içerisinde uyum yasaları olarak adlandırılan yasalarla iç piyasada Avrupa standartlarına uyma zorunluluğu getirilirken, inşaat malzemelerinin uyum yasaları kapsamına alınması yoluyla haksız rekabetin önlenmeye çalışılması;

- İskan alanlarının planlanarak, gereksinim sahiplerine satılması yoluyla hem devlete maddi katkı sağlanması, hem de inşaat sektörünün canlanmasına olanak tanınması;

İnşaat malzemesi sanayicilerinin alabileceklerini belirttikleri önlemlerden bazıları ise şöyledir:

- İnşaat malzemesi sanayicilerinin sivil toplum örgütleri ile bir platform oluşturarak, hükümete ve kamuoyuna inşaat sektörünün sorunlarının yaygın bir şekilde duyurulması ve bu yolla hükümetin gereken önlemleri bir an önce almasının sağlanması;
- Rekabet Kurulu, Defterdarlık, Maliye Bakanlığı'na teker teker ve birlikte yoğun bir şekilde başvurularak vergi kaçağı ve haksız rekabet ile mücadele edilmesi;
- İnşaat kalitesinin artırılması ve inşaat maliyetinin düşürülmesi için çalışılması ve enerji tasarrufu sağlamak üzere, gelişmiş ülkelerin uyguladıkları yeniliklerin Türkiye'ye tanıtılarak kamuoyunda ön plana çıkarılmasıdır (Y.E.M., Yapı Dergisi, Aralık 2001, Sayı:241, s:17).

Tüm bu açıklamalardan sonra devlet biran önce konut finansmanı çerçevesinde kriz ortamında finansman olanaklarını, konut kredilerinin geleceğini, bankacılık sektörünün konut finansmanındaki yerini, AB'ye uyum sürecinde finans politikalarını uzun vadede ülkenin çıkarına en iyi olacak şeklini düşünüp, programlama ve organizasyonunu yaparak uygulamaya geçmelidir.

Kamu yatırımları inşaat sektörünün can damarıdır. Bu projelerin sayıca ve değer olarak normalden az olması halinde, gelişmiş ve donanımlı inşaat şirketlerinin varlıklarını sürdürmeleri zordur. Türkiye'nin içinde bulunduğu durum da budur. 10 Nisan 2000 tarihinde 27 ilde ve ilçelerinde üç ay süreyle inşaat ruhsatlarının durdurulması, ülkenin hızla yeniden yapılanmasını gerektirecek bir dönemde sektör yatırımlarını uzun bir süre ertelemiştir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:20).

Türkiye'de, yatırımların bitirilememesi yıllardır süregelen önemli bir sorundur. Kamu kaynakları sınırlı olmasına karşın, yatırım programında çok sayıda proje olması, önemli projelere uygun zamanda ve yeterli kaynak ayrılmaması, yatırımların sürelerinin uzamasına

ve ulusal ekonomiye kazandırılmamasına, ölü yatırım olarak kalmasına, böylece de ekonomik maliyetlerin artmasına neden olmaktadır.

Türkiye'de yatırımlara ayrılan kaynaklar giderek azalmakta ve böylece proje stoku da artmaktadır. Özellikle kaynağın ve ödeneklerin büyük bir miktarının altyapı yatırımlarına yatırılması sosyal yatırımların düşük düzeylerde sürmesine neden olmaktadır. Ayrıca mevcut ödenekler eşit miktarda dağıtılmadığı gibi, nitelikli projelerde de kullanılmamaktadır.

Bu konuda yapılması gerekenlere örnek olarak aşağıdakiler verilebilir;

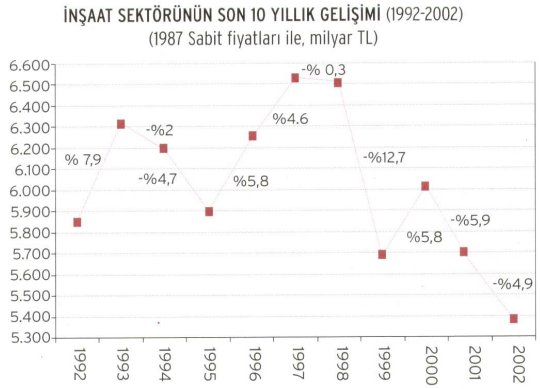
- Türkiye planlı dönemde altyapıda önemli aşamalar elde ettiğinden, bundan böyle küçük ve orta boy işletmeleri ve bölge üretim kapasitelerini geliştirmeye yönelik yatırımların artması gerekmektedir.
- Bitirilemeyen projelerde öncelik sağlanmalıdır.
- Dış kaynak yaratılmalıdır. Dünya Bankası, Avrupa Yatırım Bankası, Avrupa Sosyal Kalkınma Fonu, Asya Kalkınma Bankası gibi kuruluşlardan kredi sağlanmalıdır.
- Belediyeler de dahil yeni ihaleler yapılmalıdır.
- YİD (yap-işlet-devret) ve benzeri modelleri uygulamaya sokulmalıdır.
- Devlet özel sektörle işbirliği kurmalıdır. Kamu-özel sektör işbirliği konusunda dünyada işleyen sistemler vardır. Bunun için devlet, özel sektörle birlikte çalışarak yasal ve örgütsel düzenlemeler yapmalıdır. PPP (Public-Private Partnership) adı altında geçen düzenlemelerle metropollerin veya gelişme merkezi olan şehirlerin çevresinde kentsel uygulamalar (örn. uyduşehirler) yapılmalıdır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:21).

2002 ve 2003 yıllarında, yatırım projelerinin sayısı %23,8 oranında azalmıştır. 2001 yılında 5047 olan proje sayısı, 2002'de 4414'e, 2003'te de 3851'e gerilemiştir. Yeni yatırım yapılmaması ve 2002'den sarkan birikmiş yatırımların sonraki 8,5 yılda bitirilmesi planlanmıştır. Sadece konut sektöründen 2002 yılından 2003'e sarkan konut projesi adedi 36 adettir. Sarkan projelerden en önemlileri GAP Projesi başta olmak üzere Ankara – İstanbul arası hızlı tren projesi, 09.05.2004 tarihinde temeli atılan İstanbul Tüp Geçit Projesi, 3. Boğaz Köprüsü, Marmaray, İzmit Körfez Geçişi, Çanakkale Köprüsü ve Kars-Tiflis Demiryolu projeleridir. Bu projelere Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) Hükümeti'nin 15 bin

km'lik duble yol projesi ve 1,5 milyon adet konut yapım projesi de eklenmelidir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:21).

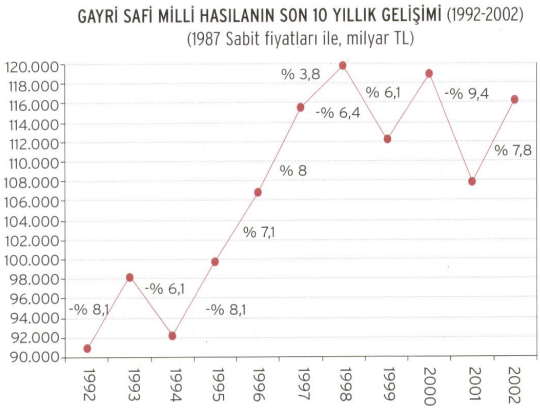
1990'lı yıllarda kamu inşaat yatırımlarının konsolide bütçe içindeki payı %15'lerde iken, 2002 yılına gelindiğinde %4'lere kadar düşmüştür. 2003 yılında bu pay %2'lere kadar gerilemiştir. 2003 yılı içerisinde inşaat sektöründeki gerileme %16 sınırlarındadır. Yatırımlardaki büyük düşüşler neticesinde bütün inşaat projeleri büyük ölçüde durmuştur (T.Y.S. Raporu, 2003, s:21).

1992-2002 yılları arasında milli gelir yıllık olarak %2,3 büyüyor görülürken inşaat sektöründe büyümeden neredeyse söz edilemez, sektördeki gelişme eksi yöndedir.



T.Y.S. Raporu 2003, s:15.

Şekil 3.4 İnşaat Sektörünün 1992-2002 Yılları Arasındaki Gelişimi



T.Y.S. Raporu, 2003, s:15.

Şekil 3.5 Gayri Safi Milli Hasılanın 1992-2002 Yılları Arasındaki Gelişimi

3.6.1 2003 Yılının İlk Döneminde İnşaat Sektörünün Gelişme Hızı

2003 yılının 1. ve 2. dönemlerinde ekonomideki büyüme artan değerlerle ilerlemiş, ilk yarıda (Ocak-Haziran) ekonomideki büyüme %5,4 olmuştur. Fakat inşaat sektörü her iki dönemde de büyük miktarda gerilemiş, 2003 yılının ilk yarısını %15,6'lık küçülme değerleriyle kapatmıştır. Bu değer son yılların en büyük gerileme ve küçülme değeridir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:17).

2003 yılı	1. Dönem	2. Dönem
GSMH	7,4	3,7
İnşaat Sektörü	-17	-14,5

2002 yılı	1. Dönem	2. Dönem
GSMH	0,4	10,4
İnşaat Sektörü	-11,8	-9,6

Kaynak: D.İ.E.

Tablo 3.11 GSMH ve İnşaat Sektörünün ve Dönemlerle Büyüme Değerleri (%)

Bu gerilemenin elbette belirli nedenleri vardır. En büyük nedeninin Irak Savaşı ve savaşın yol açtığı belirsizlik ortamı olduğu düşünülebilir. Bu aylarda yatırım için bütçeden ödenek ayrılmış, yeni ihaleler yapılmamış, özel sektör ve konut sektörü durgunluk yaşamıştır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:17).

Mayıs ayından itibaren sektörde toparlanma görülmüş, konut sektörü canlanmaya başlamış, devlet yatırımları belli oranlarda çalışmaya başlamış ancak yine de olumlu bir gelişme gösterecek kayda değer bir değişiklik olamamıştır. 2003 yılında sektör toparlanma yaşamış, gelişme kaydederek yılı bitirmiştir. Ancak asıl gelişmeyi 2004 yılında yapmıştır. O dönemde İhale Kanunu'nun da revize edilmesiyle önemli gelişmeler olabileceği beklenilmiştir.

Türk ekonomisi, 2003 yılında, hem %5'ten fazla büyümüş, hem de enflasyonu %30'dan %18'e geriletmiştir. İstihdam artışı veya işsizliğin azalması meselesinde kayda değer bir atış yoktur. Ama enflasyonun böylesi ciddi bir oranda düştüğü bir yılda, hem ekonominin iyiye gidişine, hem de milli gelir artışına ve dolayısıyla da zamanla inşaat sektörüne bir iyileşme olarak yansıyacağı umut edilmektedir.

3.6.2 İnşaat Sektörünün GSMH İçindeki Payı

Hizmet sektörünün içinde yer alan inşaat sektörünün cari fiyatlarla katma değeri 11,4 katrilyon TL'dir. İnşaat sektörünün milli gelir içindeki payı yıllar geçtikçe azalmaktadır. 1992'de %6,41 olan pay 1998'de %5,4'e düşmüş, 2000 yılında %5,1'e dayanmıştır. 2001 yılında %5,2 ile az bir artış gösteren inşaat sektörü payı, 2002 yılında çok daha azalarak %4,6'yı bulmuştur (T.Y.S. Raporu, 2003, s:14).

Sanayi sektörü kapsamında yer alan inşaat malzemelerinin de hesaba katılmasıyla inşaat sektörünün Türk ekonomisi içindeki payı üretim değeri olarak %9'u bulmaktadır. İnşaat sektörüne girdi sağlayarak, faaliyetlerini inşaat sektöründeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin de göz önünde bulundurulmasıyla, GSMH içindeki payın %30'lara çıktığı görülmektedir (T.Y.S. Raporu, 2003, s:14).

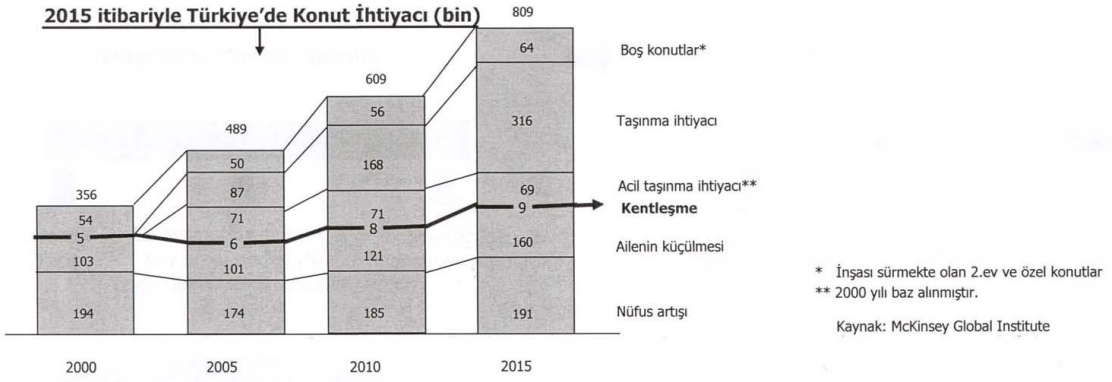
3.6.3 Türkiye'de Konut Piyasası

Yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

- Araştırmalar, sadece İstanbul'da 2 milyon konuttan en az 400 bininin kaçak, 600 bininin ise gecekondu olduğunu göstermektedir. Ülke genelindeki toplam konut stokunun %62'si ruhsatlı olup, mevcut konutların ancak %33'ünün yapı kullanma iznine sahiptir (Berberoğlu, 2005, s:17). Buradan yola çıkarak kabaca toplam Konutların %55'i ruhsatsız / izinsiz denilmektedir.
- Amacı Türkiye'nin 2003 yılındaki il ve ilçe merkezlerinde konut sahibi ve kiracı oranlarının tespit edilmesi olan "Türkiye'de Konut Sahipliği Çalışması, 2003"'e göre Türkiye genelinde il ve merkezlerdeki, toplamda ev sahipliği oranının %60, kiracılık oranının ise %32 olduğu görülmektedir.
- Her yıl 440.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır (Berberoğlu, 2005, s:15).
- Konut stokunun %60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır. Konutların %40'ının tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

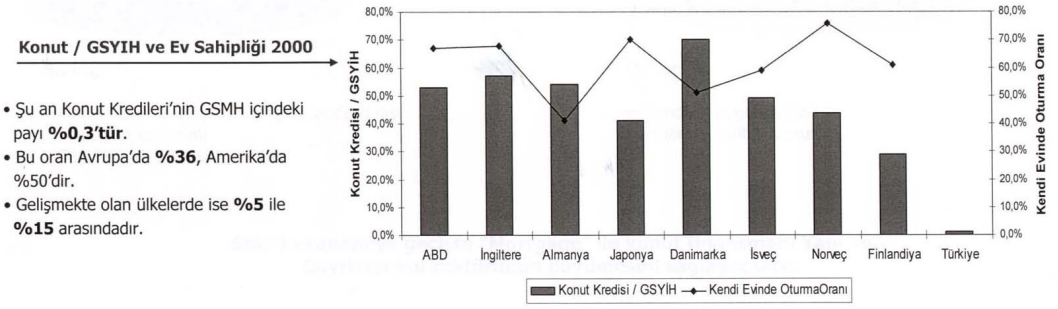
Öte yandan konut ihtiyacına yönelik yapılan çalışmalar içinde daha tarafsız olduğu düşünülen başka bir araştırmanın sonucuna göre; aşağıdaki grafiği yorumlayacak olursak,

Türkiye'de 2005 yılında yaklaşık olarak 500 bin olacak konut açığının 2010 yılında 600 bini, 2015 yılında 800 bini aşması tahmin edilmektedir.



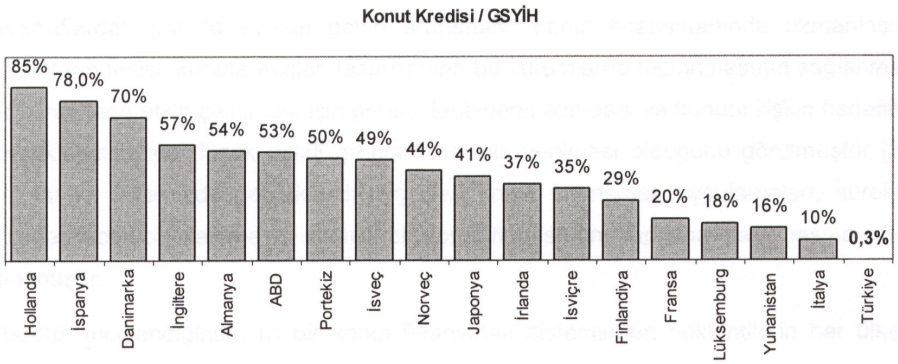
Kaynak: M. Kinsey Global Institute, www.mckinsey.com, 2004

Şekil 3.6 Türkiye'nin 2015 İtibariyle Konut İhtiyacı



Kaynak: Kişmir, C., Garanti Bankası, 2004, Yayınlanmış GYODER 4 Zirvesi Özel Eki, 13 Mayıs 2004, s:79.

Şekil 3.7 Konut / GSYİH ve Ev Sahipliği Oranı 2000



Kaynak: Teker, SPK, Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Yayınlanmış GYODER 4 Zirvesi Özel Eki, 13 Mayıs 2004, s:75.

Şekil 3.8 Konut / GSYİH ve Ev Sahipliği Oranı 2000

4 DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KONUT EDİNMEYE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA / FİNANSMAN MODELLERİ

4.1 Dünya'da Uygulanan Konut Finansman Modelleri

Dünya da uygulanan konut finansman modelleri şu başlıklar halinde incelenmiştir.

1. Amerikan Konut Finansman Sistemleri/Modelleri
2. Avrupa Konut Finansman Sistemleri/Modelleri
3. Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar
4. Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan Konut Finansman Sistemleri/Modelleri.

4.1.1 Amerikan Konut Finansman Sistemleri

Ülke genelinde 2001 yılında konut fiyatlarında görülen artış devam etmiş, son yıllarda yıllık enflasyon artışlarının üzerinde seyretmiştir. Ayrıca düşük gelirli aileler için de devlet destekli uygun ödeme koşulları olan kredilerin düzenlenmesiyle, bu kredilerin kullanımında artış görülmüştür.

A.B.D.'de ipotekli kredi veren finansal ve uzman kuruluşları dört grupta toplamak mümkündür. Ticari Bankalar (Commercial Banks), Tasarruf ve Kredi Sandıkları (Saving and Loan Associations SL's), Tasarruf Bankaları (Saving Banks), Kredi Birlikleri (Credit Unions).

Bu kurumlardan ticari bankalar dışında olanlar, yani üç kurum değişik menşelerine rağmen birbirine çok benzeyen özellikler gösterirler ve bu gruba banka olmayan finansal kurumlar (mevduata dayalı), (Non bank, depository financial institution-thrift industry) da denmektedir (Uludağ, 1997, s:83).

Kredi veren kuruluşlar konut kredileri için bazı standartlar belirleyerek, bu kredi paketini halka sunmaktadırlar. Genellikle birbirine benzemekle birlikte, bazı küçük değişiklikler içeren kredi teklifleri; ev sahibi olmak isteyen kişilerin kredibilitesi ve alacakları gayrimenkulün teminat değerine bağlı olarak talep ettikleri bazı değişiklerle uygulamaya geçirilir (Teker, 1996, s:6).

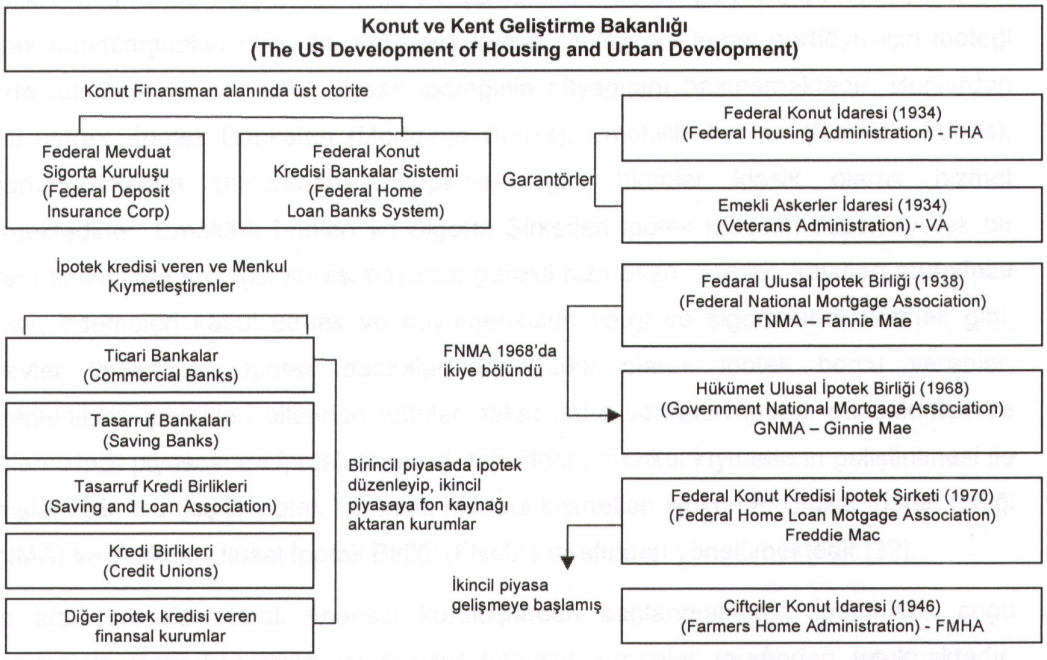
İlk olarak 1810 yılında kurulmuş olan Tasarruf Bankası (Saving Banks) bu alandaki bankalardan ilkidir. Çalışan kesime borç verme işlemlerinde bu bankaların yanında, diğer Tasarruf ve Kredi Sandıkları (S&L's) ve inşaat kurumları (building society) de güzel örnekler veriyorlardı. Pek çok ülkede zayıf gelişme gösteren borç (ipotek) piyasaları, ev edinme ve kişisel borç verme konularında bu kurumlar tutarlı bir aracılık fonksiyonu üstlenerek piyasayı ve talebi geliştirmişlerdir.

Bu değişik fakat aynı amaçla yapılandırılmış kurumların (A.B.D.'ye S&L's, Saving Banks, Credit Unions, İngiltere'de Building Society gibi) 1997 yılı bilançolarına bakıldığı zaman geniş hacimde ipotekli borç verme ve bunu temsil eden menkul kıymetlerde (ipoteğe dayalı menkul kıymetler) hisseleri bulunmaktadır. Hatta ABD'deki Credit Union'ların ABD'deki diğer tasarruf ve borç kurumlarından çok daha fazla tüketici kredisi portföyleri bulunmaktadır. Bilindiği gibi bu kurumların müşterileri, onların ortağıdır. Hem ortak, hem mevduat sahibi olan kişinin, kurumdan borç alma kolaylığı olduğundan, borçların çekiciliği artmıştır (Uludağ, 1997, s:83).

A.B.D.'deki ticaret bankaları dışında bu tasarruf ve borç kurumlarından (thrift industry) Karşılıklı Tasarruf Bankaları (Mutual Saving Banks)'ın toplam hesaplarında %91'ini, Tasarruf ve Kredi Sandıkları (S&L's)'ınkinde ise %79'unu borç vermeye yönelik vadeli hesaplar teşkil etmektedir (Uludağ, 1997, s:83).

Yatırım fonlarında yer alan gayrimenkul (ipotek) portföyü özel ve devlet sigortaları sayesinde daha güvenilir kapital haline gelmişlerdir. Daha önceleri, bu garantiden yoksun ipotekler ve bunları temsil eden menkul kıymetler bireysel olarak piyasaya çıkmazlar, bölünmezler ve güvenilemez belirsiz sermaye varlıkları idi. Ancak bu konuya teminat unsuru dahil edilince, ipoteklerin bir havuzda toplanması ve bunlara dayanılarak menkul kıymet ihracı ve ikincil piyasada alınıp, satılabilmesi, hatta belli bir projeyi finansman açısıyla ihraçları gibi özellikler kazanmaları mümkün olmuştur. Böylece ipoteklerde uzmanlaşmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Yatırım Fonları da mevcut ipotek bankalarının, diğer tasarruf ve kredi finansal kurumlarının yanında hızlı gelişim göstermişlerdir. Bununla beraber tüm ipoteklerin ve ikrazların(borç, verilen fonların) böyle biraraya getirilip, sigortalandığını iddia etmek de doğru olmamaktadır (Uludağ, 1997, s:84).

İpotek bankaları da diğer finansal kurumlar gibi hizmetlerde bulunmakta olup, daha çok ipotek karşılığı borç verme ve bu borçların yönetiminde uzmanlaşmışlardır. Finans şirketlerinin tesis kredilerinde kişisel borçlanmalarda, kiralamada(leasing) da uzmanlaşmışlardır. A.B.D.'deki ipotek bankaları ile İngiltere'deki finans şirketleri, fonlarını toptancı kaynaklardan sağlayıp, perakende hizmetlerle bu fonları borç verirler. Buna karşılık diğer, bu işte uzmanlaşmış(tasarruf ve kredi sandıkları, tasarruf bankaları gibi) kurumlar ise fonları(mevduat) ve perakende olarak temin ettikleri gibi, yine bu fonları perakende olarak borç vermektedirler. Kısaca borçlanırken de perakende servis, borç verirken de perakende servis vermektedirler (Uludağ, 1997, s:84).



Kaynak: Uludağ, 1997, "Konut Üretiminde Bölgesel Koşullarda Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri", İTO, s:85 ve Berberoğlu, 2005, "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun bir Model Önerisi", Yayınlanmamış Doktora Tezi, s:57.

Şekil 4.1 A.B.D.'de Federal ve Özel Konut Finansman Kuruluşları

Ayrıca A.B.D.'de Gayrimenkul Yatırım Fonları (Reel Estate Investment Trust Reit), gayrimenkul ve ipoteklere yatırım yapan kapalı uçlu yatırım fonları olup, bu piyasada çok etkin faaliyette olan kurumlardır (Uludağ, 1997, s:86).

A.B.D.'deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları uygulamaları ipotekli kredilere yatırımdan çok büyük ticari binaların yapımı ya da geliştirilmesi çalışmalarının finansmanı amacıyla

kullanılmakta olup, 1970'li yıllarda büyük krizler yaşamış, %70'e varan zararlara uğramıştır. Ancak büyük projeler için vazgeçilmez olduğu anlaşılmaktadır. 1974'ten itibaren 10 yıldan fazla süren bir dönemde gayrimenkullerin değer yitirmesi dolayısıyla bu piyasada bir kriz kendini göstermiştir. Bu kriz sonucunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının sermaye yapılarının ve yönetimleri açısından daha güçlü olmaları gerektiği anlaşılmıştır (Uludağ, 1997, s:86).

1960'ların sonlarında, genel olarak daha az güçlü kurum kredilere garanti verdiği için ikincil ipotek pazarı küçülmekteydi. Devlet Fannie Mae'yi yeniden düzenledi ve iki yeni kurum oluşturdu: Devlet Ulusal İpotek Birliği (Ginnie Mae) ve Federal Konut Kredi İpotek Şirketi (Freddie Mae). Bu üç kurum sigortalı ve ilk defa sigortasız ipoteklerle destek sunabilmekteydiler (Mishkin ve Eakins, 1998, s:282-283).

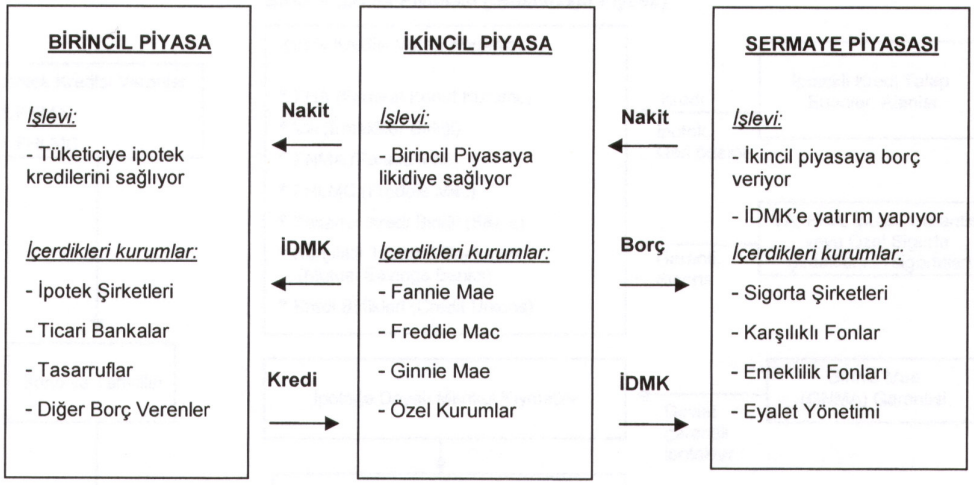
4.1.1.1 ABD'de Birincil ve İkincil İpotek Piyasaları

Bilindiği gibi finansal piyasalar "Birincil" ve İkincil" diye iki gruba ayrılmaktadır. Birincil piyasalar veya birinci el piyasalar, herhangi bir finansman ürününün, tasarruf sahiplerine yatırımcılara ilk kez sunulduğu, arz edildiği piyasalardır. Örneğin bir şirketin sermaye artırımı amacıyla yeni hisse senetlerini halka arz etmesi, hazinenin yeni bonolarını ihraç edip satışa sunması veya bir bankanın Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihraç edip satışa sunması, gibi işlemleri kabul edilmiştir (Uludağ, 1997, s:98).

İkincil veya ikinci el piyasalar ise, daha önce satışa çıkmış ve el değiştiren finansal ürünlerin piyasasıdır. Her gün yeniden belirlenen bir fiyattan kurumlar ve yatırımcılar arası veya kurumlar arası, yatırımcılar arası alım satım işlemlerinin yapıldığı piyasadır. Bu nedenle her iki piyasa arasındaki temel fark, temelde birincil piyasadaki tasarruf sahipleri bu ürünleri ihraç eden kurumlara fon aktarırken, temin ederken, ikincil piyasada ise artık fon aktarımı söz konusu olmayıp, finansal ürünlerin el değiştirmesi söz konusudur (Uludağ,1997,s:98-99).

1938'de kurulan Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) kısa vadeli borçlanmalarla sağladığı fonlarla, Federal Housing Administration (F.H.A.) ve Veterans Administrations'a (V.A.) ait kredilerle yapılmış ipotekli konut kredi sözleşmelerini devralarak, ikinci el piyasanın oluşumunda en etkin başlangıcı yapmıştır (Uludağ, 1997, s:99).

Konut finansmanı gelişmiş olan ülkelerde özellikle A.B.D.'de, düzenlenmiş ipotek kredilerinin ikincil piyasalarda satılması yoluyla ipotek kredilerine likidite yaratılması uygulaması çok yaygındır. İpotek kredisi çok büyük hacimli bir ikincil ipotek piyasasına sahiptir. Bu piyasasının hacmi, sermaye piyasasının geneli içinde kamu menkul kıymetlerinden sonra ikinci sırada gelmektedir. ABD'de gayrimenkul finansmanının gelişimi "Büyük Depresyon" olarak da adlandırılan gayrimenkul sektöründeki krizden sonra yapılan yasal düzenlemelere dayanmaktadır.



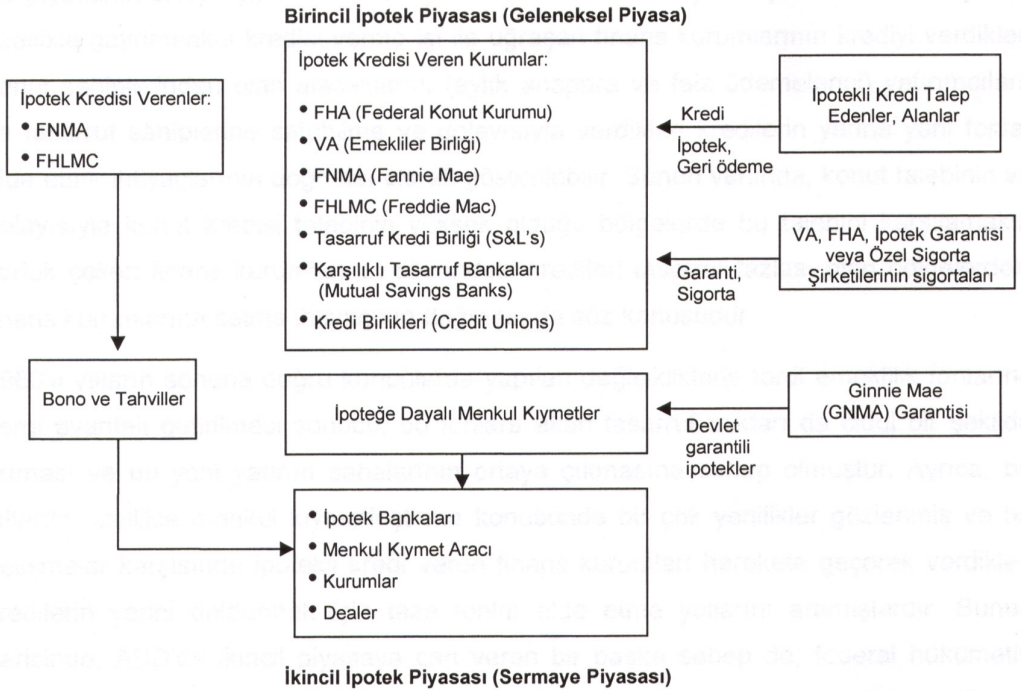
Kaynak: İnternational Housing Finance Services, www.fanniemae.com, Fannie Mae, 2004 ve GYODER 4 Zirvesi, s:65 (Rosemarie Sabatino, Fannie Mae Direktörü, konferans sunumu metninden).

Şekil 4.2 A.B.D.'de Konut Piyasalarının İşlevleri ve İçerdikleri Kurumlar

Bu dönemde konut finansman piyasasında faaliyet göstermek için kurulmuş olan kamusal ve kamu destekli kurumların gerek birincil piyasa gerek ikincil piyasa üzerinde, bu piyasaların etkinliğini arttırmak açısından olumlu etkileri olmuş, bu kurumlar konut mülkiyetini teşvik etmişlerdir. Federal Merkez Bankası iskonto mekanizması yoluyla ticari bankalara likidite sağlamaktadır. Federal konut kredi bankalarının kurulmasıyla da uzman konut finansman kuruluşları için gerekli olan likidite yaratılmıştır. Sabit geri ödemeli, sabit faizli, tamamen amortize edilen konut ipotek kredilerinin geliştirilmesi ve teşviki ise diğer bir kuruluş olan Federal Konut İdaresi (Federal Housing Agency, F.H.A.) tarafından sağlanmıştır. Ayrıca bu idare tarafından başlatılan ipotek kredileri için sigorta uygulaması ile de yatırımcılar kredi riskinden de kurtulmuşlardır. A.B.D.'de ikincil piyasaların gelişmesi ve güçlenmesi ile piyasa sadece konut kredisi kullanmak isteyen ve temin edenler yerine yatırımcılara da

açılmış olup, bu sayede piyasa fon akışı sürekli hale gelmiştir. Amerikan ipotek piyasasındaki gelişmelerden sonra, ipotek kredilerinin %15'i internet aracılığı ile kullandırılmaktadır.

Avrupa da olduğu gibi başlangıçta yerel bir piyasayken Amerikan piyasası, yerel fon arzı ve talebi arasındaki dengesizlikler, Amerikan hükümetinin bu piyasanın daha güvenli ve geniş kapsamlı olmasını sağlayıcı düzenlemeleri ve dolaysız müdahaleleri sayesinde kolaylıkla ulusal düzeye taşınmıştır.



Kaynak: Uludağ, İ.1997, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullarda Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İTO, s:50 ve Berberoğlu, 2005, Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun bir Model Önerisi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, s:61.

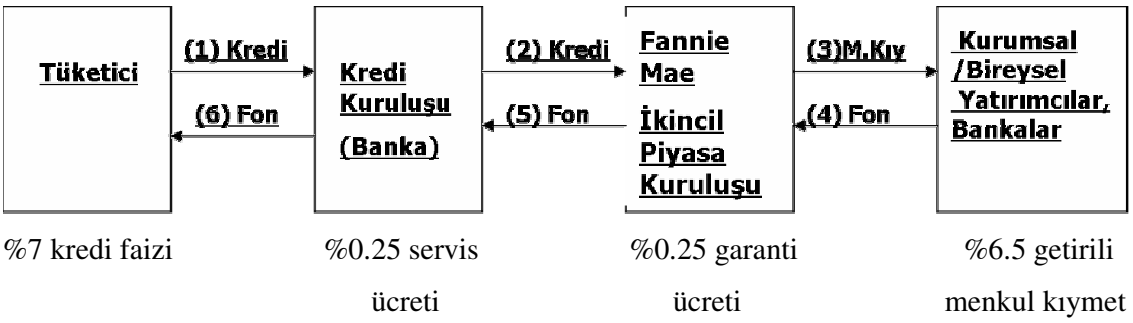
Şekil 4.3 A.B.D.'de Birincil ve İkincil İpotek Piyasalarındaki İlişkiler

A.B.D.'nde konut finansmanı yakın zamanlara kadar büyük ölçüde, mevduat toplama esasına göre çalışan tasarruf ve kredi birlikleri, müşterek tasarruf bankaları ve ticaret bankaları tarafından sağlanmıştır (Aslan, 1989, s:108).

Bütün federal imtiyazlı birlikler tasarruf hesaplarını Fedaral Tasarruf ve Kredi Sigortası Şirketine (FSLIC) sigorta ettirmeye mecburdurlar. Ancak bu, eyalet seviyesinde imtiyazlı

birlikler için ihtiyaridir. Tasarruf ve kredi birliklerinin sorumlu oldukları çok sayıda düzenleyici kuruluş vardır. Bunlardan en önemlisi Federal Konut Kredi Bankası İdaresidir(FHLBG). Bu idarenin önemli bir fonksiyonu, likidite kaynağı sağlamak suretiyle tasarruf ve kredi birliklerini sermaye piyasasına bağlamaktır. Daha da önemlisi İdare, federal imtiyazlı birlikler için imtiyaz verme ve düzenleme yetkilerine sahip olup FSLIC'i de yönetmektedir (Shull,1981, s:679-681).

ABD.'de uygulanan konut finansman sistemleri temelde iki modelle sınıflandırılmaktadır. Fannie Mae Modeli ve Federal Home Loan Banks(Federal Konut Kredi Bankaları İdaresi) Modeli olarak ifade edilmektedirler. Bu modellere aşağıda ayrıntılı olarak yer verilmiştir.



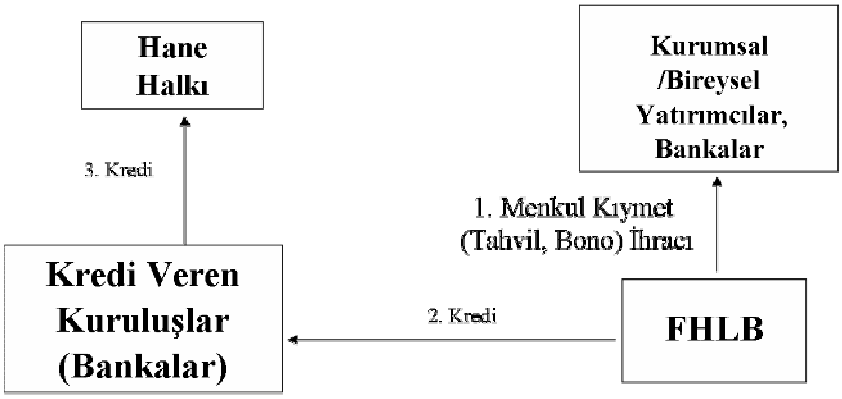
Şekil 4.4 A.B.D. Fannie Mae Modeli (Federal Ulusal İpotek Birliği)

1. Tüketicilere ev alımı için kredi verilmesi.
2. Kredi kuruluşlarının bu kredileri ikincil piyasa kuruluşlarına satarak aktiflerinden çıkartması.
3. İkincil piyasa kuruluşu tarafından kredilerin havuz haline getirilerek sermaye piyasasında satılması.

4-5. Satıştan elde edilen fona garanti ücreti eklenerek bankaya devri.

6. Banka tarafından fonların yeniden konut kredisi verilmesinde kullanılması.

(Teker, B. 2004, Konut Finansmanı ve Türkiye Konferansı, SPK, İstanbul, Konferans Sunumları ve GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, 13 Mayıs 2004, www.gyoder.org.tr).



Şekil 4.5 A.B.D. Federal Home Loan Banks Modeli

1. FHLB tarafından borçlanma senedi (tahvil-bono) ihracı yoluyla fon toplanması.
2. FHLB tarafından toplanan fonlarla, kredi kuruluşlarına, konut kredileri vermeleri için kredi verilmesi.
3. Tüketicilere kredi veren kuruluşlarca (bankalarca) kredi kullandırılması (Kredi, krediyi kullandıran kuruluşun aktifinde kalır).

(Teker, B. 2004, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, 13 Mayıs 2004, www.gyoder.org.tr)

4.1.2 Avrupa Konut Finansman Sistemleri

Avrupa kıtasında en büyük gayrimenkul finansman pazarları ülke olarak İngiltere, Almanya, Fransa ve Hollanda'dır.

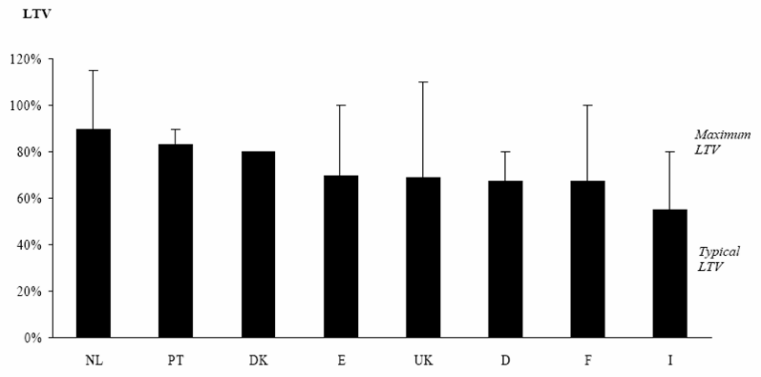
İngiltere'de 4000'e yakın finansal üründen bahsedilirken, bu rakam bazı ülkeler de çok sınırlıdır. İpotekli konut kredilerinin vadeleri Güney Avrupa ülkelerinde 10 yıl civarındayken, Danimarka, İngiltere ve Almanya'da 30 yıla kadar uzanmaktadır (Nurolbank, 2002, s:44).

Avrupa'da gayrimenkul finansmanı hizmeti veren pek çok kurum vardır. 1980'lere kadar özellikle ipotek bankaları ve inşaat kuruluşları tarafından finanse edilen sektör geneli, günümüzde bankacılık faaliyetlerinin çeşitlenmesiyle daha çok ticari bankalar tarafından fonlanmaktadır.

"Mortgage" bankalarının ise halen Danimarka ve İsveç'te %80-90 Pazar payı bulunmaktadır. İnşaat kuruluşları İngiltere ve İrlanda'da önemli faaliyet hacmine sahipken, Bausparkassen. Almanya'da ve Avusturya'da ipotekli kredilerin %10'unu sağlamaktadır.

Avrupa'da tek para birimine geçiş ile birlikte yeniden yapılandırmaya gidilmiş, bu değişimi bazı ülkeler düşük enflasyon, düşük faiz oranları, istikrara ve uzun vadeli işlemler ile karşılarken, İrlanda'da enflasyon hızlı bir artış gösterdi. Bu geçiş süreci sermaye piyasalarını da etkilemiş, daha önceki pazara göre daha değişken, Euro ağırlıklı bono piyasalarının oluşmasına yol açmıştır. Bu ortam uzun vadeli ipotek kredileri ve ipoteğe dayalı menkul kıymetler gibi finansal ürünlerin gelişmesine neden olmuştur (Nurolbank, 2002, s:46).

Avrupa'da ipoteğe dayalı menkul kıymetler fonlama aracı olarak en çok İngiltere ve İrlanda'da kullanılmaktadır. Sadece 1999'de İngiltere'de uygulanan ipoteğe dayalı menkul kıymetler(IDMK), 8,2 milyar EURO civarındadır. Yunanistan Avusturya ve İskandinav ülkelerinde ise IDMK piyasaları henüz gelişmemiştir.



Kaynak: Teker, B. 2004, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, SPK, www.gyoder.org.tr

Şekil 4.6 Avrupa'da Kredi/Ev Değeri Oranı (Loan To Value)

4.1.2.1 İngiliz Konut Finansman Sistemi

Almanya gibi İngiltere de İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır hasarlarla çıkmıştır. Savaş sırasında yaklaşık 500.000 konut yıkılmış ya da onarılamayacak derecede hasar görmüştür. Bunun yanında 3.5 milyon konutun da ivedilikle onarılması gerekiyordu. İktidara gelen İşçi Partisi

hükümeti bu sorun karşısında bir dizi politika oluşturmuş ve yerel yönetimlere önemli görev ve yetkiler vermiştir. 1949 Konut Kanunu'na kadar sadece çalışan sınıf için konut yapmasına izin verilen yerel yönetimlerin, düşük maliyetli krediler ve sübvansiyonlar yardımıyla daha geniş bir gelir grubu için nispeten yüksek kalitede konut yapması teşvik edilmiş, ancak yapı malzemesi sıkıntısından ödemeler dengesi güçlüklerine kadar uzanan çeşitli nedenler yüzünden başlangıçta hedeflere ulaşılamamıştır. Buna rağmen bu programın oldukça başarılı olduğu söylenebilir, çünkü 1952 yılına kadar 900.000 konutun yapımı kamu tarafından gerçekleştirilmiştir. Daha sonra başa geçen Muhafazakar Parti hükümeti konut gereksinmesini karşılamak için en uygun yolun serbest piyasa mekanizması olduğu düşüncesinden hareketle kamu konut programlarının kısıtlamış, sadece "slum"(gecekondu mahallesi, kenar mahalle) temizleme için sübvansiyonlarda bulunmuş, 1972 Konut Finansman Kanun ile kamu konutlarının kiralarını attırmış ve 1988 Konut Kanunu ile kamunun yeni konut yapmasına sağlanan teşvikleri azaltmıştır (Page, 1991, s:457).

Gerek kamu gerekse özel sektör konut yapımı sonucunda, konut sayısı ile aileler arasında 1951 yılında var olan dengesizliğin 1961'de giderildiği, hatta 1980'lerin ortalarında konut sayısının aile sayısını 1 milyondan fazla aştığı görülmektedir. Ancak burada gözönünde tutulması gereken bazı noktalar vardır. İkinci konutlar, tatil evleri ve sağlıksız konutlar bu konut stokuna dahildir. Bu açıdan değerlendirildiğinde konut adeti - aile karşılaştırılmasının yanıltıcı olduğu ve konut sıkıntısının henüz sürdüğü görülmektedir (Page, 1991, s:458).

Konut politikasının yenilenmesi, İngiliz toplumunun yenilenmesini sağlayacak daha büyük bir stratejinin önemli bir parçası olmuştur ve olmaktadır. 1980 ve 1986 arası, konut konusunu doğrudan etkileyen on Parlamento Kararı bulunmaktadır ve bu kanun oluşturma silsilesi, konut konusunda kalıcı bir yeniden yapılanma sağlayacak iki bölümlü bir reform programının ilk bölümü olan 1988 tarihli Konut Kanunu ile devam etmiştir (Malpass, 1990, s:1).

Devletin tahsisi talepten kaynağa, finans aktarma masraflarından finans kaynak masraflarına kaydırması çok önemlidir. Örneğin, devlet ipotek faiz yardımını ve/veya konut gelir tahsisini tasarrufların bir kısmını yeni konut yapımı veya konut yenilemeye yönlendirmeden bertaraf etmek üzere yola çıkarsa, konut finans reformundan elde edilecek potansiyel geliri kullanamamaktadır (Balchin, 1996, s:283-284).

Daha önceki bölümlerde de belirtildiği gibi devletin konut piyasasına müdahale etme zorunluluğu, İngiliz hükümetini de sosyal politikalar üretmek ve konut piyasasında çeşitli düzenlemeler yapmak zorunda bırakmaktadır.

İngiltere, başlıca konut finansman sistemlerinden olan Mevduat Finansmanı sistemini uygulamaktadır. İngiltere'nin dışında İngilizce konuşulan diğer ülkelerden Avustralya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve İrlanda gibi ülkeler de mevduat sistemini kullanmaktalar. Mevduat finansmanı sistemini A.B.D.'de "Tasarruf ve Kredi Birlikleri" ile İngiltere ve İngiltere ile yakın ilişki içinde olan ülkelerde "Yapı Kuruluşları" yürütmektedir.

Yapı topluluklarının işleyişleri basittir, yaptıkları iş, halktan para toplamak ve uygun bir miktar likit aktif ayırdıktan sonra geriye kalanı konut satınalmak isteyenlere ödünç vermektir.

4.1.2.1.1 Kamu Makamlarınca Uygulanan Konut Finansman Politikaları

İngiltere'de devletin konut yardımları hemen hemen tümüyle yerel yönetimler aracılığıyla aktarılır. Merkezi hükümet genelde toptan sermaye sübvansiyonu vermez, bunun yerine yerel yönetimler tarafından borç verilen sermayenin geri ödenmesi amacıyla birkaç yıllığına yıllık yardımlar yapar. Ayrıca konut alan ya da bir yapı kuruluşunda tasarruf hesabı açan kişilere bazı vergi kolaylıkları sağlanır. Yerel yönetimlerin uygulamaları, kira denetimi, vergi kolaylıkları ve kamu sübvansiyonları gibi çeşitli kamu finansman politikaları bulunmaktadır.

Yapı Toplulukları/Kuruluşları ve bankalar konut değerinin tamamına yakın kredi vermeye isteklidirler, ancak %80'in üzerinde önemli bir devlet garanti sistemi mevcut değildir (Boleat, 1984, s:8).

4.1.2.1.2 Konut Kredisi Veren Özel Finans Kuruluşları

Konutun yüksek maliyetli bir ürün oluşu, ailelerin dış finansman kullanmadan sadece kendi özkaynaklarıyla konut sahibi olmasını güçleştirmektedir. Konut almak isteyenlerin krediye gereksinim duyması, özel finans kuruluşlarının konut piyasasına ilgi duymalarına ve konut kredisi vermelerine yol açmaktadır.İngiltere'de1978-1982 dönemi itibariyle konut alımı için kullanılan net kredilerin çeşitli finans kuruluşları arasındaki dağılımı aşağıda verilmiştir (Mutluay, 1992, s:141).

Yıllar	Yapı kuruluşları	Bankalar	Sigorta şirketleri	Kamu sektörü
1978	86,7	5,9	5,1	2,1
1979	74,5	11,0	6,4	8,2
1980	80,3	8,2	3,7	7,9
1981	64,3	27,0	2,5	6,5
1982	57,7	34,6	1,2	6,5

Tablo 4.1 İngiltere'de Konut Kredisi Veren Kuruluşların Oranı

Yukarıda, zaman içinde azalmasına rağmen İngiliz konut kredi piyasasında en büyük payı yapı kuruluşlarının aldığı görülmektedir. İkinci sırada yer alan bankaların aldığı pay giderek artmakla birlikte, yapı kuruluşlarına rakip olabilecek ölçüde değildir.

Yapı toplulukları bütün mevduat hesaplarına değişken faiz haddi uygulanmaktadır. Herhangi bir anda hesaplara para yatırılabilir veya çekilebilir. Ayrıca mevduata cazip faiz de ödenir (Aslan, 1989, s:119)

Buraya kadar anlatılanların ışığında, İngiltere'de devletin konut piyasasına doğrudan katılımının, Almanya örneğinin tersine, daha fazla olduğu görülmektedir. İngiltere'de kamu eliyle konutlar yaptırılmakta ve bu konutlar yurttaşlara kiralanmakta ya da satılmaktadır. Savaş sonrası dönemlerde acil bir önlem olarak uygun bulunabilecek bir uygulama olan kira denetimi sürmektedir. Özel sektördeki konut finansman kuruluşları her iki ülkede benzerlikler göstermektedir. Ancak Almanya örneğinde görülen gayrimenkul fonu gibi bazı uygulamalar İngiltere'de mevcut değildir.

4.1.2.2 Alman Konut Finansman Sistemi

Bu bölümde İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır kayıplarla çıkmış, ancak bugün konut açığını kapatmış bulunan Almanya ve İngiltere'nin uyguladığı konut finansman sistemleri incelenerek konut sorununun çözümünde uygulanabilecek çeşitli finansman modellerinin biçimlendirilmesine çalışılacaktır.

İkinci Dünya Savaşı sırasında Almanya'da, özellikle kentlerde ve endüstri merkezlerinde maruz kalınan konut tahribatı son derece büyüktür. 1939'da mevcut konut stokunun dörtte biri tahrip olmuş, 1939-1945 yılları arasında süren savaş sırasında toplam 2.3 milyon konut

ya tamamen yıkılmış ya da içinde oturulamaz hale gelmiştir. Buna yakın sayıda konut da orta ve az derece zarar görmüş, 1950'nin sonunda konut açığı 5 milyon birime ulaşmıştır.

1948'de kurulan Alman hükümetinin konut yapımını desteklemek için hazırladığı bir programla kamu makamları bir yandan konut yapım fonlarını temin etmeyi üstlenmiş, öte yandan da özel vergilerle fon sağlama yöntemine son vermiş, böylece yeni programa özel vergilerin toplanamaması durumunda dahi durdurulamayan bir nitelik kazandırılmıştır. Ayrıca özel kişilere ait fonların ipotek ikraz fonlarına akması teşvik edilmiştir. 1950'de çıkarılan Birinci Konut Kanunu ile sosyal konut kavramı ortaya konmuş, her yıl yapılacak konut sayısının yanısıra konutların ortalama büyüklükleri, kira bedelleri ve ipotek yoluyla yapılacak finansman için alınacak tutarları saptanmıştır (Wertheimer, 1968, s:1-5).

1950 tarihli Birinci ve 1956 tarihli İkinci Konut Kanunu'na göre Almanya'daki konut yapımı üç ana gruba ayrılmakta ve her grup için çeşitli yollarla kamu desteği sağlanmaktadır. Konut yapımının ayrıldığı bu üç grup ve bunlara sağlanan olanaklar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

a) Serbestçe finanse edilen konut yapımı.

- Gelir Vergisi Kanunu, Madde 7b'ye göre sağlanan vergi kolaylıkları,
- Yapı tasarruf teşviki,
- Konut yardımı.

b) Vergi kolaylıklarından yararlanan konut yardımı.

- Serbestçe finanse edilen konutlara tanınan olanaklar
- Emlak alım vergisi muafiyeti
- Emlak vergisi kolaylığı

c) Kamu destekli sosyal konut yapımı.

- Serbestçe finanse edilen konutlara tanınan olanaklar,
- Vergi kolaylıklarından yararlanan konutlara tanınan olanaklar,
- Sermaye sübvansiyonları,
- Gelir sübvansiyonları,
- Kamu kefaleti.

Yukarıdaki kamu sistemleri tek tek ele alınmadan önce üç ana grupta toplanan konut yapımı ile neyin kastedildiğinin ve bu gruplardaki konutların hangi özellikleri taşıdığının anlaşılması gerekmektedir.

a) Serbestçe Finanse Edilen Konutlar

Bunlar doğrudan ya da dolaylı olarak kamu desteği almadan yapılan ve büyüklük, kira bedeli ve kiracı seçimi açısından hiçbir sınırlamaya tabi olmayan konutlardır. Bununla birlikte, kiracıyı koruma amacı güden bazı düzenlemelere uyulması zorunludur. Özel sermayenin konut yapımında kullanılmasını teşvik etmek amacıyla binaları daha kısa sürede amorti etme hakkı tanınmış, ayrıca hem konut yaptıranlara hem de konut alanlara çeşitli olanaklar sağlanmıştır.

b) Vergi Kolaylıklarından Yararlanan Konutlar

İkinci Konut Kanunu'nun 82. maddesine göre yapımında ya da harcamalarının karşılanmasında kamu parası yatırılmayan ve alanı kamu destekli konut yapımında öngörülen sınırları %20'den fazla aşmayan konutlar vergi kolaylıklarından yararlanan konut yapımı kapsamına girerler. Bu konutlar serbestçe finanse edilen konutlardan daha fazla sınırlamaya tabidirler.

Bu konutların kiralarının İkinci Hesap Düzenlemesi yöntemiyle belirlenen makul kira düzeylerini aşmaması istenir. Öte yandan vergi kolaylıklarından yararlanılarak yapılan konutlar, serbestçe finanse edilen konutlara tanınanlara ek olarak başka olanaklardan yararlanırlar.

c) Kamu Desteğiyle Yapılan Sosyal Konutlar

İkinci Konut Kanunu'nun 39.maddesine göre kamu desteği ile yapılan sosyal konutların alanı;

- tek ailelik konutlarda 130 m2'yi,
- iki ailelik konutlarda 180 m2'yi,
- sahibi tarafından kullanılmak üzere yaptırılan ya da satın alınan mülk konutlarda 120 m2'yi,
- diğer konutlarda ise kural olarak 90 m2'yi geçemez (Heuer, J., 1979, s:205).

Kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlar, dar gelirlilere kiraya verilmek üzere inşaat ettirilen konutlardır. Buradaki dar gelirlilik ölçütü hane halkının yıllık toplam gelir düzeyidir ve 1979 yılı itibariyle tek kişilik hane halkı için 18.000 DM'tır. Buna ikinci hane halkı üyesi için 9.000 DM, bundan sonraki hane halkı üyesi için de 4.200 DM eklenir. Genç evliler için gelir sınırı ilk 5 yıl için 4.800 DM arttırılır. Kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlar sadece gelirleri bu sınırların altında kalan hane halklarına kiralanabilir. Malsahibinin talep ettiği kira tutarının belirli düzenlemeler ve yasalarla hesaplanan kira düzeyini aşmaması sıkı bir şekilde denetlenir. Konutun boşalması durumunda yeni kiracılar, bekleme listesinden gelir düzeyi ve gereksinimlerine göre bir konut hakediş belgesi almış olan hane halkları tarafından seçilir (Mutluay, S., 1992, s:118). Kamu desteğiyle yapılan sosyal konutlara, serbestçe finanse edilen vergi kolaylıklarından yararlanan konutlara uygulanan teşvik önlemlerinin yanı sıra başka olanaklar da tanınır, ayrıca toplam maliyetlerde kamu kefaleti de sağlanabilir.

1988 yılı itibariyle ülke genelinde 4 milyon birimle sosyal konut arzının yeterli olduğu, ancak nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, özellikle Güney Almanya'da hane halkı bütçesine uygun kirası olan konut sayısının yetersiz olduğu ifade edilmektedir. Sosyal kira düzeyini makul sınırlar içinde tutabilmek için, nüfusun yoğun olduğu bölgelerdeki sosyal konut yapımında gereken sübvansiyon tutarı 1988 yılında konut başına yaklaşık 200.000 DM'ı bulmştur. 1988 yılında yardım tahsis edilen sosyal konut sayısı sadece 40.859'dur. Toplam 4 milyon sosyal konuttan yaklaşık 1,5 milyonu meskun değildir (Hübner, 1989, s:109).

4.1.2.2.1 Kamu Makamlarınca Uygulanan Konut Finansman Politikaları

Almanya, bu bölümün başında söz edildiği gibi, İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır kayıplarla çıkmış, ancak maruz kalınan büyük konut açığı 1976 yılında kapanmıştır. Bu tarihte 23.943.000 hane halkına karşılık 23.985.000 konut birimi mevcuttur. 1949'da 6 olan konut başına kişi sayısı 1976'da 2,57'ye düşmüş, 1950'de 14,7 m2 olan kişi başına konut alanı ise 1975'te 27,42 m2'ye yükselmiştir. 1987 Nüfus Sayımında 29,3 milyon hane halkına karşılık yine 26,3 milyon konut bulunduğu ve kişi başına düşen ortalama konut alanının 35 m2 olduğu görülmektedir (Hübner, 1989, s:108).

Her ne kadar gereksinmesi tam olarak karşılanamamış ve yaşlılar, özürlüler, çok çocuklu aileler, yabancı işçiler gibi problem grupları olsa da, yukarıda verilen rakamlar büyük bir başarının göstergesidir. Bu başarı, kamu makamlarının çeşitli teşvik önlemleriyle bir yandan

özel sermaye sahiplerini konut yapımına özendirmesinin, öte yandan da konut alımını teşvik ederek talebi ve dolayısıyla arzı harekete geçirmesinin bir sonucudur. Kamu makamları bu yolla doğrudan sübvansiyonda bulunmadan konut yapımı için fon sağlamayı başarmışlar, buna karşılık vergi gelirlerinin bir bölümünden vazgeçmek zorunda kalmışlardır. Fakat bu vergi geliri kayıpları, yeni konut yapımının ekonomiye getirdiği canlılığa ve toplumun temel gereksinmesini karşılayarak elde edilen sosyal yararlara oranla çok azdır.

Daha önce de belirtildiği gibi, kamu finansman politikaları her konut yapım grubuna göre çeşitlilik göstermektedir. Bazı politikalar bütün konut yapım gruplarına, bazıları da belirli gruplara uygulanmaktadır.

Almanya'da kamu makamlarınca uygulanan konut finansman politikaları; Gelir Vergisi Kanunu Madde 7b, Yapı Tasarruf Teşviki, Konut Yardımı, Emlak Alım Vergisi Muafiyeti, Emlak Vergisi Kolaylığı, Sermaye Sübvansiyonları, Gelir Sübvansiyonları ve Kamu Kefaleti uygulamalarıdır. Ama bu çalışmada bu uygulamaların detayına girilmeyecektir.

4.1.2.2.2 Konut Kredisi Veren Özel Finans Kuruluşları

Alman konut finansman sisteminde finans kuruluşlarından kural olarak teminat karşılığı değerin %80'ine kredi kadar alma olanağı vardır. Birinci derecede ipotek karşılığı alınan kredi ile konutun yapım maliyetinin ya da alma fiyatının %50-60'ı, ikinci derecede ipotekle de kalan %20-30'u karşılanabilir. Konut maliyetinin kalan kısmının kredi isteklisinin özkaynaklarından karşılanması gereklidir. Dış finansman tutarı artırılmak isteniyorsa ek teminatlar gösterilmesi, örneğin kamu kefaleti sağlanması zorunludur. Teminat karşılığı kredinin miktarı kredi isteklisinin durumuna bağlıdır (Mutluay, 1992, s:124-125).

Buraya kadar anlatılanlardan anlaşılacağı gibi Alman konut piyasasında teminat karşılığı konut kredisi veren kuruluşlar, amaçları ve özellikle finans kaynaklarının strüktürü bakımından farklılık gösterirler. Bu kuruluşlar; kamu hukukuna tabi kuruluşlar, özel ipotek bankaları, tasarruf sandıkları, sigorta ve sosyal sigorta kuruluşları, yapı tasarruf sandıkları ve gayrimenkul fonlarıdır. Buraya kadar anlatılanlardan anlaşılacağı üzere, Alman konut sisteminde devlet yapımcı olarak konut piyasasına girmemiş, vergiden muaf ipotek tahvilleri, vergi kolaylıkları ve düşük faizli ipotek kredileriyle özel fonların konut yapımına akmasını sağlamış, bu yolla yapılan konutların hem yapımı hem de mülkiyeti özel kişilerin elinde

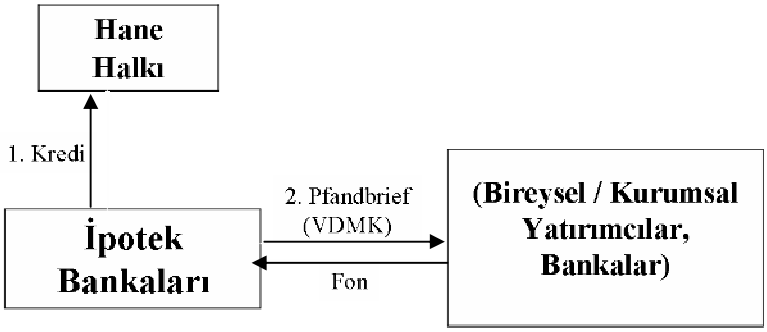
kalmıştır. Ailelerin gelirlerinden konuta ayrılan payın azalması için de, konut maliyetlerinin, özellikle de dış finansmandan kaynaklanan borç yükünün azaltılması yoluna gidilmiş ve böylece aile konut harcamalarının düşmesi ve aile gelirinin iyileşmesi sağlanmıştır. Bu yöntemler yüzünden devlet, vergi gelirlerinin bir bölümünden fedakarlık etmek zorunda kalmıştır, fakat buna karşılık tasarrufların ve sektörün harekete geçmesiyle ekonomide canlılık sağlanmış ve toplumun bir gereksinmesi karşılanarak ortaya çıkabilecek bazı sosyal sorunların önüne geçilmiştir.

Alman konut finansman piyasasında özel finans kuruluşlarının önemli bir yere sahip oldukları görülmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken önemli bir nokta, bu kuruluşların verdikleri krediler için gereken fonların ipotek tahvilleri ihracıyla elde edilen kaynaklardan beslenmesi ve bu tahvillerin vergiden muaf tutulmasıyla tasarrufların bu tahvillere akmasının teşvik edilmesidir. Böylece konut yapım ve alım fonları kendi kendini finanse eder hale gelmiştir.

Almanya'da uygulananlar ile Türkiye'de uygulanan finansman modelleri arasında bazı noktalarda benzerlikler olduğu ileri sürülebilir. Fakat gerek işleyişte gerekse her iki ülkenin sosyo-ekonomik koşullarındaki farklılıklar yüzünden sonuçlar da farklı olmuş, Alman sisteminin başarılı olmasına karşılık Türkiye'de istenen sonuçlar elde edilememiştir.

Almaya'da mukavele (sözleşme) sistemiyle konut finansmanı son derece basit bir mekanizmaya sahiptir. Sözleşme herhangi bir meblağ için yapılabilir. Tasarruf sahibi her yıl sözleşme tutarının muayyen bir kısmını (mesela %5'ini) yatırmayı kabul eder. Tasarruf sahibine yıllık olarak belli nispette faiz ödenir. Bu faiz gelirinin belli bir tutarı vergiden muaftır. Her yıl, tasarruf edinilen meblağın belli bir nispetine tekabül eden meblağ kadar tasarruf primi ödenir. Bu prim de vergiden muaftır. Mukavele tutarının belli bir oranı yatırıldıktan sonra tasarruf sahibi krediye hak kazanır (Aslan, 1989, s:101).

Almanya'da iyi işleyen bir konut finansman sisteminin bulunması menkul kıymetleştirmeye olan ilgiyi azaltmaktadır. Ancak az miktarda da olsa menkul kıymetleştirme görülmektedir. Almanya'da en çok kullanılan konut finansman modellerinden biri olan Pfandbrief modeli aşağıdaki şekildeki gibidir.



Şekil 4.7 Alman Pfandbrief Modeli (VDMK benzeri)

1. İhtisaslaşmış ve Pfandbrief (VDMK) yoluyla fon toplayan ipotek bankaları tarafından hane halkına kredi verilmesi.
2. Kredi alacaklarına dayalı VDMK ihracı yoluyla fon toplanması

(Teker, B. 2004, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, SPK, 13 Mayıs 2004, www.gyoder.org.tr)

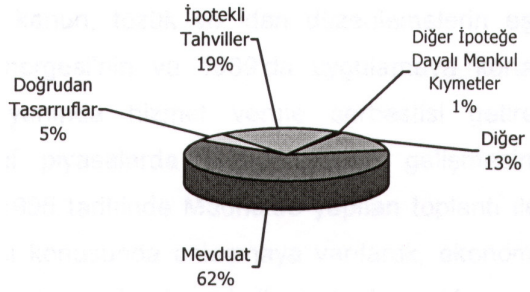
4.1.3 Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar

Amerikan gayrimenkul finansmanı sisteminde devlet desteği sağlayan kurumların varlığı, sektörde rekabet ortamının düşük seviyelerde seyretmesine ve ucuz fonlama imkanı bulabilmelerine yol açmıştır. Avrupa pazarında ise yüksek rekabet ve fonlama maliyetleri ile banka finans kuruluşlarının kredibilitesi önem kazanmıştır (Nurolbank, 2002, s:50). Amerikan ve Avrupa konut finansman sistemleri arasındaki farklılıklar özetlenerek aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Amerikan Sistemi	**Avrupa Sistemi**
Mortgage bankaları pazarın büyük bölümünü oluşturmaktadır	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcıları çok çeşitlidir.
Kredi riskleri yatırımcıdadır.	Kredi riskleri bankanın bilançosundadır
İkincil piyasalar çok gelişmiştir.	İpotekli tahviller sıkça kullanılmaktadır
Ginnie Mae, Fannie Mae gibi Devlet destekli kuruluşlar Sektörde önemli rol oynamaktadır. Bu uygulamalar Masrafları azaltmaktadır	Gayrimenkul finansmanı sağlayıcılarını destekleyen hükümet ya da Avrupa Birliği yönetimi destekli uzman kurumlar yoktur. Bankanın / finansal kurumun mali gücü esastır.

Kaynak:Cemal Kişmir, Garanti Bankası, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, 13 Mayıs 2004, İstanbul, s:80, www.gyoder.org.tr/sunum

Tablo 4.2 Amerikan ve Avrupa Konut Finansman Sistemleri Arasındaki Farklılıklar



Kaynak: Cemal Kişmir, Garanti Bankası, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans Sunumları, 13 Mayıs 2004, İstanbul, s:80, www.gyoder.org.tr/sunum

Şekil 4.8 AB'ye Üye Ülkelerde Kullanılan Başlıca Fonlama Kaynakları (1999)

4.1.4 Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan Konut Finansman Sistemleri

Bu ülkelerde nüfus artışı hızı ve kentleşme oldukça yüksek olduğu için, gerek ülkenin fonları, gerekse kişilerin tasarruf düzeyleri ile konut açığı sorununun çözümlenmesi kolay değildir. Gerek hükümetler ülke kalkınmasını gerçekleştirmek amacıyla daha çok sanayi yatırımlarına öncelik verdiklerinden, gerek bu ülkelerde finans piyasaları, sermaye piyasaları ve bu kurumları yeterince gelişmediğinden koşullara uygun finans teknikleri ve modellerinin de ortaya koyulmadığı görülür.

Konut finansman sistemini besleyecek olan fonları, daha çok kamu sektörünün kullanmak istemesinden ötürü mevcut fonların finans kurumlarıyla halka arz edilmesi de bir ölçüde engellenmiş olur. Zaten finans kurumlarının daha çok kısa vadeli mevduatlara dayalı, kısa vadeli kredilerde uzmanlaşmış ticari bankalar olması sistemi güçleştirmektedir. Bunun yanında geleneksel ipotek piyasasının geliştiği ülkelerde, bu kez ipotek finans enstrümanlarının işlem göreceği ikincil ipotek piyasası ve menkul kıymetleştirmede geri kalındığı görülmektedir (Uludağ, 1997, s:153).

Bu durumda bazı ülkelerde sorunun çözülmesi için sistemler geliştirmişlerdir. Genelde bu konuda önerilen ana fikir; bu ülkenin konut finansman sistemini, özel sektör finansal kurumları ile piyasa mekanizması koşulları içinde çözmeye çalışmaları ve ülkenin koşullarına uygun bir kurumsal yapılaşmaya (özel nitelikli uzman kuruluşlarla) gitmeleri yönünde çalışmalardır. Bu sistemin niteliklerini sürdürebilir yapıda oluşması, son derece önem taşıyan bir husustur (Uludağ, 1997, s:153).

U.S.A.I.D. (United States Agency for International Development), 1991-1999 yılları arasında, Polonya ve Macaristan'ın konut edinme sistemlerinin, özel sermayeye dayalı gayrimenkul finansman sistemlerine dönüştürülmesi çalışmalarına destek vermiştir. 2000 yılında Polonya etkin, rekabetçi, geniş bir kitleye ulaşan bir sistem geliştirmiş, buna karşılık Macaristan, sistemini geliştirmekle birlikte, daha pasif bir piyasada ancak kendi içerisinde başarılı sayılabilecek bir model yaratma yönünde adım atmıştır (Nurolbank, 2002, s:55).

4.1.4.1 Polonya'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi

1990'lı yıllarda, Polonya'da merkezi planlamanın geçerli olduğu dönemlerden başlayıp, devam etmiş olan, yoğun olarak sübvanse edilmiş, verimsiz ve alıcıların gereksinmelerine uygun olmayan bir gayrimenkul yönetim / finansman sistemi bulunmaktaydı. Aynı dönemde, konut, sahipliği çok da önemsenmeyen, ekonominin ve yaşamın devamı için gerekli bir araç niteliğinde algılanan bir yatırım aracı olmaktan çok, ucuz bir sosyal hak niteliğinde algılanan bir değerdi (Nurolbank, 2002, s:55).

1990 yılına kadar konut finansmanı için tek seçenek, bir kamu mevduat bankası olan PKO BP'nin (Powszechna Kasa Oszczednosci Bank Polski) çeşitli kooperatif sistemlerine kullandırdığı sübvanse edilmiş kredilerden oluşmaktaydı (Nurolbank, 2002, s:55).

Polonya'nın 1990 sonrasında konut finansmanı aşağıdaki gibi üç aşamada gruplandırılabilir.

1. dönem (1991-1996)
2. dönem (1997-1999)
3. dönem (2000 - …)

1. Dönem (1991-1996)

U.S.A.I.D. (United States Agency for International Develeopment) ve diğer uluslararası kuruluşların rehberliğinde konut finansmanı gerekli altyapının kuruluşu çalışmalarının sürdürüldüğü dönemdir. Bu dönemde yapılan düzenlemeler arasındadır.

- Uzun vadeli konut finansmanı amacıyla Polish American Mortgage Bank PAMBank'ın (ileriki dönemlerde unvan değişikliği yapılan PAMBank, çalışma tarihi itibariyle, GEBank Mieszkaniowy olarak faaliyet göstermektedir) kurulması,

- Sektörde gereksinim duyulacak insan gücünün yetiştirilmesi, eğitim ve uygulama programları düzenlenmesi,
- Hukuki ve yönetsel altyapının hazırlanması faaliyetleri,
- İpotek Fonu'nun (Mortgage Fund) kurulması yer almaktadır (Nurolbank, 2002, s:55-56).

Bu dönemi 1996 yılında, gayrimenkul finansmanında neredeyse tekel olan PKO BP'nin, devlet sübvansiyonu ile verdiği kredileri durdurması noktalamıştır.

PKO BP'nin sübvansiyonlu kredilerini sona erdirmesi ile aynı süreçte, 1996 yılında, Dünya Bankası, EBRD (European Bank for Reconstruction and Development) ve Polonya Hükümeti bir İpotek Fonu kurmuştur. İpotek Fonunun amacı, ticari bankalara gayrimenkul finansmanı sağlaması için, piyasa koşullarında, uzun vadeli sermaye, kaynak temin edilmesidir (Nurolbank, 2002, s:56).

Polonya konut finansmanı piyasası son yıllarda önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Pazar ekonomisine geçişin sancılarının çekildiği 1996 yılında kredi veren sadece 4 kuruluşun 150 milyon A.B.D. Doları civarındaki ipotek kredisi stokunun bulunduğu gözlemlenmiştir. 1999 yılının sonlarında 30'dan fazla olan kredi kuruluşunun kredi stoku ise 1 milyar AB.D. Doları'nı aşmıştır (Merrill ve Diğerleri, 2000). Polonya'da ipotek kredilerinin GSYİH'ya oranı 2004 yılı itibariyle yüzde 1'in altında gerçekleşmiştir. Polonya uzun süre yaşadığı enflasyonist ortamda sabit faizli kredi verme imkanı ancak kısıtlı vadelerde mümkün olduğundan çift endeksli ipotek kredileri verilmeye başlanmıştır (Cem Karakaş, Onur Özhan, Makale, "Active" Bankacılık ve Finans Dergisi, Yıl: 6, sayı:36, 2004, s:69)

İpotekli kredi kavramının gündeme geldiği ilk yıllarda (1991-1996) büyük tutarda kredi talebi gelmemesinin nedenleri aşağıdaki gibidir;

- Bankacılık sektörü ve ipotek bankacılığı ile ilgili belirsizlikler ve bunlara bağlı olarak aktif pazarlamanın yeterli olmaması,
- Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisinin ayrıntılı bir ürün olması ve İpotek Fonu'nun kullanımı ile ilgili idari düzenlemelerin geç tamamlanması,
- Ekonomik belirsizlik ortamında, PKO BP'nin sübvansiyonlu kredileri ile rekabeti devam etmesi,

- Yeni ulaşılabilen dayanıklı tüketim malları ve yurtdışı seyahate harcama yapılmasının tercih edilmesi nedeniyle, uzun vadeli olarak piyasa fiyatlarından borçlanma eğiliminin düşük olması,
- Konut inşaatı ve finansmanında destek hizmeti veren kuruluşların (aracılar, kayıt sistemini yöneten idareler, gayrimenkul yenileme hizmeti verenler vb.) yeterince güvenilir bulunmaması,
- Konut kiralarının yapılan sübvansiyonlar nedeniyle düşük olması,
- Kamu destekli finansman sisteminden özel sektör finansman modeline geçmenin etkileri (Nurolbank, 2002, s:56).

2. dönem (1997-1999)

Bankacılık reformunun gerçekleşmesi, enflasyonun düşüşü, rekabetin artması ve Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi sisteminin kurulmasının ardından, uzun vadeli konut finansmanı, dönemlere göre değişmek üzere, 4-5 bankanın aktif olduğu, ancak toplam 30 bankanın yer aldığı bir alt sektör haline gelmiştir.1997-1999 yılları arasında uzun vadeli konut finansmanına daha yoğun talep oluşmasının nedenleri; ülke ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler (düşen enflasyon, istikrarlı büyüme beklentileri, politik istikrar), bankaların önceki dönemlere göre daha likit mali yapılara kavuşmaları, bankaların yerel para birimi cinsinden geri ödemeli kredilendirmeye başlamaları ve konut kiralarında görülen reel yükselmedir (Nurolbank, 2002, s:57).

1997 yılında, dönüşüm riskini azaltmak, konut finansmanı sektörünün kaynak maliyetini düşürmek amacıyla ihtisaslaşmış ipotek bankalarının kurulmasına olanak tanıyan kanun onaylanmıştır. İpotek bankaları, diğer bankalardan farklı olarak, ipotek tahvil ihracı yoluyla sermaye piyasalarından fon temin edebilecek yapıda tanımlanmışlardır (Nurolbank, 2002, s:57).

3. dönem (2000 - ...)

Polonya'da konut finansmanı pazarı, 1996 yılına kadar PKO BP'nin kullandırdığı sübvansiyonlu kredilerden oluşmaktayken 1999 yılı itibariyle diğer bankaların da faal oldukları, kullandırdıkları konut kredilerinin sayıca %22'si, tutar olarak da %37'sini kullandırdıkları bir pazar durumuna gelmiştir (Nurolbank, 2002).

1996 sonu ile 1999 yılının ilk altı aylık faaliyet sonuçlarına göre yapılan karşılaştırmalarda, konut finansmanına bankacılık sektör aktifleri içerisindeki payının %0,32'den %14,08'e yükseldiği görülmektedir (Nurolbank, 2002, s:57-58).

Dönem	Toplam Aktifler (PLN mil)	Ticari Krediler	Tüketici Kredileri	Toplam İpotekli Konut Hacmi
12/96	207.111,7	% 38,62	% 5,62	% 0,32
12/97	259.636,0	% 40,88	% 7,07	% 0,58
12/98	334.296,8	% 39,91	% 7,14	%0,87
06/99	364.538,5	% 40,90	% 7,76	% 1,08

Kaynak: CREI's PBA survey

Tablo 4.3 Konut Finansmanının Bankacılık Sektör Aktifleri İçerisindeki Payı

1996 sonu ile 1999 yılının ilk altı aylık faaliyet sonuçlarına göre yapılan bir başka karşılaştırma da şöyledir. 1996 yılında 21.500 kredi sözleşmesinden oluşan konut finansmanı rakamının, 1999 yılının ilk yarı sonuçlarına göre 96.000'e çıktığı, aynı dönemde, sözleşme başına ortalama kredi rakamının 30.900 USD'dan 41.200 USD'a ulaştığı görülmektedir (Nurolbank, 2002, s:58).

Dönem	Tüketici kredilerindeki artış oranı	İpotekli konut kredilerindeki artış oranı
12/97 – 12/98	% 30	% 82
12/97 – 06/99	% 54	% 147

Kaynak: Nurolbank, 2002, s:59

Tablo 4.4 Polonya'da İpotekli Konut Kredilerinin Artış Oranı (1997-1999)

Konut finansmanı başlığı altında genellikle, yeni bir yapının veya bir konutun satın alınması aşamasında gündeme gelen kredi ilişkileri tanımlamasına karşın, Polonya'da mevcut konutlarını yenilemek amacıyla da kredi kullanan bir kitle bulunmaktadır (Nurolbank, 2002, s:59).

Kredi türü olarak Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi en yaygın kullanılan kredi türü niteliğindedir. 1999 yılı verileriyle konut kredisi kullandıran başlıca üç bankanın toplam kullandırımları içerisinde Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi ile hesaplanan konut kredilerinin payı aşağıdaki gibidir;

PKO BP Bank	% 40 (Powszechna Kasa Oszczednosci Bank Polski)
BISE Bank	% 80 (Bank Inıcjatyw Spoletczno Economicznych)
Bank Pekao SA / PBG	% 25 (Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna)

Konut kredisi işlemlerinde, faiz oranlarının değişken olması, vade yelpazesinin de 5-20 yıl arasında yer alması ve kullandırılan kredilerin konut değerine oranı konusunda ise uygulamaların farklılığı dikkati çekmektedir (Nurolbank, 2002, s:59).

Polonya'da, ipotekli malın haczi ve geri alma yöntemi geniş çapta test edilmemiştir. Ayrıca tapu tescil mekanizmaları da zayıftır. Bunun yanında, kesin verilere dayandırılamayan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kredi risk oranı da tam olarak belirlenememiştir. Dolayısıyla, bu durum yatırımcıların ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmasında tereddüt etmelerine yol açmıştır.

Görüldüğü üzere, başarılı bir birincil piyasa oluşturmuş olan Polonya, kullandığı modelin karakteristik özellikleri nedeni ile ikincilpiyasada aynı dikkat çekici başarılı performansı yakalayamamıştır (Merrill ve Diğerleri, 1999).

Teorik olarak bankaların gayrimenkul değerinin % 70-80'ini kredilendirebildiklerini ilan etmelerine karşılık, reel olarak bu oranın % 40-60 olarak uygulandığı belirtilmektedir. Bu oranın ABD'de %75 - % 80 olarak gerçekleştiği, bazı durumlarda %15 - %20'lik riski kapsayan bir kredi sigortasının da devreye girmesiyle oranın %90- %97'lere kadar ulaştığı konusunda bilgiler bulunmaktadır (Nurolbank, 2002, s:60).

Polonya'da ücretler genel seviyesi 1996 yılında %5,5, 1997 yılında %5,9 ve 1998 yılında %3,7 reel olarak artmasına karşın mevcut konut finansman modelleri ancak gelir düzeyi yüksek alıcılar tarafından kullanılmaktadır (Nurolbank, 2002, s:61).

Ayrıca mevcut düzenlemeler kapsamında sigorta şirketlerinin ve bireysel emeklilik fonlarının yaratabileceği talep kısıtlanmaktadır (Cem Karakaş, Onur Özhan, Makale, "Active" Bankacılık ve Finans Dergisi, Yıl:6, sayı:36, 2004, s:70).

4.1.4.2 Macaristan'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi

Macaristan'ın büyük ölçekli kamu bankalarından olan OTP Bank (National Savings and Commercial Bank), ağır sübvansiyonlar ve sürekli olarak bütçeden kaynak sağlayarak da olsa, özel mülkiyete erken geçilmesini ipotek kredilerinin de katkısıyla sağlamıştır. Devlet halen direk veya dolaylı olarak sürdürmüştür. Özel bankalar da, hem kendi ürünleri, hem de sübvanse edilen ürünleri ile ipotek bankacılığı sistemine dahil olmuşlardır (Nurolbank, 2002, s:61).

Gayrimenkullerin yenilenmesi faaliyetlerinin finansmanının, konut finansmanı kapsamında değerlendirilmesi ve desteklenmesi konut kredisi pazarını genişletmiştir. 1992-1997 yılları arasında, devlet, kredi riskini azaltan, kredi kullandıranların teminatın değerini artıran düzenlemeleri yürürlüğe koymuştur. Bunun neticesinde konut fiyatları ve yeni inşaat faaliyetleri artmıştır.

Macaristan hükümeti, Housing Policy Comitee (Konut Politikası Komitesi)'ini kurmuştur. Bu organizasyon aracılığıyla, eski faiz sübvansiyonlu konut finansmanı modeli yerine, kredi kuruluşlarını, U.S.A.I.D. (United States Agency for International Develeopment) tarafından hazırlanan DPM (Deferred Payment Mortgage) programını ve Polonya'da uygulanan Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisinin modellerini kullanmaya teşvik etmiştir (Nurolbank, 2002, s:62).

Macaristan'da 1991 ve sonrasında U.S.A.I.D.'in eğitim programları ve yönlendirmesiyle devam edilen konut finansmanı konusundaki geliştirme çalışmaları sonucu kullanıcılarına daha yüksek tutarda borç alma olanağı sağlayan DPM' lerin (Deferred Payment Mortgage) kullandırılma hacmi 1998 yılında 7000 ayrı işlem kapsamında toplam konut kredisi portföyünün %30'unu oluşturmuştur. Aynı süreç kapsamında; 1993 yılında, ödeme güçlüğüne düşen kredi müşterilerinin konutlarının tahliye edilmesini düzenleyen kanunun yürürlüğe girmesi, noter kanunu, kontratlar ve masraflar ile ilgili gerekli düzenlemelerin

yapılması, 1997 yılında ise konut kredisi alacaklarını vergi, sosyal güvenlik, kamu alacaklarından sonra, dördüncü öncelikte değerlendirilmesini sağlayan yasal düzenlemelerin yürürlüğe girmesi gibi konut finansmanının karşı karşıya bulunduğu sorunları çözme yönünde, destekleyici gelişmeler sağlanmıştır (Nurolbank, 2002, s:62).

1997 yılında yürürlüğe giren ipotek kanunu, tarım alanlarının da finansmanını, Almanya ve Avusturya'da olduğu gibi konut tasarruf bankaları kurulmasını içermektedir. 1989 yılında bütçenin %17'si konut sektörüne yönelik desteklere ayrılırken, bu oranın 1998 yılında %3'e düşmesi, U.S.A.I.D.'nin sübvansiyon sistemini daha açık, verimli ve hedefe yönelik kullanımını sağlamasından kaynaklanmaktadır.

Macaristan'da konut finansmanı sektörünün piyasa oryantasyonunu (uyumunu) tamamlayıp tamamlamadığı konusunda görüş belirtmek için henüz erken olduğu düşünülse de, ipotek kredilerinin hacim olarak arttığı görülmektedir. Sektörde üzerinde düşünülmesi gereken ana problem olarak da ipotek kredilerinin %85'inin OTP tarafından kullandırımı nedeniyle, rekabet eksikliğinin bulunması tanımlanmaktadır (Nurolbank, 2002, s:62-63).

4.1.4.3 Kolombiya'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi

Kolombiya sosyo-ekonomik yapısı bakımından Türkiye'ye çok benzemektedir. Yüksek nüfus artışı, yüksek enflasyon oranı ve hızlı kentleşme ve konut açığı ve dolayısıyla konut sorunu açısından sorunlarımız ortaktır. Bu açıdan bakıldığında Kolombiya'nın 1972'den beri başarı ile uyguladığı programı incelemekte yarar vardır.

Kolombiya'nın uyguladığı programın ülkedeki İspanyolca adı U.P.A.C. (Unit of Constant Purchasing Power: Sabit Satın Alma Gücü Birimi)'dir. Upac ile ülkede Konut Tasarruf ve Kredi Bankası adı altındaki bankaların kurulmasıyla yeni bir örgütlenmeye gidilmiştir. Böylelikle mevcut bankacılık sisteminin yanında yeni bir finans kurumları grubunun (ipotek-kredi bankalarının) hızlı bir şekilde yer aldığı görülmektedir.

Bu konut finansman sisteminin; hem fon toplama hem de kredi verme bakımından başarılı olması, bu konut bankalarına yatırılan tasarruflar(mevduat) ile yine bu kurumların verdikleri ipotekli kredilerin aynı endekse tabi tutulmasındandır. Böylece hem tüketici enflasyondan

korunmuş hem de banka, verdiği kredilerin eriyip gitmesini engellemiştir. Aslında sistemin en zor yanı fon toplamakta aksama yaşanmamıştır çünkü konut bankalarının kredi talebi, kredi kaynaklarından fazla olduğu için bu talep içerisinde en sağlıklı kredi taleplerini kabul ederek, kredi riskini asgaride tutmuşlardır. Kolombiya'da konut finansmanında, fon alışverişini yöneten tek kurum olmuşlardır. Ticari bankalar bu alana girmemişler ve konut bankaları da kendi alanlarıyla sınırlı kalmışlardır.

Bu kurumlar sadece konut almak isteyenlere değil, konut üreten inşaat firmalarına da kredi vermektedirler.

Bu sistemde önceden birikim yani tasarruf süresi yoktur. Geri ödeme süreleri 10, 12, 15, 18 ve 20 yıldır.

Konut bankalarına Devlet direkt sübvanbsiyonda bulunmamıştır. Devlet, kendine özgü kurumlarıyla özel sektör eliyle bu sistemi başarıyla sürdürmüş, düzenleme getirerek, özel bazı (az da olsa) uygulamalarla kısa sürede kurduğu konut bankalarıyla amacına ulaşmıştır. Bu sistemde enflasyonlu ortamda bile fon akışı sürekliyken, finansal kurumların riske girmesi de engellenmiştir.

Ayrıca özel finans kurumları ile yönlendirilen ikinci bir sistem de bulunmaktadır. Kişiler kendi konutlarına sahip olmalarını sağlayacak kredileri, piyasa koşullarına uygun olarak temin etmektedir. Diğer bir husus da, bu finans kurumları (konut bankaları) uzmanlaşmasından yararlanmışlardır. Bilindiği gibi konut finansmanı, vade yapısı itibariyle ayrı bir ihtisas gerektirir. Özel bir tasarruf/ipotek sistemi, yine özel bir mevzuatla bu kurumların aktivitesine bırakılmıştır (Uludağ, 1997, s:156).

Kolombiya devletinin ekonomik politikası, krediler, tasarruflar ve aylıkların fiyatlara endekslenmesi açısından başarılı olmuştur. Kolombiya, endekslemenin başarılı olduğu sayılı ülkelerden biridir. Başarının kaynağı, devletin fiyatlarla baş edebilme kapasitesindedir. Devlet aynı zamanda kahve ihracatından elde edilen dış kaynaklı nakde güvenmiştir. Devletin başarısının yansıması Kolombiya'nın konut finans sisteminde de gözlemlenmiştir. İyi ekonomik politikalarla desteklenmiş etkin devlet müdahaleleri Kolombiya'da sistemin sürekliğini sağlamıştır (Gürgün, 1997, s:21).

Kolombiya uygulaması endeksleme ve uzman konut finansman kurumları sayesinde, enflasyonist (kronik) bir ortamda bile, söz konusu konut finansman fonksiyonlarını başarıyla yerine getirmiş, önemli bir deneyim olarak genel kabul görmüş bir modeldir. Piyasa mekanizmasına dayalı, Devlete parasal bir maliyet getirmeyen (sadece teşvik, işleyiş ve kontrolü bulunuyor) bir tasarruf / ipotek sistemi olup her kesime açık olan bir model olarak yaşama şansına sahip bulunmaktadır (Uludağ, 1997, s:156).

4.1.4.4 Brezilya'da Uygulanan Konut Finansman Sistemi

Gelir düzeyi düşük konut alıcılarına da konut sağlamak amacı güden, 1964 yılında Milli Konut Bankası'nın (BNH-National Housing Bank) kurulmasıyla başlatılan bu konut finansman sistemi, ülkede mevcut Tasarruf ve Kredi Kurumu (Saving and Loans) ile beraber, bu alanda ülkede kurumsallaşmayı sağlamak amacıyla geliştirilmiştir. Sistemin özellikleri aşağıdaki gibi özetlenebilir;

1- Sözkonusu (S&L's)lar aracılığı ile konut kredisi halka kullandırılmıştır. Bankaların (S&L's), bu alanda kullandıkları kaynakların %60'ı mevduatlardan fonlanmakta, %40'ı ise devlet tarafından sübvanse edilmektedir.
2- Devlet bir sübvansiyon kaynağını ise, ülkede kamu ve özel sektörde çalışan her kişinin brüt maaşının %8'ini Konut Finansman Bakanlığı adına almak şeklinde bulmaktadır.
3- Aylık ipotek kredisi geri ödemeleri, enflasyon endeksine göre yeniden belirlenmektedir.(Önce anapara tutarı belirlenerek sonra onun üzerinden geri ödeme hesaplanmıştır). Bu endeks (veya düzeltme faktörü) UPC olarak tanımlanır.
4- Bankalar tasarruf hesaplarını yılda bir defa endeks bazında değerlendirmiştir. Mevzuat böyledir. Bu nedenle bilançolardaki kredi portföyü (3 ayda değerlendiğinden), tasarruf hesaplarından (kaynaklardan) çok daha hızlı büyüme göstermiştir.
5- Devlet, ipotek piyasası ve kurumlarını geliştirmek amacıyla, vergisel teşvikler getirmiştir. Bunlardan en önemlisi BNH'ın ihraç etmiş olduğu ipoteğe dayalı menkul kıymetlere getirilen vergi istisnasıdır.
6- Uygulanan konut finans-kredilendirmenin özellikleri, ön birikimin olmayışı, reel faiz (%1-5) uygulanması, geri ödemeler 20, 25, 30 yıl ve enflasyon endeksine (Merkez

Bankasının her ay açıkladığı TÜFE-Tüketici Fiyat Endeksi) göre endeksin baz alınmasıdır (Uludağ, 1997, s:156-157).

Programın ilk 3 yılındaki uygulamalarla (Saving and Loans) Bankalar tasarruf hesaplarını yılda bir kez endeks bazında değerlendirirken konut kredilerini (geri ödeme) her 3 ayda bir değerlendirdiğinden borçlar kaynaklardan çok hızlı büyüme göstermiş ve her 3 ayda bir yükselen/arttırılan taksit ödemeleri, borçlunun gelirler ile aynı oranda artmadığı için sistemde tıkanmalara yol açmıştır (Uludağ, 1997, s:157).

Ayrıca Konut Finansmanı Bakanlığı'nın çalışanlardan kestiği maaşlarının %8'lik kısmını toplanmasından sonra, bu fonları bütçe açıklarını kapatmak için kullanmıştır. Böylece bankalar kredi taleplerini kredi kaynakları ile fonlandırdıkları için yüksek faiz uygulamış ve kredi taleplerinin sınırlı sayıda karşılayabilmişlerdir.

Brezilya Konut Finansman Sisteminde, orta ve dar gelirliler uzun vadeli konut kredilerinden faydalanmışlardır. 1962'den 1984'e kadar başarıyla uygulanmış bu sistem gerek yukarıda açıklanan sebepten ötürü (fonların bütçe açıklarına kullanılması), gerekse de %300'leri aşan enflasyon nedeniyle tıkanmıştır. Halbuki 1988'e kadar aylık enflasyon %90'larda olmasına rağmen başarıyla uygulanmıştır.

Brezilya, yüksek ve değişken enflasyonla yüzleşen ülkeler arasında endekslemeyi en kapsamlı kullanan ülkedir. Brezilya konut finans sisteminin çöküşü endekslemedeki sorunlarla ilişkilidir. Brezilya konut finans sistemi, endeksleme yapısıyla ilgili iki sorun çeşidine işaret etmesi açısından iyi bir örnektir. Bunlar, endekslemenin belirli bir zaman aralığı için ayarlanması ve krediler ile tasarruflar için farklı endekslemeler kullanılmasıdır. (Gürgün, 1997, s:20).

Bu arada BNH'in etkinliği kalmadığı için (1966-1986 yılları arası başarılı olduğu halde) kurumun faaliyetleri sona erdirilmiş ve bu kurumun fonksiyonu CEF (Caixa Economica Federal)'e devredilmiştir. Bu kurum da, daha sonra Maliye Bakanlığından alınarak, Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır. Bu sık sık örgütsel yapının değişmesi, kurumu daha etkisiz bir duruma getirmiştir.

4.1.5 Başlıca Konut Finansman Modellerinin İşlevleri

İkinci bölümdeki genel konut finansman modellerinin üçüncü ve dördüncü bölümde anlatılmış Türkiye ve dünyadaki örnekleri ışığında modellerin ayrıntılı olarak işlevlerini gösteren bir çalışma yapılmıştır. Yapılan incelemelerde bu çalışmaya en açıklayıcı yaklaşım, Garanti Bankası'nın Konut Finansmanı konusunda yaptırdığı kurumsal bir araştırma çalışmasının raporlarında bulunmaktadır.

2.2. Bölümde anlatılan temel konut finansman sitemlerine ait modellerin işlevleri aşağıdaki Tablo 4.5'de görülmektedir.

Tipi	**Mortgage Bank**	**Mevduat Bankaları**	**İkincil Mortgage Piyasası**	**Mevduat-Konut Kredi programı**
Kredi Veren	Uzmanlaşmış İpotek Bankası	Ticari Banka, Tasarruf Bankası	Banka, Mortgage Firması	Uzmanlaşmış Konut Kredisi Veren
Başlıca Fonlama Kaynağı	İpotek Bonosu	Bireysel Mevduat	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet	Tahsis Edilmiş veya İmtiyazlı Kaynak
Fonlama Karakteristiği	Banka Teminatı ve Teminat Havuzuna Dayalı Tahviller	Kısa Vade İskontolu Bono	Varlıkların Satışı, Yapılandırılmış Bonolar	Uzun Vade, limitli sayıda Mevduat'ta kullanabilir
Ana Borç Enstrümanı	Orta ve Uzun Vadeli Sabit Faiz Oranı	Değişken Faiz Oranı	Ağırlıklı Sabit Faiz Oranı	Değişken-Orta Vade, Sabit Faiz Oranı
Devletin Rolü	Mevzuat ve Düzenlemeler	Mevduat Sigortası	Menkul Kıymet Mevzuatı, Kredi Artırılması	Kaynak Tahsisatı, Borç Verenin Desteklenmesi

Kaynak: Kişmir, İ.C., Garanti Bankası, Araştırma Notları, 2004. Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans sunumları, İstanbul, s:78-80, www.gyoder.org.tr

Tablo 4.5 Başlıca Konut Finansman Modellerinin İşlevleri

4.1.5.1 Çeşitli Ülkelerde Uygulanan Fonlama Mekanizmaları

Bilindiği üzere konut finansman modelleri uygulanırken kaynağa ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kaynağı sağlamak adına üçüncü ve dördüncü bölümlerde de değindiğimiz üzere her ülke kendine en uygun olacak şekilde bir fonlama mekanizması uygulamıştır.

Bu ülkelerden örnek teşkil edebilecek olan dört ülkenin fonlama mekanizmalarına aşağıda yer verilmiştir. Türkiye için model oluşturulurken bu fonlama mekanizmalarından en uygun olanları geçilip, ülke şartlarında uygun hale getirilerek uygulanmasında örnek teşkil edebilir.

Ülke	Fonlama Mekanizması
Kanada	• Mevduat • İpotek Bonoları ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler
ABD	• İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler • Az Miktarda mevduat • Şirket Tahvilleri (Federal Home Loan Bank)
Danimarka	• İpotek Bonosu • Kısa vadeli Değişken Faizli bonolar
Almanya	Pfandbriefe, İpotek bankaları ile tasarruf sistemi

Kaynak: Teker, 2004, SPK, İpotek Finansmanı Araştırma Notları, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans sunumları, İstanbul, s:78-80, www.gyoder.org.tr

Tablo 4.6 Çeşitli Ülkelerin Fonlama Mekanizmaları

4.1.5.1.1 Avrupa Birliği'ne Üye Ülkelerde Kullanılan Başlıca Fonlama Kaynakları

4.1.5.1 bölümünde de anlatıldığı üzere dünyada çeşitli fonlama mekanizmaları kullanılmıştır. Ancak Avrupa Birliği'ne üye ülkelerine yakından bakılacak olursa bu mekanizmaların ne oranlarda kullanıldığına dair, aşağıdaki gibi bir sıralama yapmak mümkündür.

Diğer İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler	%1
İpotekli Tahviller	%19
Doğrudan Tasarruflar	%5
Mevduat	%62
Diğer	%13

Avrupa'da ipoteğe dayalı menkul kıymetler fonlama aracı olarak en çok İngiltere ve İrlanda'da kullanılmaktadır.

A.B.'ne üye ülkelerde ipotek kredilerini fonlamada en sık kullanan yöntem uzun vadeli mevduattır. Özel fonlama yöntemleri(ipotekli tahvil ve ipoteğe dayalı menkul kıymet) daha

az kullanılmaktadır. İpotekli tahvillerin kullanımı da ipoteğe dayalı menkul kıymetlere oranla daha yaygındır (Nurolbank-Uzun vadeli Konut Finansmanı Raporu, 2002, s:47).

Ülke	İhraççı Kuruluş
Danimarka	İpotek Bankaları
Almanya	İpotek Bankaları ve kamu bankaları
İspanya	Tüm kredi kuruluşları
Fransa	Özelleşmiş bankalar ve merkezi ihraççı
Lüksemburg	İpotek bankaları
Avusturya	İpotek bankaları
İsveç	İpotek Şirketleri
Finlandiya	İpotek kredi kuruluşları
İsviçre	Merkezi ihraççı kurum

Kaynak: Teker, 2004, SPK, İpotek Finansmanı Araştırma Notları, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans sunumları, İstanbul, s:78-80, www.gyoder.org.tr

Tablo 4.7 Ülkelere Göre İhraççı Kuruluşlar

4.1.5.1.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Uygulanan Fonlama Mekanizmaları

Avrupa birliği üye ülkelerdeki fonlama mekanizmalarından sonra Türkiye için daha yakın bir örnek olabilecek gelişmekte olan ülkelerde uygulanan fonlama mekanizmalarına değinmek gerekir.

İpotek Tahvilleri	Ödeme-Aktarmalı Menkul Kıymetler	Yapısal Finansman	İkincil Piyasa Menkul Kıymetleri	Likidite Kaynakları Kullananlar
Şili	Hong Kong	Kolombiya	Arjantin	Malezya
Polonya		Arjantin	Brezilya	Trinidad
Çek Cumhuriyeti		Şili	Kolombiya	Güney Afrika
Macaristan		Meksika	Hong Kong	Hindistan
		Güney Afrika	Kore	
		Kore	Trinidad	
		Filipinler	Tayland	
		Trinidad		
		Panama		

Kaynak: Teker, 2004, SPK, İpotek Finansmanı Araştırma Notları, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans sunumları, İstanbul, s:74-77, www.gyoder.org.tr

Tablo 4.8 Gelişmekte Olan Ülkelerde Denenen Fonlama Yöntemleri

4.2 Türkiye'de Uygulanmış Konut Finansman Sistemleri

Bu bölümün amacı, Türkiye'de kamu sektörü ve özel sektör tarafından uygulanan konut finansman politikalarını incelemek ve bu uygulamaların olumlu ve/veya aksayan yönlerini ortaya koymaktır. Türkiye'de değişik dönemlerde çeşitli politikalar benimsenmiş, ancak uygulanan bu politikalar sorunu çözmekte yetersiz kalmıştır. Sınırlı olan kaynaklar akılcı bir şekilde kullanılamamış, mevzuat kargaşası giderilememiştir.

4.2.1 1923-1984 Dönemi Uygulamaları

Türkiye'de Cumhuriyetten sonra uygulanan konut politikalarını 1923-1984 ve 1984 sonrası dönem olmak üzere iki bölüm halinde incelenmesinin nedeni 1984 yılında çıkarılan 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun önemli bir dönüm noktası olarak kabul edilmesidir. 1923-1984 dönemi de planlı dönem öncesi ve planlı dönem olmak üzere iki bölümde incelenecektir.

4.2.1.1 Planlı Dönem Öncesi Uygulamaları

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra yerleşme ve konut sorununa çözüm arayan ilk girişim 1923 yılında çıkarılan 352 sayılı kanundur. Bu kanunla kurulan İskân ve Mübadele Vekâleti 14 ay içinde işlevini tamamlayarak tasfiye edilmiştir. Kentleşme ve konutla ilgili ilk önemli uygulama ise 1925 yılında 583 Sayılı Kanun'la başlatılan Ankara "Yenişehir Projesi" dir. Yine 1925 yılında çıkarılan 586 Sayılı Kanun ise Ankara'daki tüm memurlara konut kooperatifleri kurmak için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesini sağlamıştır (T.O.B.B., 1988, s:33).

Cumhuriyetin ilk yıllarında yurdun imarı için yapılacak yatırımları finanse edecek kuruluşların yokluğu ve ödünç para veren kişilerin talep ettikleri faiz oranlarının çok yüksek oluşu nedeniyle 22.5.1926 gün ve 844 sayılı Kanun' la Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bu banka, 1925-46 yılları arasında bir yandan yeni yapıları kredilendirirken, diğer yandan da mevcut yapıların iyileştirilmesi için ipotek karşılığında krediler vererek ülkenin imarına katkıda bulunmuştur (D.P.T., Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 1989, s:2-3).

Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara nüfusunun ve kamu görevlilerinin konut gereksinmesinin artması, bu dönemde konut sorununun sadece Ankara'ya ve memurlara özgü bir sorun gibi ele alınmasına neden olmuş ve uygulanan politikalar da genellikle bu bakış açısını yansıtmıştır.

Ankara'da, başkent oluşundan beri sayısı gittikçe artan, memur kitlesinin konut açığı ve yüksek kiralara karşın barınma gereksinmesini karşılamak bu dönemde konutla ilgili yasaların tek amacıdır (Tokman, 1985, s:11).

Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi 1934 yılında Ankara'da kurulan Bahçeli evler Yapı Kooperatifi'dir. Üyeleri Ankara'daki orta ve üst düzey bürokratlardan oluşan kooperatif, belediye ve devletten büyük destek görmüş ve 150 konutluk bir üretim gerçekleştirmiştir.

1946 yılında çok partili siyasi hayata geçilirken, bu yıllarda başlayan ve 50'lerden sonra hızlanan köyden kente göç olgusu nedeniyle konut sorunu yeni boyutlar kazanmış ve bu gelişmeler paralelinde çeşitli kanunlar çıkarılmıştır. Bu düzenlemeler içinde öncelikle, 14.6.1946 gün ve 4947 sayılı kanun ile Türkiye Emlak ve Kredi Bankası kurulmuştur. Emlak ve Eytam Bankası'nın tüm aktif ve pasiflerini tüm hak ve yükümlülükleriyle devralan bankanın kuruluş amacı; konutu olmayanlara uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi açmak, konut yaparak peşin ya da taksitle satmak, yapı ve yapım malzemesi sanayisini geliştirmektir.

2. Dünya Savaşını izleyen yıllarda kentleşmenin ve işçi sayısının artması ile 9.7.1945 gün ve 4792 sayılı kanunla İşçi Sigortaları Kurumu adıyla Sosyal Sigortalar Kurumu kurulmuştur. Bu kurum, 1949 yılında 5417 sayılı kanunun verdiği yetkiye dayanarak "ihtiyarlık sigortası" karşılıklarının en çok %20'sinin konut kooperatifleri eliyle işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamıştır (T.O.B.B., 1988, s:34).

2. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan endüstrileşme ve kentleşme olgusu gecekondulaşma sorununu da beraberinde getirmiştir ve gecekondu ile ilgili ilk yasa 1948 yılında 5218 sayılı kanundur. Bununla, Ankara Belediyesi sınırları içinde kalan gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve gecekondu yapacak olanlara arsa sağlayarak gecekonduculuğun önlenmesi amaçlanmıştır. Belediye tarafından karşılığı 10 yıl içinde eşit taksitlerle geri ödenmek üzere

arsa tahsis edilmiştir. Aynı yıl çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu'yla da, Türkiye Emlak ve Kredi Bankası gereksinme sahiplerine yapı maliyetinin %75'ine kadar %5 faizle kredi vermeye yetkili kılınmış, böylece arsa yardımı alanların konut kredisinden yararlanması sağlanmıştır. Bu kanun yalnız Ankara değil, tüm Türkiye içindir. Bu yasa yürürlükte kaldığı 1953-66 yılları arasında ne konut arzının arttırılmasında, ne de gecekondu yapımının önlenmesinde önemli bir başarı sağlanmıştır (Mutluay, 1992, s:70).

Görüldüğü gibi planlı dönem öncesinde bazı olumlu uygulamalar söz konusu olmakla birlikte, ülke geneli için bir yerleşme ve kentleşme politikası ve buna bağlı yasal düzenlemeler oluşturulamamış, bu yüzden de konut sorunun çözümünde başarılı olunamamıştır. İmar ve konut sorununun artması sonucunda 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı, 1961 Anayasası ile de Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. Anayasa yoksul ve dar gelirli kesimin konut gereksinmesini karşılamayı devlete vermiş ve böylece D.P.T. planlarında konut sektörü de yer almıştır.

4.2.1.2 Planlı Dönem Uygulamaları ve 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Türkiye'de değişik dönemlerde farklı politikalar belirlenmiş, ancak bunlar bütünlükten yoksun bir nitelik taşımıştır. Planlı dönemde izlenen konut politikasının genel karakteri ile bir "kurumsal altyapı" anlayışı olduğu söylenebilir. Öncelikle, dar gelirlilerin konut gereksinmesinin karşılanmasının bir ilke olarak benimsenmesine karşın, uygulamada devletin görevi; finansman kuruluşlarının oluşturulması, sınırlı sayıda doğrudan üretim ve bu üretimi gerçekleştirecek örgütlerin oluşturulması ile sınırlı kalmıştır. Bu dönemde Türkiye'de kurumsal altyapı anlayışının yanı sıra gecekonduların oluşumunun yasal tedbirlerle engellemeye çalışan uyarıcı politikanın da benimsenmiş olduğu görülmektedir.

10.07.1981 tarihinde yayımlanan 2487 sayılı Toplu Konut kanunu "konut ihtiyacının, toplu konut inşası suretiyle karşılanması"nı amaçlıyordu. Bu amaçla, devletin yapacağı desteklemeler için Kamu Konut Fonu'nun oluşturulması öngörülmekteydi (Ayan, M ve Koç, H. Emlak Bank, Türkiye'de Son 10 yılda Toplu Konut Sempozyumu Uygulamaları konulu Konferans Bildirisi, 1991, s:135).

2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu çeşitli çevrelerden eleştiriler almıştır. Toplu konutçuluğun tekelinin devlete ve kooperatiflere bırakılması, özel sektörün devre dışı bırakılması, konut

yüzölçümünün sınırlandırılması, kooperatiflerin konut üretiminde başarılı olamayacağı, ferdi kredi sisteminin olmayışı, yasanın bir yönetmelik biçiminde hazırlanmış olması gibi, çeşitli kesimlerin 2487 sayılı kanuna getirdiği eleştiriler arasındadır (Ayan, 1984, s:143-145).

Türkiye'de planlı dönemle birlikte, gerek tek tek, gerekse toplu konut üretimi politika olarak birlikte benimsenmiş ve her iki yaklaşımın da desteklenmesi uygun bulunmuştur (Özkan, 1981, s:19).

Birinci beş yıllık kalkınma planı (1963-68), konut yatırımlarının üretken olmadığı varsayımıyla sanayi yatırımlarına öncelik vermiş, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içinde %20'yi geçmemesi ilkesini benimsemiştir. Bu tavanın altında kalınarak çok sayıda konut birimi üretilmesi önerilmiştir. Bu nedenle kamu kaynaklı krediler önce 69 m^2, sonra da 100 m^2' yi geçmeyen konutlara verilerek küçük konutlar özendirilmiştir. Birinci plan döneminde 775 sayılı gecekondu yasası çıkarılarak gecekondularda oturanların konut gereksinimi karşılanmadan gecekondu yıktırılmaması ve kent hizmetlerinin sağlanması yolu seçilmiştir (Er, 1989, s:4).

İlk kalkınma planında, kooperatifler yoluyla toplu konut yapacaklara öncelikle kredi açılması ve kendisi için ev yapanlara ucuz kredi sağlanması ilke olarak konmuştur (Özkan, 1981, s:19).

İkinci beş yıllık kalkınma planı (1968-73), konut sorununu kentleşme yerleşme sorunlarıyla birlikte ele almış, sorunun nüfus dağılışı ve yerleşme politikalarıyla bağlantısına daha fazla önem vermiştir. Devletin konut pazarına yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak girmesi düşüncesi bu planda yer almıştır. Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının azaltılması eğilimi ikinci planda da sürmüş, oran bu kez %17.9'a düşürülmüştür. Planın arsa ve gecekondu politikaları genellikle birinci plandakiler gibidir (Er, 1989, s:4-5).

İkinci kalkınma planında ise, toplu konut üretiminin birinci kalkınma planı ile aynı görüştedir ve tek tek üretimin daha çok gecekondu sorununa çözüm bulmak amacıyla desteklenmesi ilkesine yer verilmiştir (Özkan, 1981, s:19). Planda "Kendi emeği ile ev yapanların ve evlerini iyileştirenlerin çabaları sınırlı kredi, geniş ölçüde teknik yardım, mümkün olan hallerde malzeme yardımı ile ve ucuz arsa sağlanarak desteklenecektir" denmiş ve kendi evini yapana yardım yaklaşımının bir politika olarak yürütülmesi istenmiştir (Plan 02, s:273-

285). Devlet bu yolla, gecekondu bölgelerinde kendine ev inşa edenlere, sınırlı da olsa destek vermiştir.

Üçüncü beş yıllık kalkınma planında (1973-78), konut sorunu ekonomik kalkınma ile ilişkilendirilerek istihdam sorunlarıyla birlikte ele alınmıştır. Çeşitli kuruluşlarca verilmekte olan konut kredisi fonlarıyla bireylerin konut için ayırabilecekleri kaynakların tek bir elde toplanması gerekli sayılmıştır. Düşük gelir grupları için kiralık konut yapımının özendirilmesi, toplu konutlara destek olunması, konut kooperatifçiliği ile birlikte özel girişimin de desteklenmesi üçüncü planın hedeflerindendir. Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranı %15.7 olarak saptanmıştır (Er, 1989, s:5).

Dördüncü beş yıllık kalkınma planı (1978-83) ise önceliği, hızlı büyüyen kentlerin gelişme alanlarında kentsel arsa geliştirilmesine vermekte, konut üretiminde toplu üretimi sağlayacak teknolojilerin kullanılmasını ve sosyal konut standartlarının geliştirilmesini öngörmektedir. Planda, toplumsal güvenlik kurumlarıyla kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların arttırılması, Emekli Sandığı'nın da konut üretiminde bulunması öngörülmüştür. Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranı %14.6'ya indirilmiştir (Er, 1989 ,s:5). Emlak Kredi Bankası 1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının %4'ü kadar finansman sağlamıştır (Teker, 1996, s:72).

Üçüncü ve dördüncü beş yıllık kalkınma planlarında, gereksinilen sayıda konutun geleneksel olarak tek tek üretim yöntemleriyle gerçekleştirilemeyeceği görüşü asıl alınmış ve toplu konut üretimine öncelik verecek bir politika belirlenmiştir. Böylece, konut politikası toplu konut üretimine öncelik verilecek biçimde ortaya konmuşsa da, konut yatırımlarının toplam yatırımlarının %20'nden daha çok artırılmaması gibi bir ilkenin de ilk kez gündeme getirilmesi ve gerekli örgütlenmenin kamu kesimince desteklenmemesi, bu önceliğin değerlendirilmesini engellemiştir (Özkan, 1981, s:20).

Beşinci beş yıllık kalkınma planında, konut sektörü ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı niteliği nedeniyle önem kazanmaktadır. 1980'li yıllarda önemli ölçüde düşen konut yatırımlarının hızlandırılmasıyla ilişkili sektörlerdeki üretimin teşvik edileceği düşünülmüştür. Bulunan yeni kaynaklarla özel konut yatırımlarının hızlandırılmasının, özel sektör yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payını da yükselteceği

hesaplanmıştır. Plan döneminde konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımlarının içindeki payının %15.2 olması hedeflenmiştir.

Beşinci planda konut sektörünün temel sorunu finansman sorunu olarak saptanmıştır. Sorunun çözümünde temel unsur, özellikle orta ve alt gelir gruplarının konuta yönelik özel tasarruflarının yükseltilmesi olacaktır. Bu bakımdan konut finansmanının sübvansiyonlarla desteklenmesinin veya kamu eliyle konut inşaatının getirdiği sınırlamaların aşılabilmesi amacıyla 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile toplu konut fonu teşkil edilmiş ve ayrı bir fon idaresi kurulmuştur. Bu uygulama ile inşaat piyasasındaki bütün unsurların, bankalar sisteminin de katılmasıyla harekete geçirilmesi hedef alınmıştır. Ayrıca konut edinme maliyetinin düşürülmesi amacıyla, 1984'de çıkarılan 2982 sayılı kanunla yeni konut inşaatına tahsis edilen arsalar ile yeni konut inşaatları ve kalkınma öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlar, 1992 yılı sonuna kadar vergi ve harçlardan muaf tutulmuştur. Bütün bu tedbirlerle plan döneminde yıllık üretim hedefinin 165.000 konuttan başlayarak dönem sonunda 291.000 konuta ulaşması hedeflenmiştir. Kamu konut yatırımların beşinci plan dönemi boyunca kamu yatırımları içinde %19 olması hedeflenmiştir (Er, 1989, s:6).

Konut arzını artırmak amacıyla kooperatif, toplu konut, müteahhit ve ferdi inşaat sistemlerine göre farklı kredilendirme şartları geliştirilmesi ve bu şartların yapıcı ve alıcıların durumuna uygun şekilde çeşitlendirilmesi diğer bir plan hedefidir. Planda orta büyüklükteki şehirlerin geliştirilmesi amaçlanarak konut, arsa ve altyapı yatırımlarının şehirlerin büyüme hızının önünde gidecek şekilde planlanması öngörülmüştür. Bu açıdan toplu konut fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması ve bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması politikası benimsenmiştir.

Türkiye'nin planlı dönemdeki ekonomi-politiği içinde, konut üretimini finanslama kaynaklarının en önemli bölümünü, konut edinmek isteyen 'yaşam birimleri'nin tasarruf ve birikimleri oluşturmaktadır. Buna karşılık düşük ve orta gelirlilerin yavaş büyüyen birikimlerini faiz ve fiyatlardaki değişmeler kötü yönde etkilemektedir. Konut edinmek için gerekli tasarrufun yapılması ve yapılan birikimlerin değerlerinin korunması önemli bir sorun olmakta ve enflasyonun etkilerinden arındırılmamaktadır (Özkan, 1981, s:146).

Türkiye'de planlı dönem boyunca, özellikle düşük ve en düşük gelirli ailelerin konut edinmeleri için yeterli finanslama kaynakları sağlanamadığı ve sağlıkla yaşanabilir yeterli

sayıda konut üretilemediği gibi, konut yapımını özendirici yaklaşımlardan da kaçınılmıştır (Özkan,1981,s:151). Dolayısıyla konut üretiminin finanslanmasında, düşük ve orta gelirliler için sosyal konut büyüklüklerinin belirlenmesinde yeni model yaklaşımları belirlenmesi gerekmektedir. Ancak bu takdirde yeterli sayıda konut üretilebilecek ve düşük ve orta gelirliler için konut sorunu büyük ölçüde çözülebilecektir. Böylelikle düşük gelirliler gecekondu veya kaçak kat yapımı ve bunun gibi yanlış yöntemlere başvurmayacaklardır.

4.2.1.3 1923-1984 Döneminde Konut Kredisi Sağlayan Kuruluşlar ve Çalışmaları

1. Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın uygulamaları,
2. Sosyal Sigortalar Kurumu (S.S.K.) konut kredileri,
3. Ordu Yardımlaşma Kurumu (O.Y.A.K.) konut kredileri ve uygulamaları,
4. BAĞ-KUR konut kredileri,
5. Emekli Sandığı uygulamaları,
6. Çeşitli bankaların konut kredileri,
7. Arsa Ofisi'nin Uygulamaları,
8. Devlet Memurları Konut Edindirme Yönetmeliği,
9. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu şeklinde sıralanabilir.

Yukarıda tanımlanmış olan uygulamalardan bir kısmının ayrıntılı olarak açıklamaları aşağıda verilmektedir:

4.2.1.3.1 Türkiye Emlak Kredi Bankası Uygulamaları:

Emlak Kredi Bankası kendi kaynaklarından konut kredilerini, Yapı Tasarruf Sistemi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde vermiştir. Banka yasalarla kurulan fonlarda toplanan paraları konut kredisi olarak hak sahiplerine de vermekle yükümlüdür.

Banka genellikle vadeli mevduat faizleri düzeyinde sabit faizlerle 15 yıl geri ödeme süresi olarak krediler vermiştir. Vadeli mevduat faizlerinin negatif olduğu dönemlerde Emlak Kredi Bankası kredilerinin faizleri negatif olmuştur. Ayrıca enflasyonun hızla yükseldiği dönemlerde, önceden verilen kredilerin faiz sübvansiyonları büyük boyutlara ulaşmıştır. Özellikle 1976 – 1980 dönemi bu açıdan önemlidir (Teker, 1996, s:71-72).

Devletin finans kurumlarından biri olan Emlak Kredi Bankası konut kredilerini daha çok "ferdi kredi" biçiminde vermekle yap-satçı üretimi desteklemiştir (Bilgin,1990, s:108).

4.2.1.3.2 Sosyal Sigortalar Kurumu:

Sosyal Sigortalar Kurumu 1946'da kurulmuş ve 1950'de kredi de vermeye başlamıştır.

Önce Emlak Kredi Bankası aracılığıyla 25 konut birimi üzerindeki girişim ölçeklerine kredi verirken, 1962'den sonra bağımsızlaşarak işçi kooperatiflerine doğrudan finansman sağlayan bir kuruma dönüşmüştür (Bilgin, 1990, s:108).

Sosyal Sigortalar Kurumu Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar en önemli konut finansmanı kaynağı olmuştur. 1963-1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi SSK tarafından sağlanmıştır. S.S.K. pirim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere yüzde 4 veya 5 sabit faizlerle 15 yıl geri ödeme süreli kredi vermiştir. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra yeni kredi açması durdurulan SSK'nın, önceki dönemlerde verdiği yüksek faiz sübvansiyonlu krediler için büyük miktarlarda krediler ayırmış olması, Kurum'un bir süredir yaşadığı büyük finansman sıkıntısının en önemli nedenlerindendir. S.S.K. 1963 yılından bu yana 233 bin konut için kredi vermiştir (Teker, 1996, s:72).

Krediler 1952 yılından 1962 yılına kadar Emlak Bankası aracılığıyla kullandırılmış, 1962 yılından sonra S.S.K. konut kredisini kendisi kullandırmaya başlamıştır. 1962'den 1984 yılı sonuna kadar 233,289 konutun üretimine katkıda bulunan kurum (Yıldırım, 2000, s:59), 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun konut kredileri konusunda yetkili tek kuruluş kılınmasıyla sigortalıların kooperatiflerine kredi vermeyi durdurmuştur (Keleş, 2000, s:310). Daha önce de belirtildiği üzere, kurumun uzun süredir yaşadığı finansman sıkıntısının en önemli nedeni, önceki dönemlerde vermiş olduğu yüksek faiz sübvansiyonlu kredi uygulamasının S.S.K.'nın konut kredisi için kullandığı fonları hızla eritmesidir (Kilerci, 2003, s:78).

Sosyal Sigortalar Kurumu konut kredilerini tek tek işçilere değil de aralarında birleşerek kooperatif kuranlara verir. Başka bir konut kooperatifine üye olanlar, konut ve arsa sahibi olanlarla daha önceden bu krediden yararlananlar kredi alamazlar. İşçi kooperatiflerinin kredi

alabilmeleri için 30 ortaklı bir kooperatif kurmaları zorunlu tutulmuştur. Oysa kooperatif yasası bir kooperatifin kurulması için 7 kişiyi yeterli saymıştır. Yaptırılacak konutların 100 m²'den küçük, belediye sınırları içinde ve nüfusu 10.000'i aşmış yerlerde yaptırılmaları zorunludur (Yurtseven, 1990, s:89).

4.2.1.3.3 Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK):

O.Y.A.K. 1963 yılından bu yana üyelerine konut kredisi vermektedir. 1963 – 1980 dönemindeki O.Y.A.K. kredileri özel konut yatırımlarının yüzde 1'i düzeyindedir. O.Y.A.K. üyelerinden kooperatifler eliyle konut sahibi olacaklarla piyasadan veya OYAK-İNŞAAT'ın ürettiği konutlardan satın alacaklara 1984 yılına kadar yüzde 5 ile 7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiş, faiz oranı 1990 yılına kadar aşamalı olarak yüzde 20'ye yükseltilmiştir. Kredilerin geri ödeme süresi 1983 yılında 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir. O.Y.A.K. 1963 – 1992 yılları arasında 55 bin konut için kredi kullandırmıştır (Teker, 1996,s:72).

Ordu Yardımlaşma Kurumu kendi satın aldığı arsalar üzerinde yaptırdığı konutları üyelerine satmıştır. Bu satıştan yararlanacak kişiler: yapı kredisine hak kazananlar, konutu olmayan üyelerden henüz yapı kredisi ve ek kredi olanaklarından yararlanma hakkı bulunmayanlar ve konutu olan başka üyelerdir (Yurtseven, 1990, s:94).

Ülkemizde konut üretiminde finansman desteği sağlayan kurumlar içerisinde ikinci sırada olan O.Y.A.K. gelmektedir. Ordu Yardımlaşma Kurumu, üyelerini konut sahibi yapmak amacıyla üç tür uygulama yapabilmektedir. Bunlar; bireysel kredi açmak, üyelerin aralarında oluşturduğu kooperatifler eliyle satın alacakları arsalar üzerine kurumca konut yaptırarak kendilerine satılması ve kuruma ait arsalar üzerine konut yaparak üyelerine satmasıdır (Keleş, 2000, s: 310).

4.2.1.3.4 BAĞ – KUR:

BAĞ-KUR pirim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 döneminde, toplam özel konut yatırımlarının yüzde 2,7'si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızla finansman darboğazına giren BAĞ-KUR 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur.

Dört kaynaktan 1963-1980 döneminde açılan krediler, aynı dönemde toplam özel konut yatırımlarının %16'sı kadar finansman katkısı sağlamıştır. S.S.K., O.Y.A.K. ve kısa bir süre için BAĞ-KUR sigortalıları yüksek faiz sübvansiyonlarıyla verilen kredilerden en çok yararlanan kesim olmuştur. Emlak Kredi Bankası'nın katkısının nispeten küçük olması nedeniyle yukarıda sayılan sigorta kurumlarına bağlı olmayan kesimlere sübvansiyonlu kredilerin katkısı sınırlı kalmıştır. Bankaların net gayrimenkul kredilerinin toplam özel konut yatırımları içindeki payı 1980 yılına kadar genellikle %1-2 düzeyinde kalmıştır (Teker, 1996, s:72-73).

4.2.1.3.5 Sosyal Güvenlik Kurumları İle İlgili Değerlendirme:

Sosyal güvenlik kurumlarının uygulamaları ile ilgili kısa bir değerlendirme yapılacak olursa; Türkiye'de konut üretimine finansman desteği sağlayan S.S.K., Bağ-Kur ve O.Y.A.K. gibi kurumları içinde en fazla sayıda konut için finansman desteği veren S.S.K.'dır. Ardından O.Y.A.K. ve sonra Bağ-Kur gelmektedir. S.S.K., Toplu Konut İdaresi ve Türkiye Emlak Bankası'ndan sonra konut finansmanına en çok katkıda bulunan kurumdur. Ancak S.S.K., TKİ gibi büyük toplu konut projelerinin finansmanına destek sağlama konusunda başarılı olamamış, genel küçük projeler bazında destek sağlamıştır. S.S.K. ve Bağ-Kur'un konut üretimine finansman desteği sağlama faaliyetleri, T.K.İ. kuruluncaya kadar devam etmiş ancak O.Y.A.K.'ın konut finansmanına desteği hala devam etmektedir. Sosyal Güvenlik kurumları, daha çok kendi mevzuatlarına göre kurulmuş konut kooperatiflerini sübvanse eden kuruluşlar olmuştur.

4.2.2 1984 Sonrası Uygulamaları

a. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu,
b. Faizsiz konut kredisi yönetmeliği,
c. 3320 sayılı Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun,
d. Konut Sertifikaları Yönetmeliği,
e. Arsa Sertifikaları Yönetmeliği,
f. Memurlara ferdi konut kredisi verilmesini sağlayan tebliğ,
g. Çeşitli bankaların konut kredisi uygulamaları şeklinde sıralanabilir.

Yukarıda adı geçenlerden 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nu incelemekte büyük yarar görülmektedir.

4.2.2.1 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Bu Kanunu Tamamlayan Düzenlemeler

17.3.1984 gün ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun amacı; konut gereksinmesinin karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülke koşullarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleriyle araç ve gereçlerin geliştirilmesidir (Mutluay, 1992, s:89).

Bu kanunla öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilebilmesi için T.C. Merkez Bankası nezdinde oluşturulan Toplu Konut Fonu, 2487 sayılı kanunla kurulmuş olan Kamu Konut Fonu'nun bakiyesini devralmış, ayrıca kanunda belirlenen çeşitli kaynaklarla beslenerek Genel Bütçe'den bağımsız hale getirilmiştir (Mutluay, 1992, s:90).

29.2.1984 gün ve 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun gereğince kurulmuş olan ve daha sonra Kamu Ortaklığı İdaresi'nden ayrılan Toplu Konut İdaresi'ne verilen yönetmelikte, uygulamada ortaya çıkan aksaklıkların giderilmesi ve konut yapımındaki maliyet artışlarına bağlı olarak kredi miktarlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla zaman zaman değişiklikler yapılmıştır.

4.2.2.2 Toplu Konut Fonu ve Krediler ile Toplu Konut İdaresi

1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, ancak Kamu Konut Fonu tanımlanmasına rağmen uygulanmamıştır. 1984 yılında yukarıda da ifade edildiği üzere 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi öncülüğünde konut üretiminde ciddi gelişmeler kaydedilmiştir.

Bu sınırlı sayıda yapılmış olan düzenlemeler de kurumlar arası yetki karmaşası, eşgüdümsüzlük, üretilen politikaların uygulanamaması nedenleriyle yeterli olamamıştır. Konut politikalarının uygulanamamasında en önemli faktör finansal çözümlerin bu politikaları destekleyecek şekilde oluşturulmaması ve tabana yayılacak modellerin geliştirilememesidir. Toplu Konut hamlelerinin yapıldığı dönemlerde bile zaman içerisinde başlangıçtaki hedeflerden uzaklaşılarak sadece belli kesimlere hitap eder nitelikte

uygulamalar yapılmıştır (Turgut, 2001, Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişimi Konulu Panel, s:14). Belirtilen tespitlere ek olarak, konu aşağıda daha ayrıntılı olarak analiz edilmiştir.

Toplu Konut Fonunun kurulmasıyla birlikte 2985 sayılı Toplu Kanunu'nun daha etkin bir şekilde konut finansmanında uygulamaya girmiştir.

Toplu Konut İdaresi, 1984 yılında, kaynaklarını ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurtdışına yapılan seyahatlerden alınan fon kesintilerinden temin ederek, kar amacı gütmeden, kooperatifler eliyle konut üretiminin teşvik edilmesi ve finansmanı amacıyla kurulmuştur.

Türkiye'de tasarrufların düşüklüğünden kaynaklanan konut finansman sıkıntısını, yaygın ve büyük oranlı kredi mekanizmaları yaratarak çözmek amacıyla 17 Mart 1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile bütçe dışı kaynakların kullanılması ve Toplu Konut Fonu'na aktarılması esası getirilmiştir. Temel amacı dar gelirliyi konut sahibi yapmak olan Fon, önceleri sektörde önemli bir canlanma yaratmamışsa da hem sektörsel (inşaat girdi fiyatları ve arsa fiyatlarının hızla yükselmesi), hem de bünyesel (Fon kaynaklarının amaç dışı kullanımı) gelişmeler sonucu etkinliğini giderek kaybetmiştir (T.Y.S. Raporu, 2004, s:30)

Fon'un kuruluşundaki temel amaç, ülkenin konut gereksinmesinin karşılanabilmesi ve düzenli kentleşmenin gerçekleştirilebilmesi için gereken kamusal desteklerin bu amaca hizmet edecek gelirler yoluyla sağlanması ve hizmetlerin söz konusu amaç için örgütlenmiş bir idare eliyle yerine getirilmesidir (T.K.İ. Başk., 1996c, s:1).

1984 yılından itibaren, Türkiye'de konut ipotek kredisi temin eden tek kuruluş olan Toplu Konut İdaresi, 1984-1990 döneminde üç ticari banka (Emlakbank, Vakıfbank ve Pamukbank) aracılığıyla 250.000'den fazla konuta finansman sağlamıştır. Ancak bu kredilerin konut maliyetlerine oranı %20 dolayındadır. Bu nedenle, Toplu Konut İdaresi tarafından verilmiş olan ipotekli konut kredileri, kurumsal konut finansmanı alanında atılmış olumlu bir adım olmasına rağmen, sahip olunan fonların sınırlı ve talebin çok yüksek olması nedeniyle konut sorununu çözmek konusunda yetersiz kalmıştır.

30.5.1989 tarihli yapılan değişiklik dışındaki yönetmeliklerle 150 m^2'ye kadar olan konutlara kredi verilmiş, ayrıca konut sahibi olan kişilerin ikinci ve diğer konutları da

kredilendirilmiştir. Krediden yararlanabilmek için Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda bir Alıcı Payı Hesabı açtırılarak talep edilen kredi miktarına göre belirlenmiş olan belli bir meblağın yatırılması ve en az 6 ay beklenmesi öngörülmüştür. Alıcı Payı Hesabı'na faiz verilmemiştir. Verilen kredilere ise sabit faiz uygulanmış, geri ödemede sabit aylık taksitlerle geri ödeme ve her yıl artan aylık taksitlerle ödeme olmak üzere iki seçenek sunulmuştur. Geri ödemeye ise, hazır konut alınması durumunda kredinin kullanılmasından bir ay sonra, yapılmakta olan konutlarda ise yapımın tamamlanmasından 3 ay sonra başlanması öngörülmüştür, ayrıca geri ödemeye başlama süresinin yapım bitsin veya bitmesin 3 yılı geçemeyeceği belirtilmiştir. Bu yönetmelikle kredilendirilecek konutların alanı 100 m^2 ile sınırlandırılmış, Alıcı Payı Hesabı bekleme süresi 6 aydan 1 yıla çıkarılmıştır. Kredilerin geri ödenmesi belirlenecek bir faiz oranıyla en fazla 20 yılla sınırlandırılmış, kredi kullanacak kişinin, eşinin veya çocuklarının konutu bulunduğu il sınırları içinde başka konutunun olmaması öngörülmüştür. Yapımı süren konutlarda geri ödemenin yapımın tamamlandığının ve iskâna hazır hale geldiğinin banka tarafından tespit edildiği tarihten bir sonraki ayın 18. günü başlaması öngörülmüştür (Mutluay, 1992, s:92).

Burada açılacak kredi limitinin belirlenmesindeki tek ölçüt konutun büyüklüğüdür. Kredi isteklisinin gelir durumu, dolayısıyla krediye gerçekten gereksinim duyup duymadığı ya da alınan krediyi geri ödeyecek mali gücünün olup olmadığı araştırılmamaktadır. Buna kredi isteklisinin almak istediği konutun ekonomik gücüne uygun olup olmadığının araştırılması da dahil edilebilir. Konut büyüklüğü arttıkça kredi/maliyet oranının düşmesi küçük konutu özendirmeye yöneliktir. Fakat Toplu Konut Fonu'nun kredilendirilen konutların büyüklüğüne göre dağılımı incelendiğinde bu konutların %60'ının 81-100 m^2, %31.8'nin de 101-150 m^2 olduğu, 80 m^2'den küçük konutların oranının ise sadece%8.2 olduğu görülmektedir. Buna karşılık kredi kullananların %39'u memur, %32'si işçi, %5'i ise emeklidir. Bu verilere dayanarak, dar gelirli grupların ödeme gücünü aşan konutlara yöneldikleri ya da bu kişilerin memurların üst düzey bürokratlarından olduğu, işçilerin ise sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmakla birlikte beyaz yakalı kesimden oldukları, dolayısıyla dar gelirli gruba dahil edilmelerinin yanıltıcı olduğu sonucuna varılmaktadır (Mutluay, 1992, s:97).

Semra Mutluay'ın saptamalarına Funda Yirmibeşoğlu da katılmaktadır. Onun yapmış olduğu araştırma sonuçları da çok benzer sonuçlar göstermiştir. Yirmibeşoğlu'na göre Toplu Konut

Fonu tarafından uygulanan faiz oranları küçük konutların teşvik edilmesine yönelikse de, küçük alanlı konutların talep görmediği görülmektedir. Şöyle ki:

	Konut sayısı	%
60 m²'ye kadar	5.463	0.9
61-81 m² arası	49.779	8.2
82-100 m² arası	361.194	59.5
101-150 m² arası	190.613	31.4
TOPLAM	607.049	100.0

Tablo 4.9 T.K.İ. Tarafından Kredi Açılan Konut Büyüklükleri (Türkiye Geneli)

Tabloda 1988 Eylül Sonu İtibariyle, Türkiye Geneli görülmektedir. 1988 Eylül sonunda kredi açılan 607.049 konutun % 90.9'unun 80 m²'den büyük olduğu görülmektedir. İstanbul'daki oran ise % 67.15'dir (Yirmibeşoğlu, 1990, s:24).

2487 sayılı yasa ile 100 m² altındaki konutların finanse edilmesi öngörülerek "Sosyal Konut" hedef alınmıştır. Yine aynı yasa 200 konutun altında olan (yeni yerleşmelerde 750-1000 konut) konut üretimlerini yasa kapsamının dışında bırakarak toplu üretim biçimlerini teşvik yolunu seçmiştir. 2985 sayılı yasa konut büyüklüğünü 150 m²'ye yükselterek "Sosyal Konut"u dışlamış "Ferdi Konut Kredisi" ve "Konut Yapımcı Kredisi" vererek toplu konutu çarpık, düzensiz ve yalnızca kar amacı güden ferdi üretimlerle eşdeğerde tutmuştur. Mimar Erdoğan Çınar'ın getirdiği eleştiriye göre Yasa ile küçük konutlara getirilen teşvik ve özendirmeler daha fazla olmakla beraber, bu büyük ve lüks konutun ve savurganlığın teşvik edildiği gerçeğini ortadan kaldırmamaktadır (Çınar, 1987, s: 58).

1970'lerden 1980 ortalarına dek 100 bin dolayında seyreden yıllık konut üretimi, Toplu Konut Fonu'nun etkin bir şekilde devreye girmesiyle 1985'ten sonra önemli bir sıçrama yapmıştır. 1988'de 200 bin sınırı aşılmış, 1993'te 270 bin rakamına ulaşılmıştır. 1994 krizinin geniş kitlelerin gelir-harcama, tasarruf-yatırım dengelerinde yarattığı olumsuzluklar konut talebini geriletirken, yüksek faiz ortamında sermayenin yüksek getirili yatırım araçlarına kayması ve Toplu Konut Fonu'nun bir konut finansman kaynağı olmaktan çıkarılması konut arzını düşürmüştür (T.Y.S. Raporu, 2004, s:30).

1990'ların sonuna kadar Fon, sektörde kilit bir işleve sahipti ve konut üretim rakamlarının Fon plasmanlarıyla (yatırımlarıyla) önemli bir ilişki içinde olduğu görülmekteydi. Toplu Konut İdaresi 1984-1999 yılları arasındaki dönemde her dört konuttan birine finansman desteği sağlarken, 1999 sonuna doğru her 12 konuttan birini destekler hale gelmiştir. Zamanla da sisteme katkıda bulunabilecek bir yapıdan uzaklaşmıştır (T.Y.S. Raporu, 2004, s:30).

Ancak, 1980–1990 yılları arasında Makroekonomik istikrarsızlıkların en üst düzeyde yaşanması nedeni ile sistemin çok önemli sorunlarla karşı karşıya kaldığı tespit edilmiştir.

Toplu konutta olduğu gibi finansal sistemin sorunlarından soyutlandırılmış ve ekonomik rekabetten korunan bir yapı ile oluşturulmuş sistemlerin geneldeki sorunları ise aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

Düşük maliyetli fonlara olan talebin büyüklüğü ve buna karşılık sunulan kaynakların yetersizliğinden dolayı kronik kaynak darlığı sorunları ile karşı karşıya kalınması kaçınılmaz olmakta, bu nedenle de hükümetlerin sürekli düzenleyici müdahaleleri gerekmektedir. Sağlanan kredi-konut maliyeti oranlarının düşük düzeyde tutulması, fonlara erişebilirlikte birçok koşulun yerine geliştirilmesi bu tür modellerin en önde gelen özelliklerinden olumsuz olanlarını oluşturmaktadır.

Bu nedenle daha etkin ve etkili ve daha yenilikçi yöntemlerin geliştirilmesi çabalarına girme konusunda motivasyon unsuru kalmamaktadır. Dolayısıyla hane halkları, daha çok kaynağı toplayabilecekleri faaliyetler içerisine girme denemeleri yerine, merkez bankası reeskontlarından (ikinci kullandırmalarından) yararlanma, hükümetler aracılığı ile ucuz maliyetli kaynakları elde edebilme veya uluslar arası ucuz fonlara ulaşabilmek gibi kolaycı yolları tercih etmektedirler (Öztürk, 1993, s:625).

Toplu Konut İdaresi'nin (T.O.K.İ.) Çalışmalarına Değinmek gerekirse:

Toplu Konut İdaresi'nin konut üretimi ve planlı kentleşme programında başlattığı konut seferberliği uygulamalarının kapsamı aşağıdaki gibidir:

1) Toplu Konut İdaresi arsaları üzerinde konut üretimi (147 noktada 70.964 konut),

2) Doğal afetlerden zarar gören noktalarda konut üretimi (20 noktada 5,316 konut),
3) Büyükşehirlerde idare arsaları üzerinde rant ve prestij projeleri (27 noktada 40.082 konut),
4) Gecekondu dönüşüm ve geleneksel konut stokunun iyileştirilmesi projeleri (827 noktada 17.599 konut),
5) Tarım ve köy uygulamaları (35 noktada 5.140 konut),
6) Altyapılı arsa uygulamaları (2 noktada 5.525 konut).

Bu uygulama devletin tasarrufu altında bulunan tescilsiz arazilerin imarlı arsa haline dönüştürülerek arsa maliyetinin en aza indirilmesi için başlatılmıştır (Adıyaman, Ağrı, Aksaray, Ardahan, Bilecik, Düzce, Erzurum, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Kars, Kırıkkale, Mardin, Muş, Sakarya, Şanlıurfa, Şırnak, Van, Bolu, Kocaeli, Yalova) (T.Y.S. Raporu, 2004, s:30).

7) Emlak GYO uygulamaları (10 noktada 15.564 konut)

Türkiye genelinde 64 il merkezi ve bu illere bağlı ilçelerle birlikte toplam 271 noktada yaklaşık 160 bin konut uygulamasına başlanılmıştır (T.Y.S. Raporu, 2004,s:30).
Bu projede:

- 2.718 konutun inşaatı tamamlanmıştır:

Tunceli (48 adet bağımsız afet konutu), Kocaeli-Gebze ve İstanbul-İkitelli (40 adet göçmen konutu), İzmir (274 adet afet konutu), Bingöl (2.016 adet afet konutu), Erzurum Yakutiye (340 adet gecekondu dönüşüm projesi). (T.Y.S. Raporu, 2004,s:30).

- Yaklaşık 30.580 konutun inşaatı devam etmektedir. 2004 yılı sonuna kadar 100.000 konutun yapılması hedeflenmiştir.
- Yaklaşık 29.000 konut uygulaması ihale aşamasındadır.
- Yaklaşık 19.700 konut uygulamasının proje ve ihale çalışmaları tamamlanmak üzeredir.

T.O.K.İ. Tarafından Kredilendirilen Konutlar:

Kredilendirme Yöntemi	İnşaatı Tamamlanan Konut sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	Toplam	Toplam İçindeki Pay
Kooperatifler ve Konut Yapımcıları	859.408	88.118	947.526	8,40%
Belediye Kredileri	9.771	29.083	38.854	3,00%
Ferdi Konut Kredileri	93.215		93.215	8,00%
Şehit Ailesi Kredisi	7.375		7.375	1,00%
İdare Arsaları Üzerinde Konut Üretimi	34.527	8.604	43.131	4,00%
TOPLAM	1.004.296	125.805	1.130.101	100,00%

Kaynak: Toplu Konut İdaresi

Tablo 4.10 Toplu Konut İdaresi Uygulamaları (1984 – Aralık 1999)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerine konut yaptırarak bu konutları kredilendirmek yoluyla satışa sunmaktadır. Bu konutların satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır. Bu modelde, konutun bedelinin %15 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak peşin olarak tahsil edilmekte, konut bedelinin geri kalan kısmı ise 75 ile 240 aylık vadelerde geri alınmaktadır. Taksit miktarları Ocak ve Temmuz aylarında bir önceki dönemde uygulanan Memur Maaş Artış Oranı'na göre artırılmaktadır (Nurolbank, 2002, s:72)

Bu kapsamda T.O.K.İ., Ankara-Eryaman, İstanbul-Halkalı, İstanbul-Ataköy, İzmit-Yahyakaptan, Diyarbakır, Hakkâri, Şırnak, Gökçeada, Bozcaada, Samsun, Kars ve Şanlıurfa'da toplu konut uygulamaları yapmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel amaçlarından biri, uygulamakta olduğu finansman ve üretim modellerinin zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesidir. Bu amaç doğrultusunda hazırlanan, Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği, 11 Temmuz 1995 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Toplu Konut Tasarruf Sistemi, bir yandan konut maliyetinin kredi dışında kalan bölümünün şahıslar tarafından özkaynak olarak biriktirilmesini sağlamakta, diğer yandan birikim tutarı kadar kredinin verilmesini güvence altına almaktadır. Ancak, sistemin başarı ile kendi kendini finanse eder hale gelebilmesi için yeterli talep oluşması ise sisteme duyulacak güvene ve özellikle orta ve uzun

vadede ülkemizin ekonomik istikrarına bağlıdır. Uluslar arası uygulamalar da göz önünde bulundurularak sürdürülmekte olan mevzuat ve finansal altyapı çalışmalarının sonuçlanmasıyla sistemin uygulamaya geçirilmesi planlanmaktadır (Nurolbank,2002,s:73)

	Bitirilen Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	TOPLAM
ERYAMAN 1	4.740		4.740
ERYAMAN 2	3.180		3.180
ERYAMAN 3	3.195		3.195
ERYAMAN 4	4.038		4.038
ERYAMAN 5		3.444	3.444
HALKALI 1	4.310		4.310
HALKALI 2	3.094		3.094
HALKALI 3		4.006	4.006
YAHYAKAPTAN	4.902		4.902
ATAKÖY	2.950		2.950
DİYARBAKIR	2.050		2.050
HAKKARİ	280		280
GÖKÇEADA	732		732
BOZCAADA	182		182
ŞANLIURFA	474		474
SAMSUN		968	968
KARS		200	200
ŞANLIURFA(NÜVE)	36		36
ADANA(NÜVE)	24		24
TOPLAM	34.527	8.618	43.145

Kaynak: Nurolbank, 2002, s:73.

Tablo 4.11 T.K.İ. Tarafından Doğrudan Konut Üretimi (1987-1999)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 1992 yılında geliştirerek uygulamasına geçtiği Belediyelere Kredi Desteği Modeli ile konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptıranlar ve bankaların işbirliği ile çağdaş, kentsel çevrelerin üretilmesi amaçlanmıştır (Nurolbank, 2002, s:73-74).

Toplu konut bölgelerinde arsa temin ederek konut talebini örgütleyen belediyeler inşa edecekleri üstyapı, altyapı ve sosyal donatı kapsamına giren işler için kredi talebinde bulunabilirler. Belediyelerce teklif edilen Toplu Konut Bölgesi'nde, yatırımın iş ve finansman programı uygunluğu Toplu Konut İdaresi'nce onaylanmaktadır. Talep edilen krediler Toplu Konut İdaresi'nce belirlenen inşaat seviyelerine göre kullandırılmakta, Toplu

Konut İdaresi onaylamış olduğu kredi taahhüdünü, Toplu Konut Fonu'nun nakit durumunu göz önünde bulundurarak gerçekleştirmektedir. 31 Aralık 1999 itibariyle 50 adet konut projesine Yatırım Uygunluk Belgesi verilmiş ve toplam 9.771 konutun inşaatı tamamlanmıştır. Bu tarihe kadar toplam 56.025 adet konut için 17.195.982.783.000 TL.'lık kredi kullandırılmıştır (Nurolbank, 2002, s:74).

T.Y.S. 2004 yılı raporuna bakıldığında, TOKİ kredilerinin yıllar itibariyle dağılımının oldukça istikrarsız bir seyir izlediği görülmektedir. Kredilendirilen konut sayısında 1994'ten itibaren düşüş başladığı tespit edilmiştir (T.Y.S. Raporu, 2004, s:30).

2000-2004 (Şubat): 2000 yılında %79'luk çok büyük bir düşüşle kredilendirilen konut sayısı 2.899'a ulaşmıştır. 20012 yılında bu sayıda %13'lük artış gözlemlenmiş, sayı 3.289'a ulaşmıştır. 2002 yılında iki katı kadar bir artışla kredilendirilen konut sayısı 9.647'ye ulaşmıştır (T.Y.S. Raporu, 2004, s:30).

2003 yılında ise toplam 8.375 konuta yeni kredi açılmış, 12.554 konutun inşaatı tamamlanmıştır. 2004 Şubat sonuna kadar 1.239 yeni konuta kredi açılmış, bu dönemde de 2.435 konutun inşaatı tamamlanmıştır. 2004 yılında 23.443 konutun kredi ödemeleri devam ettiği tespit edilmiştir. Kredilendirilme modellerine göre bakıldığında:

	KOOPERATİF KREDİLERİ		
(adet)	Kredi açılan konut sayısı	Tamamlanan konutlar	İnşaatı devam eden konutlar
1984-2002	939.054	907.985	
2003	5.292	9.735	26.626
TOPLAM	944.346	917.720	26.626

Kaynak: T.S.Y. Raporu, 2004, s:31.

Tablo 4.12 T.O.K.İ. Kooperatif Kredileri (2003 Yılı İtibariyle)

15 Ekim 2003 tarihinde yayımlanan yönetmeliğe göre T.O.K.İ. tarafından afet bölgelerinde afet kredisi verilmesine ilişkin düzenleme onaylanmıştır (T.Y.S. Raporu, 2004,s:31).

	AFET KREDİLERİ	
(adet)	Kredi açılan konut sayısı	İnşaatı devam eden konutlar
2002	382	382
2003	2.087	2.469
TOPLAM	2.469	2.851

Tablo 4.13 T.O.K.İ. Afet Kredileri (2003 Yılı İtibariyle)

	ŞEHİT KREDİLERİ
(adet)	Kredi kullanan kişi sayısı
1984-2002	9.883
2003	607
TOPLAM	10.490

Tablo 4.14 T.O.K.İ. Şehit Kredileri (2003 Yılı İtibariyle)

Toplu Konut Fonu'ndan sağlanan kredi katkılarıyla gerçekleştirilen konut üretimi, 1984-2003 yılları arasındaki 18 yıllık dönem içinde Türkiye'deki toplam konut üretiminin %27-28'ini oluşturmaktadır. Bu oranın 1984-92 arasında %48, 1994-2003 yılları arasında ise %9 olarak gerçekleşmesi Toplu Konut Fonu'nun etkisinin giderek azaldığını göstermesi açısından dikkat çekicidir (T.Y.S. Raporu, 2004, s:31).

Toplu Konut İdaresi'nden 2004 yılı itibariyle T.O.K.İ. yarım kalmış konut kredilerine kredi açılmasına ilişkin tebliğ düzenlemiştir. Buna göre:

- Acil konut ihtiyacı olan bölgelerde inşaat düzeyi %40 olan konutlara,
- Deprem bölgesinde inşaat düzeyi %75 olan konutlara,
- Diğer bölgelerde inşaat düzeyi %85 olan konutlara kredi vereceğini belirtmiştir (T.Y.S. Raporu, 2004, s:31).

4.2.2.3 Çeşitli Bankaların Konut Kredisi Uygulamaları

Başta Emlak Kredi Bankası olmak üzere çeşitli bankaların konut kredisi uygulamaları olmuştur. Bunları üç başlık halinde incelenecektir:

- Emlak Kredi Bankası dışındaki ticari bankalar
- Emlak Kredi Bankası
- Mevcut Banka Konut Kredi Uygulamaları

4.2.2.3.1 Emlak Bankası Dışındaki Ticari Bankalar

1979 yılına kadar yasal engeller olmamasına karşın, hem dolaylı engellemeler, hem de diğer bankaların uzun vadeli kredi vermeyi karlı bulmamaları nedeniyle, konut kredileri sadece T. Emlak Bankası, T. Öğretmenler Bankası ve T. Vakıflar bankası tarafından kullandırılmıştır. 1984-1990 yılları arasında ticari bankalar (Toplu Konut İdaresi tarafından sağlanan ve ticari bankalar aracılığı ile kullandırılan krediler dışında) kendi kaynaklarından 14.000 konut için kredi kullandırmışlardır. Bu kredilerin büyük çoğunluğu T. Emlak Bankası ve Pamukbank tarafından kullandırılmış olmakla beraber, İş Bankası ve Yapı kredi Bankası tarafından da düşük tutarlarla da olsa konut kredisi temin edilmiştir. Döviz cinsinden geri ödemeli olarak kullandırılan bu kredilerde kredinin konut maliyetine oranı %50 ile %80 arasında gerçekleşmiş olup, aylık ödemeler halinde 5 yıla kadar vadelerde geri ödeme planları sunulmuştur (Nurolbank, 2002, s:74).

1989 yılı ve sonrasında bankaların, konut kredisi kullandırmaya daha da ılımlı yaklaşmalarının ana nedenleri olarak;

- ticari kredilerde düşen kar marjları,
- riski alternatif alanlara dağıtma amaçları,
- konut kredilerinin anapara ve faiz tahsilâtlarının aynı anda yapılabilmesi nedeniyle, başlangıçta daha yüksek olan faiz payı ile bankaya yeni kaynak yaratılması sıralanmaktadır (Nurolbank, 2002, s:75).

Bankalar faiz ve kur riskinden kaçınmak için, yabancı para cinsinden ödeme planı içeren konut finansmanına yönelmişlerdir. Geçmişte gelir düzeyi TL. cinsinden yapılandırılan bir ödeme planını dahi karşılayamayacak gelire sahip alıcıların söz konusu kredileri kullanmaları sebebiyle, özellikle devalüasyonun yüksek seyrettiği dönemlerde problemli kredilerin oluştuğu, ödenmeyen borçların yoğunlaştığı görülmüştür.

Konut finansmanında, mukavele(sözleşme) sistemine benzer sistemin ülkemizde de uygulandığı görülmektedir. Türkiye Ekonomi Bankası (T.E.B.), konut edinmek isteyenlere

1988 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belli bir süre bekletilmesi sonucu uzun vadeli (15 yıl) düşük faizli kredi açmıştır. Yine T.K.İ.'de m2 büyüklüğüne göre APH (Alıcı Payı Hesabı) ile tasarrufların hesapta 1 yıl süre ile tutulması yolu ile ferdi konut kredisi açmışlardır. Ancak bu sistemin uygulandığı ülkelerde, ülkemizden farklı olarak kişiler bu yolla bekleme süresi sonunda istedikleri konutu alma imkanına sahiptirler ve kamu tarafından verilen ilave sübvansiyonlar da sistemi cazip kılmaktadır. Hâlbuki ülkemizde bu kredilere ilave sübvansiyonlar olmadığı gibi istikrarlı bir fiyat seviyesinin olmaması nedeniyle tasarruf dönemi ve bekleme süresi sona erdiğinde ferdin konut edinmesi mümkün olmamıştır. Nitekim 1988 yılından beri bu yolla ferdi kredi kullanımı için finansman desteği sağlamayan T.K.İ.'nin daha önceki yıllarda hesap açtırdıkları halde, yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı krediyi kullanarak konut alamayan kişiler vardır. Zaten, sadece bu krediyle, enflasyonist ortamda konut alınması da mümkün değildir (Teker, 1996, s:82-83).

4.2.2.3.2 T. Emlak Bankası

Türkiye Emlak Bankası 1926'da Türkiye'de inşaat sektörünü geliştirmek ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla Emlak ve Eytam Bankası adı altında kurulmuş, daha sonra Anadolu Bankası ile 1988'de birleşmiştir. 1988'e kadar olan dönemin en önemli uygulamaları; Ankara-Yenimahalle, Ankara-Telsizler, İstanbul-Levent, İstanbul-Koşuyolu, İstanbul-Emekli Subay Evleri, İstanbul-Ataköy, İzmir-Denizbostanlısı, Edirne-Mimar Sinan, Eskişehir-Yunuskent, Urfa, Çankırı ve Diyarbakır konutlarıdır. Banka son yıllarda İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gaziemir, Mavişehir gibi projelere imzasını atmıştır (Nurolbank, 2002, s:75-76).

T.Emlak bankasının kredileri, esasen kamu kaynaklı ya da kamu bankasının fedakârlığına dayalı bir finansman türü olup kendi kendini finanse eder bir yapı kazanmıştır. Banka konut sektörünün finansmanı için şu temel yöntemi kullanmaktadır: kamu fonları, T.Emlak Bankası aracılığı ile konut kredisi ve diğer (yapı malzemeleri üretimi vb.) yapı kredileri olarak verilmektedir. Cari kredi oranlarının altında düşük faiz oranları uygulanmaktadır. Bu krediler döviz ve Türk Lirası olarak kullandırılmaktadır (Nurolbank, 2002, s:76).

Banka, konut alanlara direkt bireysel krediler verdiği gibi konut yapanlara da kredi vermektedir. Yapı tasarrufu kredileri, konut kredileri, inşaat ve hazır bina kredileri ve kooperatif kredileri gibi çeşitli kredi uygulamalarına yer verilmiştir. Ayrıca banka, arsaları

üzerinde yaptırılan, çeşitli inşaat ve pazarlama firmalarıyla beraber gerçekleştirilen ve uzun vadeyle satılan uydu kent projelerinin de finansmanını yapmaktadır (Nurolbank, 2002, s:76).

Ayrıca, T. Emlak Bankası, sistemde işlerliği artırmak için değişik finansal enstrümanları ve uygulamalarını başarıyla uygulamıştır.

Dövize endeksli kredilerin kullandırılmasının tercih edildiği bir dönemde, T. Emlak bankasının belli projelerde uygulandığı 10 senelik Türk Lirası bazlı ve memur maaş katsayısındaki artışa endeksli krediler başarı göstermiştir. Emlak bankası bu tip kredileri kullandırdığı 1 aylık süre içerisinde 5,250 adet ev satışı gerçekleştirerek bir yılda sattığı ev adedinden daha fazlasına ulaşmıştır. Bankanın sadece kendi konutları için önerdiği bu kredi çeşidi banka tarafından sübvanse edilmiş olsa da uzun vadeli uygun ödeme koşulları yaratabilmiş olması sebebiyle piyasanın gelişmesi açısından önemlidir (Nurolbank, 2002, s:76).

İpotek kredisinin temel kaynakları dışında, sermaye piyasası enstrümanı olan gayrimenkul sertifikaları da T.Emlak Bankası'nın uygulamaları arasında bulunmaktadır. Gayrimenkul sertifikaları, inşa edilecek ya da edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanı için ihraç edilebilmektedir. SPK'nun 20.07.1995 tarihli 19 nolu tebliğine istinaden T.Emlak Bankası karşılığında ilk gayrimenkul sertifikası ihracı gerçekleşmiştir (Nurolbank, 2002, s:76).

Bankanın şubeleri B.D.D.K.'nın ilgili onayı doğrultusunda 09.07.2012 tarihinden itibaren T.C.Ziraat bankası A.Ş. Emlak Şubesi olarak hizmetlerine devam etmektedir (Nurolbank, 2002, s:76).

Bankanın kuruluş yasasındaki amacı ucuz konut üretimi olarak saptanmıştır. Oysa kredilerden yararlanılarak yapılan konutlar lüks ölçülerde üretilmiş, ayrıca satış fiyatları da o günkü piyasa fiyatlarının üstüne çıkmıştır. Örnek olarak Levent ve Ataköy'de kurulan mahalleler verilebilir. Oysa Emlak Kredi Bankası'nın elindeki olanakları öncelikle dar gelirli ya da yoksul ailelerin gereksinmelerine yöneltmesi gerekirdi (Yurtseven, 1990, s:88).

4.2.2.3.3 Mevcut Banka Konut Kredileri

Mevcut Banka konut kredilerinde hem YTL, hem de döviz üzerinden sabit faizli kredi verilmektedir. Değişken faizli kredi ise Tüketicinin korunması Hakkında Kanun tarafından yasaklandığı için verilememektedir.

Tüm bankalara bakıldığında ortalama olarak maksimum vade YTL'de ortalama 120 aydır, dövizde ise 10 ay ile 120 ay arasında değişmektedir.
Banka kredilerinin fonlama mekanizmaları mevduat kaynaklıdır.

Banka kredilerinde Kredi/ev değer oranı ortalama %70, aylık ödemelerin gelire oranı ise ortalama %50'dir.

Banka kredileri genelde %10-15'lik üst ve üst-orta gelir grubuna hitap edebilmektedir. Henüz düşük ve orta gelirliler için uygun şartlarda kredi verilememektedir.

Kredi faizlerinde ise 2006 Temmuz itibariyle YTL'de aylık ortalama %2, dövize endeksli kredilerde ise ortalama %0,70 civarındadır. Bu oran, ülkemizdeki ekonomik göstergelerin birçok şeyden etkilenerek hareketlenmesinden dolayı her an değişebilmektedir, verilen rakamlar geçersiz kalabilmektedir.

Verilen kredilerde ortalama limit YTL'de 30.000 YTL, dövize endekslilerde 20.000 USD/Euro'dur.

4.2.2.4 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Yoluyla Proje Finansmanı Sağlanması

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (real estate investment trust) sermaye piyasası kanunlarını baz alarak gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapan, sermaye piyasası kurumlarıdır (Tuncel, 1997, s:9). Gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkule dayalı portföy yönetim şirket tipidir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yatırımcıların kaynaklarını bir havuzda toplayarak büyük ölçekli gayrimenkul projelerine yatırım yapma fırsatını veren ve bu yolla önemli kazançlar sağlayan fonlardır (Özkul, 2001, s:51).

Dördüncü bölümde Amerikan konut finansman sistemlerini anlatırken orada ipoteklerde uzmanlaşmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının da mevcuttaki ipotek bankalarının ve diğer tasarruf ve kredi finansal kurumlarından daha hızlı gelişme gösterdikleri ifade edilmiştir. Dolayısıyla Türkiye'de eğer ipotekli bir konut finansman sistemi kurulacaksa, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına da sistemin işlerliğinin artması için görevler düşmelidir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira ve alım satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek rantına ulaşmaktır (Kilerci, 2003, s:76).

İş merkezi veya alışveriş merkezi gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerine finansman desteği sağladığı gibi arazi geliştirme projeleri ve bunlar üzerine üretilecek konut projelerine de finansman sağlayan G.M.Y.O., devletin; konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması sonucunda vergi teşviklerine sahip olmuştur. Büyük gayrimenkul projelerini gerçekleştirmeyi hedefleyen bir şirketin normal koşullarda bu projenin tüm finansman yükünü üstlenmesi gerekmektedir. Özkaynakları yetersiz olan firmalar bu sorunu kredi olarak çözmektedirler. Ayrıca, firmanın özkaynakları yeterli olsa bile yine de, bir özkaynak maliyeti oluşacaktır. Oysa bu tür projeler, G.M.Y.O.'nca hisse senetleri karşılığında toplanacak paralarla finanse edilebilmekte, böylece finansman yükü inşaatçı şirketin üzerinden alınmış olmaktadır (Özkul, 2001, s:54-60). Ancak bu sistem, inşaat şirketleri başka bir deyişle faaliyet konusu inşaat yapmak olan ve bu amaçla personel ve ekipman bulunduran şirketler tarafından yürütülememektedir. Bu nedenle inşaat şirketleri ayrı bir G.M.Y.O. kurup, projelerini bu şirkete satmaktadırlar. İnşaat şirketi böylece projesini satarak inşaatın finansman yükünden kurtulmuş olmanın yanında ortağı olduğu G.M.Y.O.'nın hisse senetlerini halka satarak koyduğu ortaklık payını da geri alabilmektedir. Sonuç olarak, bu yolla inşaat şirketinin konut projesi G.M.Y.O. aracılığı ile halka satılmış olmaktadır (Tuncel, 1997, s:12).

Ülkemizde son yıllarda, başta bankalar ve inşaat şirketleri olmak üzere birçok kuruluşun gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak için faaliyette bulundukları görülmektedir. Türkiye'de ilk G.M.Y.O. 1996 yılında kurulup, 2 Ocak 1997 yılında halka açılmıştır. 2002 Yılı itibariyle, İMKB'de işlem gören 8 adet G.M.Y.O. (Alarko, EGS, İhlâs, İş, Nurol, Osmanlı,

Vakıf ve Yapı Kredi Koray) dışında, kurulmuş olup halka arz zamanını bekleyen G.M.Y.O.'lar bulunmaktadır. Ülkemizde G.M.Y.O. sektörüne ilgi; gayrimenkul sektörünün özellikle modern konut ve ticari merkez projelerindeki yüksek kar marjı, büyük şehirlerdeki rehabilitasyon (iyileştirme) ihtiyacı, hazineye ait arazilerin en verimli şekilde kullanılması gereği, ülkemizin yeniden yapılanma süreci ve 17 Ağustos depreminden sonra ortaya çıkan kalite bilinci nedeniyle artmaktadır (Özkul, 2001, s:66-67). 2006 yılı itibariyle G.M.Y.O. şirketi sayısı 11 adeti bulmuştur (Akmerkez, Alarko, Atakule, EGS, Garanti, İhlas, İş, Nurol, Pera, Vakıf ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.). ve yeni G.M.Y.O. kurmak üzere Sermaye Piyasası Kuruluna başka başvurular da olmaktadır.

Banka	**12 ay**	**24 ay**	**36 ay**	**37-60 ay**	**61-120 ay**
Akbank	1,50	1,50	1,50	1,50	-
Anadolu Bank	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Bank Europa	1,49	1,49	1,49	1,45	1,45
Denizbank	1,80	1,70	1,65	1,60	1,55
Dışbank	1,65	1,60	1,55	1,55	1,55
Finansbank	1,65	1,65	1,65	1,60	1,55
Garanti	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
Halkbank	1,75	1,75	1,75	-	-
HSBC	1,80	1,75	1,65	1,65	1,59
İş Bankası	1,50	1,50	1,50	1,55	1,55
Koçbank	1,59	1,59	1,59	1,55	1,49
Oyakbank	1,5	1,55	1,60	1,60	1,60
Şekerbank	1,70	1,70	1,80	1,80	-
TEB	1,65	1,65	1,65	1,60	-
Tekfenbank	1,90	1,90	-	-	-
Turkish Bank	1,90	2,00	-	-	-
Vakıfbank	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
Yapı Kredi	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Ziraat Bankası	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49

Kaynak: Milliyet Emlak Eki, s:5, 23.04.2005

Tablo 4.15 Bankaların Konut Kredisi Faizleri (23.04.2005 İtibariyle)

Vade(ay)	Faiz(%)	Taksit(YTL)
12	1,5	9,211.00
24	1,55	5,067.00
36	1,55	3,692.00
48	1,55	3,018.00
60	1,55	2,623.00
72	1,60	2,405.00
84	1,60	2,230.00
96	1,60	2,102.00
108	1,60	2,013.00
120	1,60	1,943.00
132	1,60	1,890.00
144	1,60	1,848.00

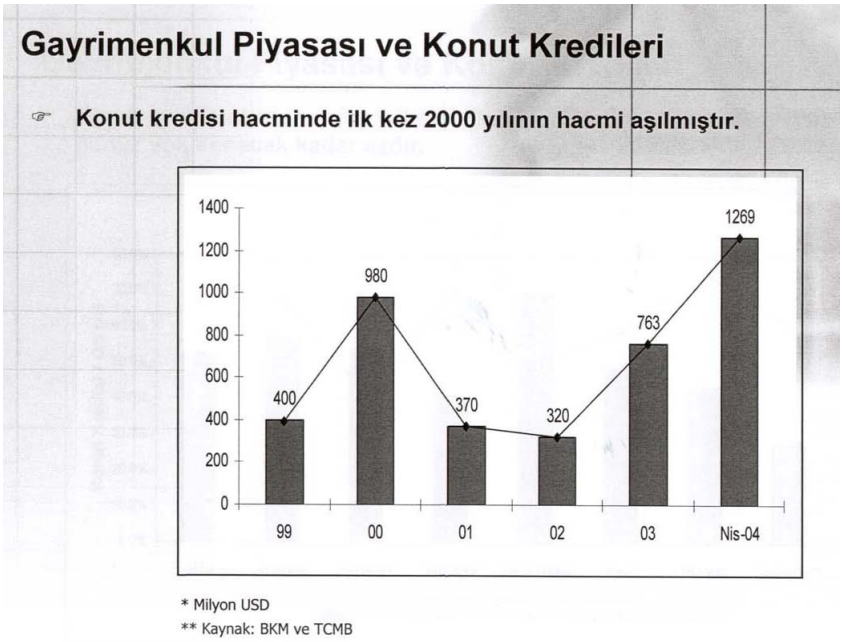
Kaynak: Milliyet Emlak Eki, s:5, 23.04.2005

Tablo 4.16 Oyakbank'ın Ödeme Tablosu - Kredi 1000 YTL(100 Milyar)23.04.2005

BANKEUROPA'nın 24 Nisan 2005 tarihli Hürriyet Gazetesinde yer alan ilanına göre konut kredisi faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Aylık Faiz	Aylık Ödeme
YTL	10 yıl	% 1,45	181,93 YTL
USD	9 yıl	% 0,65	131,17 USD
USD	12 yıl	% 0,66	109,99 USD
USD	15 yıl	% 0,69	99,61 USD
EURO	10 yıl	% 0,59	118,36 USD
EURO	15 yıl	% 0,61	93,76 EURO

Tablo 4.17 BankEuropa'nın Konut Kredisi Ödeme Tablosu, 23.04.2005



Kaynak: Kodal, H. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş., Gayrimenkul Sektörü ve Mortgage Sistemi, Yayınlanmamış Araştırma Notları, 2004, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, Konferans sunumları, www.gyoder.org.tr

Şekil 4.9 Gayrimenkul Piyasası ve Konut Kredileri (2004 İtibariyle)

4.2.3 Proje Finansmanı Açısından İki Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi ve Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri

Gerek Portakal Çiçeği, gerekse Dikmen Vadisi projeleri, ülkemizde gerçekleştirilen en kapsamlı, ilk kentsel dönüşüm projesi örnekleridir. Her iki örnek, katılım, model üretme, kaynak yaratma ve proje senaryosu geliştirme yönleri ile başarılı kabul edilmektedir ve bundan sonra uygulanacak projeler için veri oluşturmaktadır.

Şehir Plancısı M.S.Ü. Öğr. Üyesi Prof. Dr. A. Faruk Göksu'ya göre KDP'lerinin gerçekleştirilmesinde klasik yöntemlerin yanı sıra yenilikçi birtakım model ve yöntemlere gereksinim vardır. Model ve yöntemler, işbirliği süreci içinde, projeden etkilenen gruplar tarafından geliştirilmelidir ve yaygınlaşabilmesi için de mutlaka uygulanabilir özelliklere sahip olmalıdır (Göksu, 2004, s:83).

KDP'lerin gerçekleştirilmesi için ele alınması gereken önemli konu; arazi kullanım kararları ile imar haklarının kullanımım yeniden ele alan yöntemlerin geliştirilmesidir. Prof. Dr. Faruk

Göksu'nun da ayrıntılı olarak üzerinde durduğu ve dünyada ve Türkiye'de çeşitli proje ortaklıklarında da uygulanmış olan bu yöntemlerden birincisi, İmar Haklarının Toplulaştırılması (İHT), ikincisi ise imar Haklarının Transferi (İHTr.) dir.

Her iki yöntem, klasik imar planlama yaklaşımının dışında, 'Arazi ve Proje Geliştirme' mantığı içinde kullanıldığı zaman, özelikle mahalle ölçeğindeki yapı stokunun yeniden değerlendirilmesinde ve gecekondu-kaçak yapı alanlarında, yeterli ve çağdaş kentsel standartların yaratılmasına olanak sağlayabilir.

A- İmar Haklarının Toplulaştırılması Yöntemi (İHT)

Yöntem, kısaca, parsel bazında, klasik anlamda var olan imar haklarının, proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değerin kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır (Göksu, 2003, s:271).

Böyle bir yapı içinde, bireysel üretim yerine, proje bazında, üretim ile talep ve arz ilişkisinin piyasa koşulları içinde oluşmasının yanı sıra, proje amaç ve ilkeleri doğrultusunda, arsa sahibi, yatırımcı ve kullanıcıları belirlenmiş bir proje senaryosu ortaya konulmaktadır (Göksu, 2003, s:271).

Proje bitirildiğinde, kentsel standart açısından yüksek proje ve sağlıklı fiziksel çevreler yaratılmaktadır. Bu tip projelerde kaynak önceden yaratılmış olmaktadır. Avrupa ülkelerinde başarıyla kullanılan bu modeller, Türkiye'de de Ankara dışındaki kentlerimizde de kullanılmalıdır. Bu imar haklarının toplulaştırılması modeli, Türkiye'de ilk kez başarıyla Ankara, Portakal Çiçeği ve Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde uygulanmıştır.

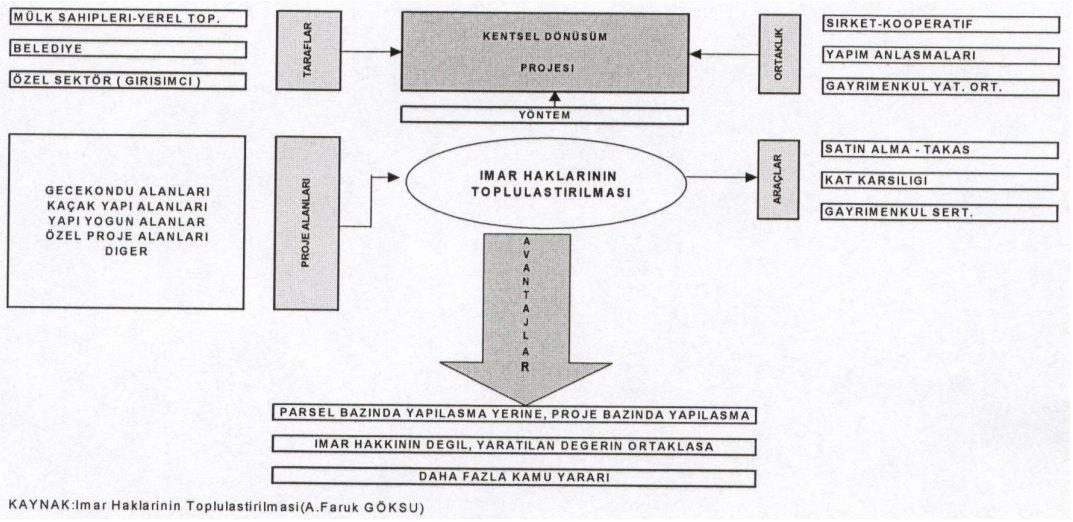
Özellikle, son depremden sonra, birtakım alanların boşaltılması ve güvenli yerleşim alanlarının yaratılmasında, bu model yaygın olarak kullanılabilir. Ayrıca, özellikle kent merkezlerinde, dönüşümü zorunlu alanlarda, mülkiyetin toplulaştırılması için gerekli uzlaşmanın sağlanmasında da bu yöntem etkili olacaktır (Göksu, 2003, s:271).

Modelin avantajlarını;

• Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı,

- Proje bazında yaratılan değerin ortaklaşa paylaşımı,
- Projelerin, 'arazi ve proje geliştirme' mantığı çerçevesinde piyasa koşullarında ele alınması
- İmar hakkının değil, yaratılan değerin paylaşımı,
- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda daha fazla kamu yararı,
- Farklı grupların projeye katılımı,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi,

olarak sıralayabiliriz (Göksu, 2003, s:271).



Kaynak: Göksu, F."Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar" Bildiri. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13.06.2003, s:271.

Şekil 4.10 İmar Haklarının Toplulaştırılması

B- İmar Hakları Transferi Yöntemi (İHTr.)

İHTr. Yönteminin amacı, dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek, potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır (Göksu, 2003, s:274).

Söz konusu model, ülkemizde uygulanmamasına rağmen, birçok ülkede başarılı bir biçimde uygulanmaktadır. Özellikle, Amerika'da ve Avrupa'nın birçok ülkesinde, uygulanan modelin amacı, kent içinde ve çevresinde, özellikle, tarım ve yeşil kullanımında olan alanları korumaktır. Sistem, arsa sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken,

imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanılmak üzere likide çevirmesi üzerine kurulmuştur (Göksu, 2003, s:274).

Yukarıdaki tariften de anlaşılacağı üzere, arsanın yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Bunun için dünyada kullanılan yöntemlerden birincisi, ve en yaygın olanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibi başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere kendi arsası üzerindeki imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satması yöntemidir. İkincisi ise, yerel yönetimlerin İHTr. bankası ve banka bünyesinde bir havuz oluşturmalarıdır. Yatırımcılar, direk arsa sahiplerine gitmek yerine bu bankalar aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadırlar.

Ayrıca model, özellikle deprem riski olan kritik alanların boşaltılarak, mevcut imar haklarının başka alanlara veya projelere transferiyle gecekondu ve kent merkezindeki çöküntü alanlarının dönüşümü için de uygun olabilir(Göksu, 2004, s:85).

Bir arazi kullanım tekniği olan İHTr. Yönteminin başarılı olabilmesi için programın yerel politikacılara, arsa sahiplerine, yatırımcılara ve kamuoyuna çok iyi anlatılması gerekmektedir. Gönüllülük esasına dayanan sistem geliştirilerek yaygınlaştırılabilinir (Göksu, 2004, s:85).

C – Kentsel Dönüşüm Projelerinde Menkulleştirme Yöntemleri

Kentsel Dönüşüm Projelerinin sağlıklı biçimde uygulanabilmesinde ve yaygınlaşabilmesinde, ihtiyaç duyulacak olan ekonomik araca, özellikle konut ve işyeri gayrimenkullerini menkulleştirmek yoluyla ulaşılabilecektir. Bu da kentleşmede istenen, orta ve uzun vadede aranılan kaynağı yaratacaktır.

Bugün, gayrimenkul yatırımının, menkule dönüşüm araçlarından biri olarak kullanılan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yanı sıra, ülkemizde. Yönetmeliği bulunmasına rağmen, uygulanmayan Gayrimenkul Sertifikası ile özellikle gecekondu alanlarının geliştirilmesinde kullanılabilecek Gecekondu Dönüşüm Sertifikası ve deprem riskini de dikkate alan, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik, İmar Hakkı

Toplulaştırma ve Transfer Sertifikası vb benzer menkul araçları gündeme getirilmelidir (Göksu, 2003, s:277).

Dönüşüm projelerinin hızla gerçekleşmesi, kaynak yaratılması ve talebin çeşitlenmesi için aşağıda belirtilen, menkul değerlerin kentleşme ve sermaye piyasası sektörlerinin gündemine girmesinde büyük yarar vardır:

- Gayrimenkul sertifikası
- Gecekondu dönüşüm sertifikası
- İmar hakkı transfer sertifikası
- İmar haklarını toplulaştırma sertifikası (Göksu, 2003, s:277).

4.2.3.1 Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Uygulanan yöntem, klasik kamulaştırma yerine, projede yaratılacak rantın, uzlaşma yoluyla, paylaşımı ilkesine dayanmaktadır. Kısaca, "kamulaştırma" yerine "proje değerinin paylaşımı" yöntemi uygulamaya sokulmuştur (Göksu, 2003, s:271).

Başka bir deyişle, kamulaştırma sistemi ile başlayan ve daha önceki gelişmelerde olduğu gibi proje süreçlerini uzatan ve zora sokan hukuk sürecine girmeden; imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değerin, arsa sahipleri ile uzlaşarak, paylaşımıdır (Göksu, 2003, s:272).

Proje kapsamında, projenin kendi finansmanı sağlanmıştır. Projenin yönetimi ve planlanması süreçlerine, proje boyunca tüm proje sahipleri-ilgilileri dahil olmuştur.

Kurumsal yapı, arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahıslar ve girişimcinin kamu ve özel sektör işbirliği ile bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi biçiminde olmuştur (Göksu, 2003, s:272).

Şirketin hisse dağılımı, arsa sahiplerinden belediyenin %49'luk payı, şahısların % 21'lik payı ve proje uygulama konusunda deneyimli bir girişimcinin %30'luk payı ile olmuştur. Projenin uygulanmasından sorumlu belediye bürokratları ile girişimcinin temsilcileri, şirketin, yönetim ve denetim kurullarında yer almışlardır. Böylece şahıslar, temsilcileri aracılığıyla karar süreçlerine katılımlarını sağlamıştır.

Model, proje amaçları ve uzlaşmanın sağlanabilmesi için belirlenen ilkeler, arsa sahipleri ile yapılan toplantılarda tartışılmıştır. Tartışmalar sonucunda varılan uzlaşmanın temel ilke ve konuları şunlar olmuştur;

- Vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi, yani, eşitlik ilkesi,
- Geçmiş yıllarda, vadi içinde verilmiş olan imar haklarının düşürülmesi, ancak, yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve inşaat kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi,
- Vadinin, en az %70-80'inin yeşil alan olarak düzenlenmesi,
- Projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları (Göksu, 2003, s:272).

Proje kapsamında, 67 adet hissedara ait toplam 110.000 m2'lik alanda, imar hakları uzlaşma yoluyla toplulaştırılmıştır. Proje yatırımları, arsa sahipleri ve gecekondulularla uzlaşma ve planlama kararlarının alınmasından hemen sonra, piyasa koşulları içinde, 'kat karşılığı' yöntem ile gerçekleştirilmiştir. Arsa sahiplerine verilen inşaat payı ile müteahhit payı arasındaki fark ise altyapı, çevre ve şirket işletme giderlerinin karşılanmasından sonra, şirket ortakları arasında pay edilmiştir (Göksu, 2003, s:271).

Proje yatırımları başlamadan önce, vadide 76 adet gecekonduda yaşayanlarla da uzlaşma sağlanarak, belediye tarafından, Ankara'nın bir başka bölgesinde altyapılı arsa verilmiş ve konutların mimari projeleri hazırlanmıştır (Göksu, 2003, s:271).

4.2.3.2 Ankara Dikmen vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dikmen Vadisi Projesi, gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarım içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadide yaşayan hak sahibi gecekondu sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır (Göksu, 2003, s:273).

Portakal Çiçeği Projesinde de olduğu gibi, projeyi gerçekleştirmek için klasik kamulaştırma yöntemi yerine, hak sahipliliği koşullarını sağlayan gecekondu sahipleri ile taşınmazlarına karşılık, proje içinde yapılacak konutlara sahip olmaları ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkeleri çerçevesinde model üretilmiştir (Göksu, 2003, s:273).

Proje geliştirme şirketi kuruldu. Bu şirket içinde Ankara Büyükşehir Belediyesi ve 8 ilçe belediyesi de ortak olmuştur. Proje hakkında kararların alınabilmesi için 'Proje Karar Kurulu' oluşturulmuştur. Kurulda, haksahibi gecekondu sahiplerinden, muhtarlara, belediye başkanları ve şirket yöneticilerine kadar ilgili herkes bulunmaktaydı.

Projenin başlaması için, ilk etapta yer alan gecekondu sakinleri ile uzlaşma sağlanmıştır. Uzlaşmanın ilkeleri ise şunlar olmuştur.

- Vadide yapılacak konutlardan, ancak hak sahibi olanların yararlanması,
- Hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekondu büyüklüğünün baz alınması,
- 80 m2 konut büyüklüğünün, karşılığı belirlenen, ortalama puanın, altında kalanların ilave bedel ödemeleri, üstünde kalanların ise bedel almaları,
- Ancak, her bir haksa hinin tek bir konuta sahip olması,
- Hak sahiplerine konutlar yapılana kadar kira yardımı yapılması (Göksu, 2003, s:273).
-

PROJE	ARSA SAHİBİ	GECEKONDU	KATILIM	ANAHTAR
Portakal Çiçeği Vadisi	Belediye Şahıs (67 hissedar)	76 adet Hak sahibi değil	Şirket	Proje senaryosu Güven, Eşitlik Toplulaştırma
Dikmen Vadisi	Hazine	330 adet l. etap Hak sahibi	Proje Karar Kurulu	Güven Kaynak yaratma Kentsel omurga
Zafer Plaza	Belediye		Başkana Yetki	Güven Proje ekonomist
Zafertepe Gecekondu Geliştirme	Hazine Şahıs	Gecekondu Mahallesi	Kooperatif	Kentsel imece Kentsel Hizmet işbirliği
Roman Mahallesi	Belediye	80 adet Hak	Mahalle Odaklı	Yoksulluk Dayanışma
Tekel Evleri Dönüşüm	Şahıs (257 hissedar)		Komisyon	Güven Uzlaşma Ortak Hareket
Dericiler Bölgesi Dönüşüm	Şahıs (250 hissedar)		Demek	Güç Konsept plan
Mudanya Kavşağı Arazi Geliştirme	Şahıs(400 hissedar)		Yetki	Pazarlık Transfer

Kaynak: Göksu, F."Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar" Bildiri. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 13.06.2003, s:276.

Tablo 4.18 Kentsel Dönüşüm Proje Örnekleri

4.2.4 Türkiye'de Konut Edinme Yöntemleri

Türkiye'de uygulanmış finansman sistemlerinin birçoğu bu çalışmada tartışıldı. Konut edinmek kişisel tasarrufların kullanımı ile peşin satın alma yöntemi de dahil edilerek, konut edinme yöntemlerinin aşağıdaki gibi sınıflandırılmasını yapmak mümkündür:

a) Müteahhit firmalardan satın alma;

Konut edinecek kişilerin satın aldıkları ya da kat karşılığı olarak bilinen yöntemlerle edindikleri arsalar üzerine konut inşası ile ilgili olarak faaliyet gösteren kişi ve firmalardan oluşan müteahhitlerden peşin ya da kısa vadeli geri ödeme seçenekleri karşılığında konut edinecekleri yöntemdir. Müteahhit firmaların girişimi ile kurulan, arsa tahsisi aşamasından itibaren, peşinat ve inşaat maliyetlerini tahsil ederek faaliyetleri devam ettiren konut yapı kooperatifleri de bu gruba dahil edilebilir (Nurolbank, 2002, s:70).

b) Konut Yapı kooperatifleri;

Konut sahibi olmayı planlayan, ancak konut sahibi olmak için gerekli fonlara sahip olmayan kişilerin başvurduğu yollardan biri olan yapı kooperatif sistemi ile konut edinmektir. Bu sistem, ülkemizde konut mülkiyetinin artışında önemli bir rol oynamış ve çeşitli hükümetlerce de başta çeşitli özel kredi olanakları ile olmak üzere desteklenmiştir.

Yılı	Konut Sayısı	Toplam Konut İçindeki Payı %	Toplam Konut sayısı
1970	1248	5,2	24000
1975	1771	8,1	21864
1980	1805	8,7	20747
1985	2765	17,9	15447
1987	6182	21,9	28228
1990	10075	18,1	55663
2000	10969	18,3	60068

Kaynak: D.İ.E.

Tablo 4.19 Konut Yapı Kooperatifleri (1970-2000)

2000'li yıllarda Konut Yapı Kooperatiflerinin toplam konut üretimi içindeki payı %20'lere yükselmiştir. Ancak bu yöntemin olumsuz yönleri düşünülecek olursa; yönetimsel nedenler

ve finansal darboğazlar nedeniyle inşaatların tamamlanamaması ya da uzun sürede tamamlanması bu yöntemin olumsuz yönlerini teşkil etmektedir.

Latince kökenli bir terim olan kooperatif (co-operative) genel anlamıyla "işbirliği" demektir. Daha özel anlamıyla, kooperatif, gereksinme duydukları mal ve hizmetleri kendi başlarına sağlayamayan insanların, bu gereksinmelerini karşılamak amacıyla oluşturdukları, karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma ilişkilerine dayanan bir kuruluş türüdür. Bu kuruluşta üyeler risk ve yararları eşit olarak paylaşırlar, kuruluşa katılmak gönüllülük esasına, kuruluşun yönetimi demokratik kurallara dayanır (Koç, 1989, s:9).

Konut kooperatifleri, hiç kuşkusuz içinde geliştikleri ortamdan etkilenmekte ve bu ortamda biçimlenmektedirler. Dünya'da konut kooperatiflerinin nasıl gelişmiş ve başarılı uygulamaları nasıl ortaya koymuş olduklarını anlamaya çalıştığımızda, bu başarının ardında sendikalar gibi örgütlenme deneyimi olan kesimlerin yer aldığını görülmektedir. Oysaki Türkiye'de, yalnızca işçilerin, daha açık bir deyişle, örgütlenme deneyimi olan kesimin desteklendiği SSK uygulamaları döneminde bile sendikalar, konut kooperatiflerine çok sınırlı destek sağlayabilmişlerdir. Bu sınırlı desteğe karşın, örgütlenme deneyimi olan işçiler, bu deneyimlerini kendi çabalarıyla konut alanına aktarabilmişlerdir (Özüekren, 1996, s:176-177).

c) Kendi evini kendin yap;

Konut müteahhitlerinden alım ya da yapı kooperatifleri yoluyla da konut sahibi olma olanağı bulamayan gelir düzeyi düşük tarafların başvurduğu bir konut edinme yöntemi de, kişilerin kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesi ya da ettirmesidir. Hazine arazilerinin işgali ve gecekondulaşma bu başlık kapsamında sayılabilir (Nurolbank, 2002,s:71).

d) Toplu Konut İdaresi; Konut İpotek Kredi veren tek resmi kuruluştur. %40'a kadar peşin ödeme, 75-240 ay vade imkanı sağlandığı olmuştur.
e) T. Emlak Bankası ve Emlak Bankası Dışındaki Ticari Bankalar;
f) Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları (Emekli Sandığı, S.S.K., Bağ-Kur, Ordu Yardımlaşma Kurumu'dur-O.Y.A.K.);

d,e,f'de yer alan maddelerle ilgili daha önceden bilgi verilmiştir.

4.2.5 Konut Alımında Kullanılan Kaynaklar

Ülkemiz, konut finansmanı için olanak sağlanması ve gayrimenkullere hareket kazandırılması konusunda maalesef başarılı değildir. Türkiye'de konut sahibi olmak isteyen kişiler çoğunlukla ya kendi birikimlerini kullanarak veya kurumsal olmayan yollarla elde ettikleri kısa vadeli kaynakları kullanarak konut ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmaktadırlar (Berberoğlu, 2005, s:2).

Ülkemizin kurumsal finansman konusunda ne durumda olduğunu göstermek adına PIAR Gallup tarafından yapılan bir araştırmanın sonucu aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere ülkemizde, konut finansmanının sadece %2,7'si oranında finansal piyasalarda kredi yoluyla yapıldığı görülmektedir.

Kaynaklar	Dağılım (%)
Nakit Ödeyerek	%35.6
Miras Yoluyla	%27
Ödünç Alarak	%22.7
Konut kooperatifleriyle	%7.9
Konut Kredisi	%2.7
Diğer	%4.1
Toplam	**%100**

Kaynak: PIAR-Gallup, Consumer Attitude Survey Housing Finance, Marketing Research Co., İstanbul, 1991, s:29.

Tablo 4.20 Konut Alımında Türkiye'de Kullanılan Kaynaklar

5 TÜRKİYE'DE KONUT EDİNMEYE YÖNELİK KAYNAK OLUŞTURMA / FİNANSMAN MODEL YAKLAŞIMLARI

5.1 Türkiye'deki Mevcut Konut Finansmanı Analizi

Dördüncü bölümde, hem Amerikan, hem Avrupa hem de gelişmekte olan ülkelerde uygulanan konut finansman sistemi incelemiştir. Bu incelemelerden sonra Türkiye'deki uygulamalar anlatılmıştır. Dünyadaki konut finansmanı kullanan ülkeler incelendikten sonra Türkiye'de mevcut konut finansmanının ne kadar yetersiz olduğu anlaşılmıştır.

Bir önceki bölümde 4.2.5 bölümünde belirtildiği gibi PIAR Gallup'un yaptığı araştırma sonuçlarına göre, Türkiye'de konut alımlarının sadece %2,7'si konut kredileri yoluyla fonlanmaktadır.

Türk Yapı Sektörü 2005'deki (s:35) Konut Kredileri ve İpotekli Konut Finansmanı Sistemi başlıklı yazısında Türkiye'deki Konut Kredilerinin GSMH'ya oranı belirtilmiştir. Verilere göre 2004 yılı sonu itibariyle Türkiye'de yaklaşık 45 bin kişi konut kredisi kullanmaktadır. Kredi miktarı olan 1,5 milyar dolar, GSMH'nin binde 5'ine denk gelmektedir. Bu değer Latin Amerika ülkelerinde % 4-12, Ortadoğu ülkelerinde % 1-22, Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde % 2-59, ABD'de % 53 ve AB ülkelerinde ortalama % 39 oranındadır. Türkiye gibi kriz atlatan ve yüksek enflasyon yaşayan Arjantin'de 4 yılda 10 milyar dolarlık ipotek piyasası oluşmuştur.

Aynı konu ile ilgili Bahadır Teker'in (2004) Konut Finansmanı ile ilgili Araştırma Notları da Türk yapı Sektörünün tespitini doğrulamıştır. Bahadır Teker'e göre yine bu oranın ABD'de %53 olduğu, AB üyesi ülkelerin ortalamasının ise %39 olduğu tekrarlanmış ve gelişmekte olan ülkelerde ise %5-15 arasında olduğu belirtilmiştir.

2005 yılının ilk dört ayında kullanılan konut kredisi değeri 4 milyar YTL olmuştur. Konut kredisi kullananların sayısı ise 15 bine ulaşmış durumdadır. 2005 yılı içinde krediler yardımıyla 100 bin konutun yapılması beklenmiştir. Aynı zamanda, toplam krediler içinde konut kredilerinin payının 2005 sonunda % 20'ye çıkacağı öngörülmüştür (T.Y.S. Raporu, 2005, s:35).

Yüksek enflasyon ve yüksek faizler yüzünden ve kısa vadeli mevduat faizlerinin uzun vadeli mevduat faizlerinin üzerinde oluşu yüzünden, Hazine'nin iç piyasadan büyük miktarlarda borç alması Türkiye'de konut finansman sisteminin gelişmemesinin başta gelen nedenlerindendir. Mülkiyet haklarının incelenmesinden çıkan sonuç ise ipotekle ilgili mevzuatın yeni bir konut finans siteminin gelişmesine uygun olmadığıdır (Türel, "Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Konut Politikaları, Bulgular, Öneriler". Konut Kurultayı, 2002, s:61).

5.1.1 Türkiye Gayrimenkul Sektöründe Yaşanan Zorluklar ve Bankacılık Riskleri

Üçüncü ve dördüncü bölümde dünyada ve Türkiye'de uygulanmış konut finansman sistemlerini analiz ettikten sonra, sistemin faydaları ve zorlukları, taşıdığı riskleri birçok kaynakta belirtilmiştir. Ancak bu kitapların bir özeti niteliğinde ve tüm bilgileri bir araya getirmiş olan Garanti Bankası'nın Kurumsal çalışması olan ve Cemal Kişmir tarafından derlenen "Uzun Vadeli Konut Finansmanı "Mortgage" Yapılandırması Türkiye Örneği" adlı araştırma notlarında Türkiye gayrimenkul sektörü-pazarında yaşanan zorlukları 4 grupta toplamıştır. Bu 4 grupta ele alınmış zorluklara ilaveten, yapılan araştırmalar çerçevesinde başka maddeler de eklenmiştir ve böylece aşağıdaki uzun listeye ulaşılmıştır.

Aslında tüm bu zorluklar nedeniyle Türkiye'nin ipotekli konut finansman sisteminin uygulanmamasını öneren bazı görüşler de mevcuttur. Çünkü eğer bu olumsuzluklar düzeltilmediği takdirde uygulanacak olan planın başarısız olacağı düşünülmektedir. Ayrıca gayrimenkul sektöründe yaşanan zorluklar ve bankacılık riskleri 6,2 nolu "Önerilen Model Yaklaşımlarının Tartışılması" bölümünde tartışmanın temellerini oluşturacaktır.

.

a) Müşteri –Kredi Kullanan Açısından:

- Kayıt dışı gelir,
- Konut Finansmanı konusundaki bilgi eksikliği,
- Kısa vade yapısı nedeniyle yüksek aylık ödemeler,
- Devlet teşvikinin olmaması: B.S.M.V.'nin kaldırılmaması (Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi) Şu anda ödenen faizin %5'i kadar BSMV alınmaktadır.
- Kredi faizlerinin vergi matrahından düşürülememesi,
- Değişken oranlı kredi kullanılamaması.

b) Pazar Karakteristikleri Açısından:

- Aileden ev sahibi olmak,
- Değerlendirme, kredi raporlama gibi uzmanlaşmış yapıların eksikliği,
- Uzun vadeli konut finansmanında yerli ve yabancı yatırımcı eksikliği,
- Sermaye piyasalarının göreceli olarak az gelişmişliği,
- Volatil (değişken-istikrarsız) ekonomi,
- Konut arzının yeterli olmayışı,
- Kaliteli, yaşanabilir standartta, ruhsatlı konutların sayısının az oluşu,
- Yapı malzemelerinin fiyatlarının ve inşaat maliyetlerinin çok yüksek olması,
- Uzuz arsa stokunun çok azalması nedeniyle, arsa maliyetlerinin inşaat maliyetlerinin büyük bir kısmını kapsaması.

c) Fon Temini Açısından:

- Standart dışı dokümantasyon ve kredi prosesi (süreci),
- Kredi performansı ve borçluların demografik yapısı hakkında yetersiz kayıtlar,
- Güvenilir ve resmi bir konut değerleme sisteminin bulunmayışı,
- Zayıf Kredi Raporlama Sistemi,
- Tasarrufların yatırımcılardan tüketicilere aktarımı, bu aracılığı yapacak olan finansal kuruluşlarca ihraç edilecek borçlanma senetleri vasıtasıyla gerçekleşecektir. Finansal kuruluşların uluslar arası piyasalarda ihraç edecekleri uzun vadeli borçlanma senetlerinin stopaj kesintisinden muaf tutulması halinde bu senetlerin uluslararası piyasalarda ihraç edilecek araçlar arasında bir rekabet avantajına sahip olması mümkün olacaktır. Ancak şu aşamada stopaj kesintisinden muafiyet söz konusu değildir.
- Yabancı yatırımcılar açısından devlet garantisi çok önemlidir, teşvik edici bir unsurdur. Şu aşamada devlet ipotekli sermaye piyasası araçlarına garantör olup onların değerlerini artırmayı düşünmemektedir, bu da yabancı yatırımcıdan fon temin edebilmek açısından bir dezavantaj oluşturmaktadır.

d) Yasal – Düzenleyici Sistem Açısından:

- Tapu devri, ev ipotek kayıtlarında otomasyon eksikliği,
- Uzun ve masraflı konut devir süreci,
- Konut kredilerine ilişkin mevzuat eksikliği,

- Özel amaçlı finansman araçları için seküritizasyona (menkul kıymetleştirmeye) yönelik yasal hükümlerin eksikliği.

5.1.2 Bankacılık Sektörü Açısından İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler

Türkiye uygulamalarına bakıldığında incelenen çalışmalar göz önünde bulundurulduğunda ipoteğe yatırımın bankacılık sektörü açısından bazı riskler içerdiği görülmektedir. Bu risklere çalışmanın içerisinde gerekli olduğu noktalarda değinilmiştir. Bu riskleri bir arada incelemek gerekirse şöyledir:

a) Uyumsuz Aktif-Pasif Vade Yapısı: 1-3 ay vadeli kısa mevduatlar, 1 yıldan kısa vadeli bono portföyünün ve 1 yıl vadeli sendikasyon kredilerinin olması nedeniyle uzun vadeli kredilerde yaşanan vade uyumsuzluğu ortaya çıkmaktadır.

b) Kur Riski: Euro ve Usd olarak sağlanan uzun vadeli fonlar ile eskiden TL, şimdi ise YTL olarak verilen konut kredilerinin finanse edilmesi sırasında kur artışlarından doğabilecek zararlar büyük bir risk oluşturmaktadır.

c) Teminat Riski- Gayrimenkul Değeri: Gayrimenkul fiyatlarının enflasyon ve faiz oranlarıyla orantılı olarak değişmesi sonucunda gayrimenkulün değerinde oluşabilecek değişikliklerdir. Örneğin 2001 krizinden sonra Gayrimenkul fiyatları %40 oranında düşmesi sektörü zarar uğratmıştır. Buna karşılık son bir yıldır uzun vadeli ipotekli konut kredileri ile ilgili çalışmalar yapılmaya başlandığından beri, kamuoyundaki beklenti nedeniyle ve ekonomideki iyiye gidiş neticesinde konut fiyatlarındaki artış %25-%40 arasındadır. Gayrimenkul değerlerinde oluşabilecek düşüş nedeniyle yine teminat riski ile karşı karşıya kalınabilir.

d) Erken Ödeme Riski: Bankalar için yüksek maliyeti olan bir risktir. İstikrarlı (stabil) ekonomiye geçişte faizler düştüğü takdirde kredi kullananın kredisini kapatıp, daha düşük faizli başka bir kredi kullanımına geçmesi ile karşı karşıya kalma riskidir.

e) Kurum Riski: Bankaların yurt dışından kendi olanaklarıyla fon temin etmesi.

Bu riskler yanında Marmara Ü. Bankacılık ve Sigortacılık Ens. Öğretim üyesi Yrd. Doç. Dr. Saadet Tantan'a göre 2 risk daha söz konusu edilmektedir (Tantan, 1996, s:83-85). Bunlar da, kredi riski ve faiz oranı riskidir.

f) Kredi Riski: Kredi riski geri dönmeme riskidir. İDMK'lerde bu risk ayrıca, söz konusu ipotek kredilerinden gelen nakit akışlarının vadesinde, anapara ve faiz ödemelerini yapacak kadar yeterli olmamasıdır.

g) Faiz Oranı Riski: Faiz oranı riski, Pazar faiz oranlarındaki değişikliklere bir maddi varlığın fiyat duyarlılığıdır. Getiriye göre fiyatın elastikiyetidir.
Saadet Tantan'ın (1996,s:85) verdiği örneğe göre, 30 yıl vadeli, yıllık %10 sabit faiz oranlı ipotek kredisinde sürenin 8,5 olduğu düşünülerek, kredinin önceden ödenmediği düşünülecektir. Eğer Pazar faiz oranları değişmez ve kredinin 15 yıl içinde önceden ödenmesi halinde, süre 6,2 yıla düşeceği öngörülmüştür. Önceden (erken) ödeme faiz oranı riskini azaltmaktadır. Yüksek faiz oranı olduğu dönemlerde erken ödenme riskleri düşük (mevcut ipotek kredisi iskonto'dadır), faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde yüksektir (mevcut ipotek kredisi prim'de olduğundan).

İncelemeler A.B.D.'deki ipotek pisayasının dünyadaki en geniş ve derin ipotek piyasası olduğunu ortaya koymaktadır. İpotekli sistemin, A.B.D.'ye göre nispeten küçük ve derin olmayan Gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında uygulanması halinde, içlerinde A.B.D.'deki gibi başarıyla uygulanamadığı örnekleri de mevcuttur. O durumda ise, küçük ve orta ölçekli ekonomilerde tek ve temel bir piyasa, ikincil bir piyasaya göre daha mantıklı olabilir. Burada küçük ölçek olarak, nüfus bakımından A.B.D.'nin yaklaşık %20'si ve gayrimenkule talebin çok yüksek olmadığı ekonomiler düşünülebilir. Bu tanıma bakıldığında Feride Zeynep Temel'in (2003) yaptığı tez çalışmasında farklı bir görüş yer almaktadır. Türkiye'nin yakın gelecekte tek ve temel bir ipotek piyasasına sahip olması daha uygun olacaktır. Rezerv sisteminde yeterli likidite mevcut ise birincil pazar yeterli olacaktır. Amerikan deneyiminden de açıkça anlaşılacağı gibi, ikincil ipotek piyasaları finansal sisteme maliyet ve risk yüklemektedir. İstanbul altın borsasındaki dar hacim ve işlem düzeyi, Londra ve A.B.D. ile karşılaştırıldığında çok küçük olduğundan bir türlü yatırımcıya cazip gelmemektedir. Eğer birincil piyasa tam olarak gelişmemiş ve derinleşmemiş ise ikincil piyasa uzun vadede başarılı olamaz. Bu nedenle kurulduğu takdirde ikincil ipotek piyasalarının riskleri genellikle hükümetler veya diğer kamusal risk karşılama kurumlarınca karşılanmak zorundadır (Temel, 2003, s:31).

Bu fikre karşı görüş olarak "evet A.B.D. modelini başarıyla uygulamış olan Gelişmekte olan ülkeler yok mu" denilebilir? O zaman ipotekli sistemin taşıdığı risklere göre önlem alınması ve İkincil piyasaların iyi çalışabilmesi için önce Birincil piyasaların işlerliğinin ve güvenilirliğinin artırılması gerektiği sonucuna varılmaktadır.

5.2 Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Parametreler

Dördüncü bölümde A.B.D., Avrupa ve Gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemleri incelenmiştir. Bu noktada konu hakkında yapılmış olan bilimsel çalışmalardan da yararlanılmıştır. Bunun yanı sıra Türkiye konut finansmanı uygulamaları incelendiğinde uzun vadeli konut finansmanının başarısı için birçok öneri getirildiği görülmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde uygulanmış ve çoğunlukla başarılı olmuş sistemlerin başarıları ve aksaklıklarının analizi yapılarak aşağıdaki uzun vadeli konut finansman sisteminin parametreleri oluşturulmuştur. Bu parametrelerin oluşturulması sırasında, ağırlıklı olarak 1.5. nolu bölümünde açıklanan bilimsel çalışmalardan yararlanılmıştır. Bunların yanında, son 6 yıldır Gayrimenkul Zirvelerinde ve Konut Finansmanı Konferanslarında akademisyenler, sektördeki yetkili kurumların uzmanları ve yabancı akademisyen ve uzmanlar kişiler, kurumsal düzeyde yapmış oldukları araştırmalarını sunmaktadırlar. Güncel bilgiler olması nedeniyle bu araştırma raporlarından da faydalanılmıştır.

5.2.1 Gerekli Teknik Koşullar:

- Teknik koşullar derken, gerekli olan teknik altyapının hazır edilmesi demektir. Bunun için de Özel Sektör Bankacılık sistemlerinin ve dolayısıyla kredi ödeme sistemlerinin, ikincil kuruluşların oluşması gereklidir.
- Kayıt dışının azaltılması için Tapu Sicil Kayıtları, tapu devri ve ipotek kayıtlarında otomasyon çalışmaları gereklidir.

5.2.2 Gerekli Ekonomik Koşullar

- Uygun makroekonomik şartların sağlanması için en önemlisi istikrarlı bir makroekonomi gereklidir. Çok değişken ekonomilerde uzun vadeli konut finansmanının başarısından söz edilemez. Sabit düşük enflasyon ve reel faizlerin en azından %10'un altına indiği istikrarlı ekonomik koşullarda nispeten uygun makroekonomi sağlanmış olur.
- Fonlama Kaynakları olarak kullanılacak olan mevduatların, emeklilik fonlarının, hayat sigortaları ve sermaye piyasalarının işlerliğinin iyi şekilde organize edilmesi sistemin işlerliğini sağlar.

5.2.3 Gerekli Hukuki ve Mevzuat Altyapı Düzenlemeleri

- Sistemin yapılandırılmasına ilişkin hukuki düzenlemelerin yapılması gereklidir (kredi açılması, devri, kredinin menkul kıymetleştirilmesi ve takibi gibi konularda).
- Sistem içindeki konut kredilerine ilişkin mevzuatın düzenlenmesi gereklidir.
- Değişken faizli konut kredilerinin mümkün hale getirilebilmesi gereklidir.
- İhtiyaç duyulan vergi teşviklerinin yapılması gereklidir (örneğin, kredi faizlerinin gelir vergisinden düşümü, vb...)

5.2.4 Gerekli Kurumsal Koşullar

- Sistemi aktif hale getirecek güce sahip bir merkez kuruluşu, daha sonra 5.5.1 bölümünde anlatılacağı üzere İDMKM kurulması ihtiyacının karşılanması ve işlerlik kazandırılması gereklidir.
- Sistemin işlerlik kazanabilmesi için ilgili kamu kuruluşları ve özel kuruluşların uzun vadeli konut finansman sisteminin gerçekleşmesi için koordinasyonunun sağlanması yani kurumsal ilişkilerin sağlanması gereklidir.

5.2.5 Sistemde Gerekli Standartlaşma

- Kredilerde bir standardizasyon ve derecelendirme gereklidir. Kredilerin ve Ekspertizlerin standart olması ve dolayısıyla sigorta riskinin paylaşılabilmesinin sağlanması gereklidir.
- Konut değerlemelerinde bir standardizasyona gidilmesi, bunun için de lisanslı değerleme uzmanlarının hızla yetiştirilmesi gereklidir.

5.2.6 Kamu Politikası ve Desteğinin Gerekliliği

- Yukarıda sıralandırılmış olan parametrelerin tümünün gerçekleşebilmesi için vizyonu ve istikrarı olan güçlü bir Kamu Politikası ve Desteğinin olması gereklidir.

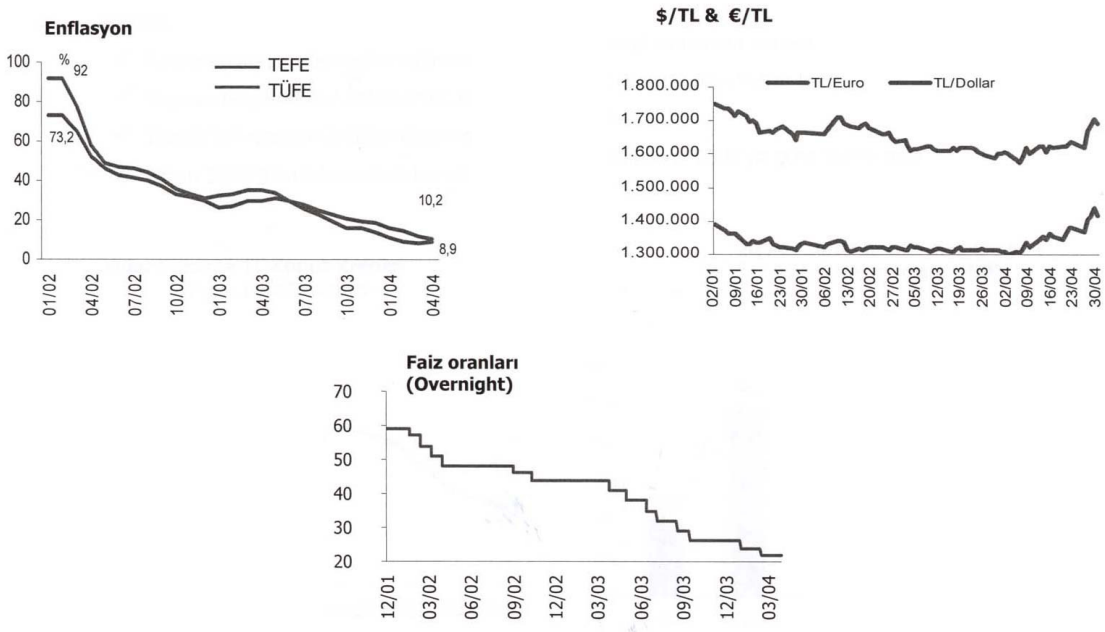
Uygulanan konut politikasının başarılı olabilmesi için ivedilikle çözümlenmesi gereken konulardan biri de arsa spekülasyonudur. Konut üretiminde ekonomik nedenlere dayalı arsa

arz-talep dengesizliği, bu alanda maliyetlerin yükselmesine yol açmaktadır. Konuta talep yükselirken aynı ölçüde arsa arzı çok yavaş artmakta ve arsa spekülasyonu oluşmaktadır. (Gürses, 1985, s:3).

5.2.7 Türkiye'nin Makroekonomik Göstergeleri

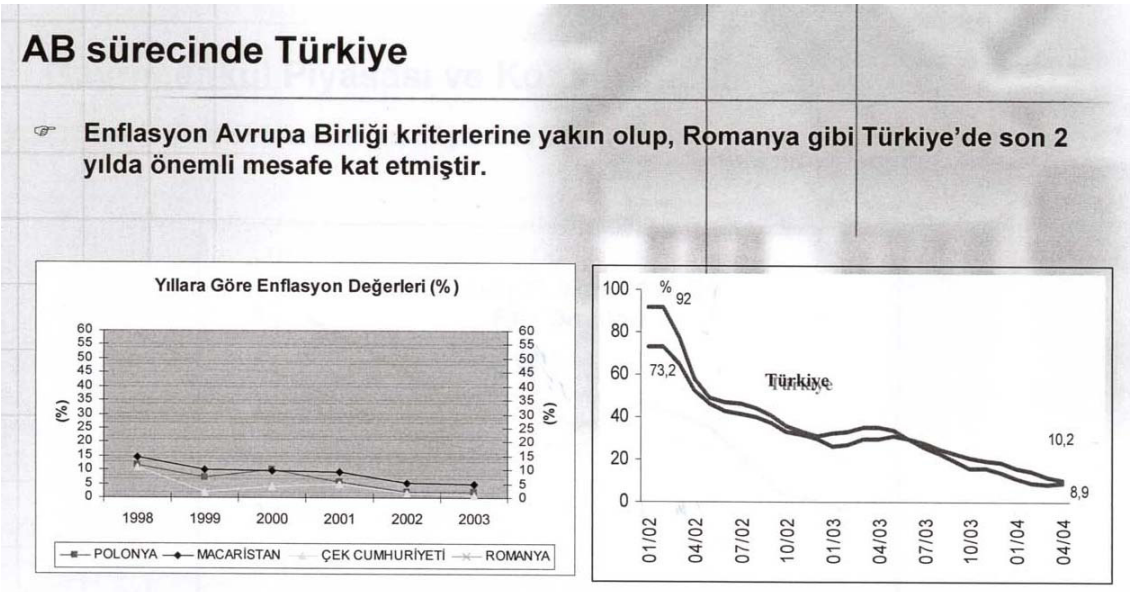
2004 yılı Türkiye açısından ekonomide iyiye giden bir sıçrama olmuş ve 2005 yılı da gayrimenkul sektöründe geçmiş yıldaki ekonomideki iyiye gidiş sebebiyle bir sıçrama dönemine giriş olmuştur.

Aşağıdaki şekillerden birincisinde, enflasyonda 2002'deki %92'lerden, 2004 Mart ayında %8,9'lara geldiğini göstermektedir. Yine aynı şekilde aşağıdaki grafikler Türkiye ekonomisinin 2001 krizinden sonra 3 yıl içinde göstermiş olduğu başarıların göstergeleridir. Grafiklerden de görüleceği üzere, 2002-2004 arası 2 yıllık süre zarfında makroekonomik göstergelerde genel olarak bir iyileşme ve konut finansmanı için henüz yeterli düzeyde iyileşme olmasa da en azından umut verici sonuçlar elde edilmiştir.



Kaynak: Kişmir, C. Garanti Bankası, 2004. Uzun Vadeli Konut Finansmanı "Mortgage" Yapılandırılması Türkiye Örneği, Yayınlanmamış Araştırma Notları., GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, s:78-80, www.gyoder.org.tr

Şekil 5.1 Türkiye'nin Makroekonomik Göstergeleri, 1-2-3 Nisan 2004



Kaynak: Kodal, H. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. 2004. Gayrimenkul Sektörü ve Mortgage Sistemi, Yayınlanmamış Araştırma Notları, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 4, s:78-80, www.gyoder.org.tr

Şekil 5.2 A.B. Sürecinde Türkiye'nin Enflasyon Değişim Grafikleri, 1-2

Aynı şekilde ekonomideki iyiye gidiş 2003 yılında başlamış ve 2002 ilk yarısına göre GSYİH'daki büyüme hızı %5,4 çıkmıştır (T.Y.S. Raporu, 2003, s:7). Bu bilgi, konut talebini etkileyen faktörlerin altındaki 3.3.4 nolu "Gayri Safi Milli Hasıla (GSYİH)" adlı bölümde daha ayrıntılı olarak incelenebilmektedir.

5.2.8 Etkin Bir Konut Finansman Sistemi İçin Gerekli Altyapı-Türkiye'nin Durumu

Gelişmekte olan ülkelerde konut finansman sistemlerinin potansiyellerini ilerletmede, bir yandan kendi ayakları üzerinde durabilen konut finansman kurumlarına yönelik çeşitli seçeneklere ilişkin ve diğer taraftan etkili teknik yeniliklere dönük daha net bir anlayışa sahip olması gerekmektedir. Bu çerçevede konut finansman sistemlerinin geliştirilmelerine ilişkin yapılan planlar bir yandan bu ülkelerin finansal sistemlerinin genel koşullarını etkileyen sınırlamaları gözden kaçırmamaları gerekirken diğer taraftan konut piyasalarının faaliyetlerini de nazara almalıdır (Renaud, 1984, s:6).

Bu bağlamda Türkiye'deki mevcut konut finansmanındaki durumu, yapılan işlemlerin bir değerlendirilmesinin yapılması ile yeni kurulacak olan konut finansman sisteminin

eksiklerini tespit edip, iyileştirmek adına iyi bir başlangıç olabilir. Buna benzer bir çalışmaya, Bahadır Teker Gayrimenkul Zirvesi 4 Konferansındaki (2004) sunumunda yer vermiştir.

Gerekli Unsurlar	Türkiye'deki Mevcut Durum
İcra-İflas Takip Prosedürü	İyileştirilmesi gerekiyor
Ayni Haklar	Yeterli
Tapu Kayıt Sistemi	Kağıt Ortamında Ama Etkili
İpotekli Menkul Kıymetler	Yeni Düzenleme Gerekiyor
Tüketiciyi Koruma Kanunu	İyileştirilmesi Gerekiyor
Gayrimenkul Değerlemesi	Sınırlı Ama Gelişmekte
Kredi Standardizasyonu	Eksik
Kredi kayıt Sistemi	Yeterli
Hayat Sigortası	Mevcut
Deprem Sigortası	Mevcut
Tapu Sigortası	Eksik
İpotek Sigortası	Eksik

(Teker, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi, Araştırma Notları, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, 13 Mayıs 2004, www.gyoder.org.tr).

Tablo 5.1 Etkin Konut Finansmanı İçin Gerekli Altyapı

Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkündür. Bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borçların geri ödemelerin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi ve sistemin vergisel olarak desteklenmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağladır. Ancak bu önkoşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu

zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekebilmektedir (“İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı”, S.P.K., 2005, s:20).

Enflasyon düzeyi, reel faiz oranı, işsizlik düzeyi, gayri safi milli hasıla gibi makroekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesinde olması gerekmemektedir. Bu oranların belirli bir düşük seviyeye gelmesi önemli, ancak kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunması ve iyileştirilmesidir. Nitekim enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin kurulabildiği, ev geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar sağlanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, yukarıda da ifade edildiği üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına katkıda bulunacaktır (“İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı”, S.P.K., 2005, s:21).

Kurumsal bir konut finansman sisteminden ilk etapta gelir düzeyi yeterli olan kişiler yararlanabileceklerdir, ancak zaman içinde sistem oturdukça gelir düzeyi orta olanlar ve düşük gelir düzeyindekiler de yararlanabileceklerdir. Böylece hem finansman hem de üretim boyutuyla konut sektörü daha iyiye doğru gidecek, sağlıksız ve düzensiz yapılaşmalar ortadan kalkacaktır. Bunun oluşması için Kamu’ya çok iş düşmektedir. Yeni bir yöntem keşfetmeye gerek yoktur, daha önceden uygulanmış ve hatta gelişmekte olan ülkelerde halen uygulanmakta olan yöntemler incelenip,ülkemiz şartlarına nasıl uyarlanacağının belirlenmesi yeterli olacaktır.

Kurumsal bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi için Kamu tarafından hukuki altyapısının düzenlenmesi ve bu düzenlemeleri yönetebilecek merkezi bir kurumsal yapının oluşturulması gereklidir. Bu yapının oluşturulması ile birlikte Türkiye şartlarına uygun ipotek kredi araçlarının oluşturulması ve bazı vergi teşvikleri ile desteklenmesi gereklidir.

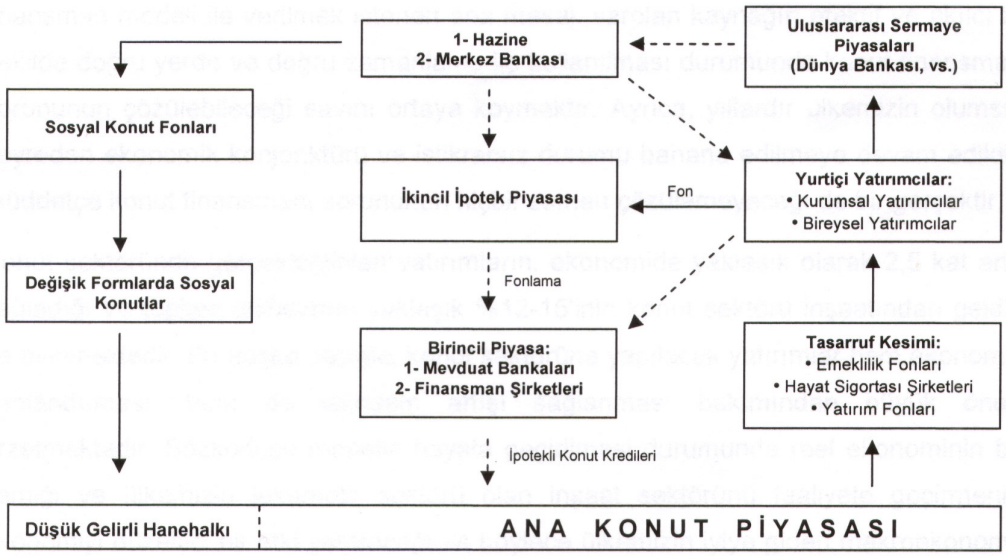
Tüm bunlardan da önemlisi, finansal sistemlerden soyutlanmış yapılar içerisinde oluşturulan konut finansman yapılarının makroekonomik istikrarın sağlanmadığı, başka bir anlatımla, değişken ve yüksek oranlarda seyreden enflasyonun bulunduğu, faizlerin gereğinden fazla

yüksek olduğu ortam ve dönemlerde önemli ayakta kalabilirlik (yaşayabilirlik) sorunları ile karşı karşıya kalınmaktadır. Bu nedenle de, hükümetlerin geniş çaplı altyapı destekleri ya da doğrudan hükümet katkıları müdahaleleri sürekli ve kaçınılmaz olmaktadır. Ancak gelişmekte olan ülkelerde olduğu kadar, Türkiye koşullarında da, bütçesel sınırlamaların yaşanmakta olduğu ve sıkı para-kredi politika uygulamalarının kaçınılmaz bulunduğu son yıllarda bu belirtilenlerin yerine getirilmesi güçleşmektedir. Tüm bunlar ise kaynak yapısının istikrarlı olmasını engellemekte sektörde büyük dalgalanmalar yaşanmaktadır (Öztürk, 1993, s:625-626).

Kısacası, Mustafa Öztürk'e (1993, s:614) göre özetlemek gerekirse, kentlerde yaşayan alt-gelirli büyük kitlelerin konutlandırılmasını gerçekleştirmede, sürekliliği olabilen çabalara ve finansal yönden daha güçlü kurumlara büyük gereksinim bulunmaktadır.

Türkiye için önerilecek konut finansman model yaklaşımlarındaki kurumlar arası ilişkiler aşağıdaki şekil 5.3'de görülmektedir.

Ayrıca eklemek gerekir ki, gerek gelişmekte olan ülkelerde gerekse Türkiye'de ağırlıkla piyasa güçlerine dayanan konut finansman sistemlerinin gerekliliğine ilişkin koşulları daha sonraki yıllarda da etkilerini sürdürmüştür (Öztürk, 1993, s:605).



Kaynak: Teker, GYODER, Gayrimenkul Zirvesi 4, 2004, SPK, İstanbul, s:76.

Şekil 5.3 Konut Finansman Modeline Genel Bir Bakış

5.3 Türkiye İçin Konut Finansmanına Yönelik Model Yaklaşımları

Türkiye'nin gelişmekte olan ülkelerden biri olarak, konut finansmanı açısından birçok ülkenin gerisinde kalmıştır. Konut finansmanı kurumsal olarak tam oluşturulamadığı için ve zamanında hem devlet hem de özel sektör tarafından atılması gereken adımlar atılamamıştır. Ekonomik sebepler nedeniyle, yıllardır süregelen istikrarsız giden bir ekonomiyle, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle bankaların konut kredisinde verdikleri vadeleri en fazla 60 ay olabilmiş ve uzun vadeli kredi kullandırılamamıştır. Dolayısıyla kredi ile konut almak isteyenler ile fon fazlası bulunan kesim bir araya getirilemediğinden, konut almak isteyen dar ve orta gelir grubuna uygun ödeme koşullarında uzun vadeli konut kredisi temin edilememiştir. O nedenledir ki daha önce de belirtildiği üzere konut kredisi kullanma oranı konut edinme yöntemleri arasında ancak %2,7'ler civarında kalmıştır (Piar-Gallup, 1991, s:29) ve kişiler kendi tasarruf ve imkanlarıyla konut edinme yolunu seçmişlerdir.

Ayrıca yıllardır ülkemizin olumsuz seyreden ekonomik konjonktürü ve istikrarsız durumu bahane edilmeye devam edildiği müddetçe konut finansmanı sorununun hiçbir zaman çözülemeyeceği de bir gerçektir (Berberoğlu, 2005, s:107).

Yüksek ve değişken enflasyona sahip gelişen ülkelerin konut problemi, klasik konut finans sisteminin kurulmasıyla çözülemez. Bu sistemler öncelikle devlet kaynakları haricinde fon sağlamalı, aynı zamanda kredi alanların alım gücü ile kredi verenlerin karlılığı arasında denge sağlama yoluyla uzun vadeli geri ödemelerde enflasyonun etkileri ile mücadele etmelidir (Gümrah,1994,s:4).

Özellikle Almanya'da ve Danimarka'da uygulanan ipotek bankası yöntemi olan Pfandbrief modeli, başarıyla 100 yıldır uygulanmaktadır. Bu model daha sonra başka ülkeler de denenmiş ve uygulanmıştır. Yine 1930'lardan beri Amerika'da uygulanan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finansman modellerinden Fannie Mae modeli de özellikle 1970'lerden itibaren başarıyla uygulanmıştır. Bu modeller özellikle gelişmekte olan ülkelerde örnek alınıp uygulanmışlardır. Çalışmanın 4.1.4. nolu bölümünde anlatılan gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Polonya'da Alman Pfandbrief modeli başarıyla uygulanmıştır. Özellikle Kolombiya, daha önce de belirtildiği gibi sosyo-ekonomik yapısı bakımından Türkiye'ye çok benzemektedir. Yüksek nüfus artışı, yüksek enflasyon oranı ve hızlı kentleşme ve konut açığı ve dolayısıyla konut sorunu açısından iki ülkenin sorunları ortaktır. Ve Kolombiya bu modeli

1972 yılından beri başarıyla uygulamıştır. Bu modellerin dışında yine Amerika'daki Federal Home Loan Bank sistemi de başarıyla uygulanmış ve Malezya'da örnek olarak kullanmıştır. Onun haricinde İngiltere'deki Tasarruf bankaları sistemi özellikle başlıca konut finansman sistemlerinden olan Mevduat Finansmanı sistemini uygulamaktadır. İngiltere'nin dışında İngilizce konuşulan diğer ülkelerden Avustrulya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve İrlanda gibi ülkeler de mevduat sistemini kullanmaktalar. Mevduat finansmanı sistemini A.B.D.'de "Tasarruf ve Kredi Birlikleri" ile İngiltere ve İngiltere ile yakın ilişki içinde olan ülkelerde "Yapı Kuruluşları" yürütmektedir.

Netice itibariyle, 2.2.2. nolu Konut Finansman Sistemleri bölümünde de anlatıldığı üzere İpotek Bankacılığı Yöntemi (ipotekli konut finansmanı sistemi), herkesin bildiği gibi yeni bir sistem değil, dünyanın her tarafında neredeyse 100 yıllık bir geçmişi olan bir sistemdir. Dolayısıyla bunu çok yeni, yeniden yaratılmış bir sistem olarak düşünmemek gerekir. Bu çalışmada tek hedef, bu sistemi ülke gerçeklerine uyumlaştırarak, kendimize özgü modellerle hayata geçirmektir.

O nedenle Türkiye şartlarına çok benzer olan Kolombiya gibi gelişmekte olan ülkeler ile özellikle Almanya'da ve Danimarka'da başarılı olmuş ipotek bankası yöntemi olan Alman Pfandbrief Modeli ile A.B.D.'de başarıyla uygulanmış, derin ve etkili olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finansman yöntemi olan Fannie Mae Modellerini Türkiye için önerilmektedir. Bahsi geçen finansman modelleri dışında dünyada kullanılmış birçok finansman modeli vardır.

Bilindiği üzere, İkinci bölümde genel olarak temel konut finansmanı sistemleri anlatılırken 4'e ayrıldığı belirtilmiştir. Bu sitemler; Doğrudan Finansman Yöntemi, Sözleşme (Mukavele) Yöntemi, Mevduat Finansmanı Yöntemi ve İpotek Bankası Yöntemi/Sistemidir.

Doğrudan konut finansmanı zaten herkesin bildiği üzere, kendi tasarruf ve imkanlarıyla finansman yapmaktır. Doğrudan finansman yapmak, bu çalışmanın başından itibaren istemediği bir şey olmakla birlikte Türkiye'de kurumsal bir finansman sistemine ihtiyaç olduğu hep ifade edilmiştir. O nedenle bu tip finansman önerilemez ve zaten Türkiye'de şu an konut alıcılarının çoğu kurumsal bir konut finansmanı sistemi olmadığından bu yöntemi kullanmaktadırlar.

Mukavele (Sözleşme) sisteminde ise potansiyel konut alıcıları, belli miktarda tasarruf yaptıktan sonra hak kazanacakları bir krediyi elde etmek için mukavelede bulundukları zaman mukavele sisteminden bahsedilebilir. Mukavele sistemi daha önceden Türkiye'de T.O.K.İ. tarafından denenmiş bir sistemdir. 4.2.2.3.nolu Çeşitli Bankaların Konut Kredisi Uygulamaları bölümünde anlatıldığı üzere, krediden yararlanabilmek için Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda bir Alıcı Payı Hesabı açtırılarak talep edilen kredi miktarına göre belirlenmiş olan belli bir meblağın yatırılması ve en az 1 yıl beklemesi öngörülmüştür. Alıcı Payı Hesabı'na faiz verilmemiştir. 1 yıl süre ile tasarrufların tutulması yoluyla ferdi konut kredisi açılmıştır. Ancak yüksek enflasyon nedeniyle, biriktirilen tasarruflar bu süre zarfında eriyip gitmiş ve amacına uygun olarak değerlendirilememiştir. O nedenle sözleşmeli konut finansman modeli de Türkiye için önerilmemiştir.

Hali hazırda sözleşmeli finansman sistemi yoğun bir şekilde sadece Batı Almanya, Fransa ve Avusturya'da uygulanmaktadır. Almanya ve Avusturya'da mukavele sistemi Yapı Tasarrufu Sandıkları'nca yürütülmektedir. (Aslan, 1989, s: 99-100).

Üçüncü finansman yöntemi olan mevduat yöntemi ile ilgili olarak Mevduat finansman sistemi dünyada en yaygın finansman sistemi tipidir. Bunun sebebi, sistemin daha önce bahsedilen konut finansman müesseselerinden birçoğunu ihtiva etmesi ve bu müesseselerin de genel olarak mali aracıların en önemlilerini teşkil etmeleridir. Mevduat finansmanı sistemine dahil müesseseler, hemen bütün bankacılık hizmetlerini gören ticari bankalar, daha çok ferdi tasarruflarla ilgilenen tasarruf bankaları ve yapı toplulukları veya tasarruf ve kredi birlikleri olarak bilinen müesseselerden ibarettirler. Sistem, bütün bu müesseselerden mevduat toplayıp bunları çeşitli yollarla ödünç vererek çalışmaları esasına dayanır. Mevduat finansman sistemini uygulayan uzman müesseselerin hakim durumda bulunduğu birkaç gelişmiş ülke bulunmaktadır. A.B.D. ve İngiltere en başta zikredilmelidir. Diğer ülkelerden Avustralya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve İrlanda da kategoriye dahildir. Mevduat sistemindeki kurumlar A.B.D.'de gelişen ve birçok ülkede tecrübe edilen tasarruf ve kredi birlikleri ile İngiltere ve onunla yakın münasebet içinde bulunan ülkelerde bulunan yapı topluluklarıdır (Aslan, 1989, s:106-107).

Mevduat bankacılığı sisteminde, müesseseler kısa vadeli ödünç alıp uzun vadeli kredi vermek durumundadırlar. Bu sebeple, sistemin enflasyona karşı hassasiyeti fazladır. Türkiye'de maksimum mevduat vadesi 1 yıl olduğu düşünüldüğünde 15-20 yıllık bir konut

kredisini bu bankalardan almayı düşününce hayli riskli ve maliyetli bir iş olur. 15-20 yıllık krediyi zaten Türkiye'deki bankalar da istemedikleri ve yapamadıkları için en çok ortalama 5 yıl vadeli kredi verebilmektedirler. O nedenle Türkiye'de bu yüksek ve değişken enflasyon ve faizler olduğu sürece bu sistem önerilememiştir.

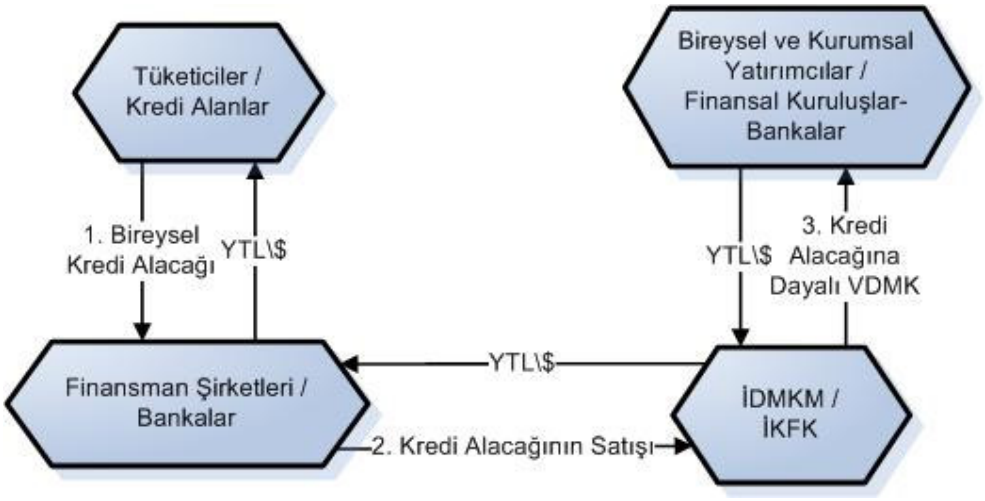
Öncelikle Amerika'da yine çok başarılı olmuş Federal Home Loan Banks Modeli vardır ki, onun da ipotek kredisi açmak üzere tasarruf toplayan bir müessese olduğu belirtilmektedir. Federal Konut Kredi Bankası İdaresinin önemli bir fonksiyonu, likidite kaynağı sağlamak suretiyle tasarruf ve kredi birliklerini sermaye piyasasına bağlamaktır (Aslan, 1989, s:108-112). Ancak nihayetinde mevduat bankacılığı yapan bir müessese olduğu için şu aşamada önerilmemiştir. Ancak ileride ipotek bankacılığı sistemi işlemeye başladığında piyasalara destek olması bakımından daha sonradan önerilebilir. FHLB modeline daha ayrıntılı olarak 4.1.1.1 A.B.D.'de Birincil ve İkincil İpotek Piyasaları adlı bölümde yer verilmiştir.

Geriye İpotek Bankacılığı sistemi kalmıştır. İpotek bankası sistemi, iki safhalı bir aracılık biçimi gerektiren bir sistemdir. Mali aktif fazlasına sahip bulunan insanlar, bunları, ticari bankalara veya tasarruf bankalarına yatırırlar. Bu bankalar da bu fonları ipotek bankaları tarafından ihraç edilen ipotek tahvillerini satın almakta kullanır. İpotek bankaları, böylece, konut satın almak isteyenlere ipotek kredisi vermede kullanacakları fonlara kavuşurlar. İpotek bankaları tarafından ihraç edilen tahvilleri sadece ticari bankalar ve tasarruf bankaları değil, aynı zamanda hayat sigortası şirketleri, emeklilik fonları vb. kurumsal yatırımcılar da satın alırlar. Hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonlarının uzun vadeli pasif yapıları buna kolaylıkla imkan verir. İpotek tahvillerinin diğer müşterileri de fertlerdir (Aslan, 1989, s:125)

Diğer sistemlerin neden önerilmediğine ilerideki 6.2 nolu Önerilen Model Yaklaşımlarının Tartışılması bölümünde ayrıntısıyla yer verilecektir. Ancak diğer seçenekleri belirttiğimiz nedenlerle eledikten sonra, şu ana kadar Türkiye'de denenmemiş ve dünyada 100 yıldır başarıyla uygulandığını gösteren örnekleri bulunan ipotek bankacılığı finansmanı sistemi önerilmektedir. Bu sistem için de tabii ki Türkiye'nin eksiklikleri bulunmaktadır. En önemlisi ekonominin bu sisteme uygun olması gerekmektedir. Ancak bu eksiklikler giderildikçe ve ekonomi düzeldikçe, istikrara kavuşup, reel faiz ve enflasyon düştüğünde sistemin çalışmasının bir şansı olabilir.

Murat Berberoğlu'nun (2005) doktora çalışmasında, Mehmet Hanifi Aslan'ın (1989), S.P.K. Kurumsal Yatırımcılar Eski Başkan yardımcısı Bahadır Teker'in Konut Finansmanı (2004) araştırma raporlarında, Prof. Dr. İlhan Uludağ'ın (1997) kitabında, Yrd. Doç. Dr. Saadet Tantan'ın (1997) kitaplarında ve yabancı kitaplarda incelenen analizlerden yola çıkarak, var olan modeller ve şekiller de incelenerek nihayetinde aşağıdaki modeller seçilmiştir. Bu modeller yeniden yaratılmamıştır, zaten dünyada var olan ve birçok kaynak kitapta da benzer şekillerini görebileceğiniz, çalışmada daha önce önerildiği belirtilen 2 model seçilmiştir. Yukarıda anlatılan konut finansman sistemlerinin her birinin benzer şekillerini değişik kaynaklarda bulmak olanaklıdır. Konut finansman sistemlerinden "İpotek Bankası Yöntemi (The Mortgage Bank Route)" içinde yer alan iki modelin (Alman "Pfandbrief Modeli" ve Amerikan "Fannie Mae Modeli" nin) daha uygun olduğu görülmüş ve bu çalışmada toplu konut üretimine kaynak oluşturmak amacıyla model yaklaşımları olarak önerilmiştir.

- Konut finansmanında uygulanan ipotek bankaları modeli olan Pfandbrief modeli ve,
- Konut finansmanında İpotek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan Fannie Mae modeli önerilmiştir.

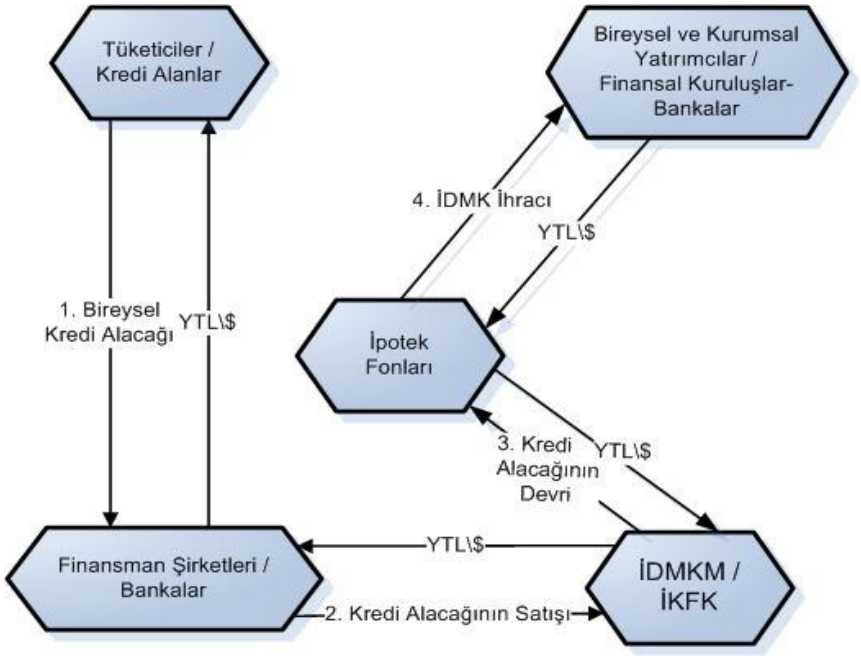


Şekil 5.4 Konut Finansman Sistemi (1) – Pfandbrief Modeli

1. Finansman Şirketlerinin/Bankaların Tüketicilere/Kredi Alanlara kredi kullandırması.
2. Finansman Şirketlerinin/Bankaların kredilerden doğan alacaklarını İDMKK / İKFK'ya satması (Kredinin bankanın aktifinden çıkması).
3. İDMKK / İKFK'nın kredilerden doğan alacaklara dayalı VDMK ihracı.

Genellikle kredi işlemi-Pfandbrief şöyle işlemektedir. Herhangi bir firmadan bankaya yapılacak kredi talebinde, bankaca yerine getirilmesi icap eden ilk işlem, firma tarafından gösterilen gayrimenkuller üzerine ipotek tesis etmektir. Ancak ipotek kurulduktan sonra, firmaya ipoteğin izin verdiği ölçüde kredi açılır, kredi miktarına uygun bir tutarda Pfandbriefe'lerin ihracı yapılır ve sermaye piyasasında satışına geçilir. Bu durumda banka, firmaya ipotekli krediyi açıştan Pfandbriefe'lerin satışına kadar geçen sürede, kullandırmış olduğu krediyi kendi kaynaklarından karşılamak zorunda kalmaktadır (Uludağ, 1997, s:136-137).

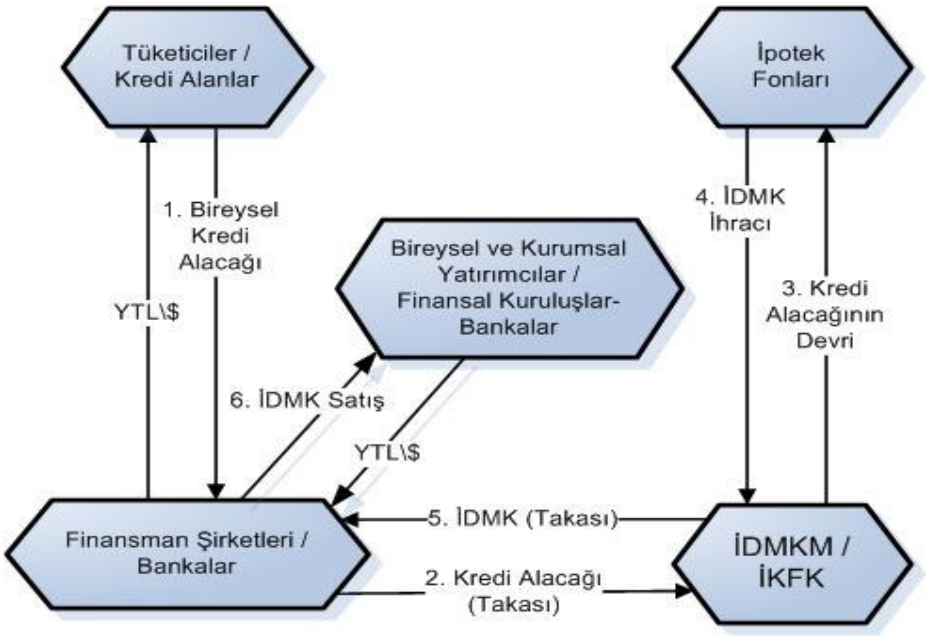
4.1.1.1. nolu A.B.D.'de Birincil ve İkincil İpotek Piyasaları bölümünde, analizi yapılan Amerikan modellerinden Federal Home Loan Banks (FHLB) Modeline göre Fannie Mae Modelinin daha etkin ve daha derin bir model olduğu belirtiliyordu. Aynı zamanda O.Y.A.K. Konut A.Ş.'nin Fannie Mae ile ortaklaşa yapmış olduğu "İpotekli Konut Finansmanı" çalışmalarında da örnek olarak Fannie Mae modeli seçilerek incelenmiş ve Türkiye'ye adaptasyonu analiz edilmiştir (2004, "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", Active Finans Dergisi, Yıl:6, Sayı:36 Mayıs, Haziran, s:69,70). Dolayısıyla Fannie Mae Modeli'nin FHLB'ye göre daha başarılı olduğu kabul edilmektedir. ABD'de çok başarılı olması nedeniyle, gelişmekte olan bazı ülkelerde de denenip başarıyla uygulanan Fannie Mae modeli, bu çalışmada önerilen iki modelden biri olarak tanıtılacaktır.



Şekil 5.5 Konut Finansman Sistemi (2a) – Fannie Mae Modeli (Kredi satışı)

1. Finansman Şirketlerinin/Bankaların Tüketicilere/Kredi Alanlara kredi kullandırması.
2. Finansman Şirketlerinin/Bankaların kredilerden doğan alacaklarını İDMKK / İKFK'ya satması (Krediler bankanın aktifinden çıkmaktadır).
3. İDMKK / İKFK'nın kredilerden doğan alacaklarını kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi (Krediler İDMKK / İKFK'nın aktifinden çıkmaktadır).
4. İpotek yatırım fonlarının İDMKK / İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İDMK ihracı.

Fannie Mae modelinde iki türlü sistem vardır. 2a olarak belirtilen modelde 2 numaralı kısımda adı geçen bankaların kredilerden doğan alacaklarının İDMKM'ye satışı yerine 2b'de yerini İDMK takası işlemi almıştır. Ayrıca şekil üzerinden de anlaşılacağı üzere yatırımcılar 2a'daki gibi ipotek fonlarından İDMK almak yerine 2b'deki gibi bankalardan/finansman şirketlerinden almaktalar.

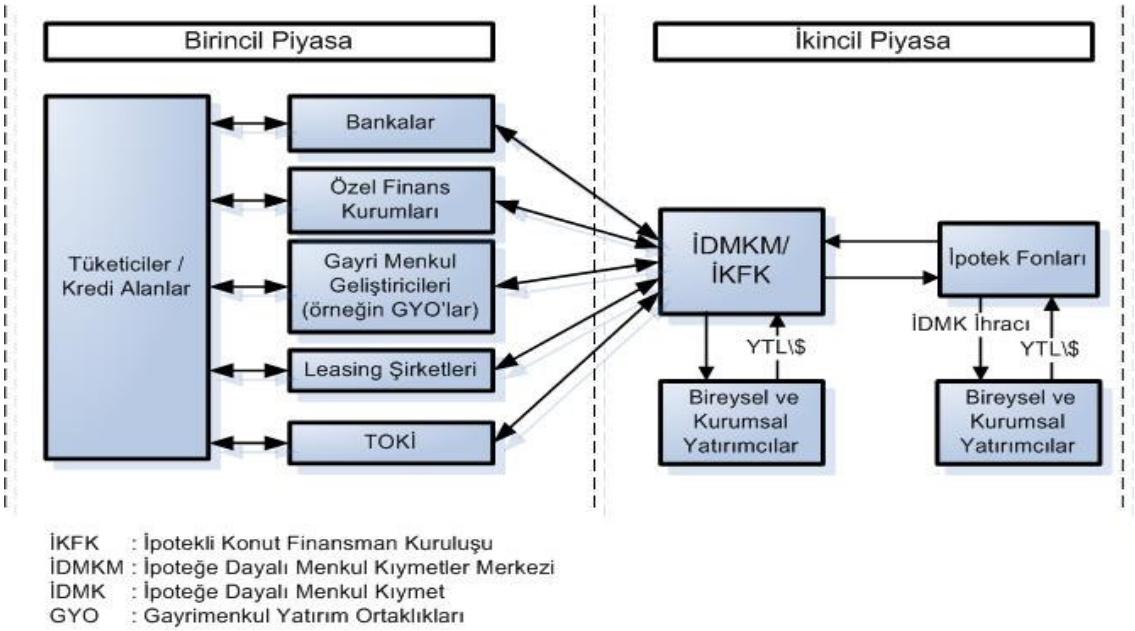


Şekil 5.6 Konut Finansman Sistemi (2b) – Fannie Mae Modeli (Kredi/İDMK takası)

1. Finansman Şirketlerinin/Bankaların Tüketicilere/Kredi Alanlara kredi kullandırması.
2. Finansman Şirketlerinin/Bankaların kredilerden doğan alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi (Krediler bankanın aktifinden çıkmaktadır).

3. İDMKK / İKFK'nın kredilerden doğan alacakları kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi (Krediler İDMKK'nın aktifinden çıkmaktadır).
4. İpotek yatırım fonlarının İDMKK / İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İDMK ihracı.
5. İDMKK /İKFK'nın bankalardan aldığı kredi alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi.
6. Finansman Şirketlerinin/Bankalar aldıkları İDMK'ları aktiflerinde tutabilir ya da yatırımcılara satabilirler.

Önerilen bu 2 model tek bir tabloda özetlenecek olursa, aşağıdaki gibi ilişkiler tablosu ortaya çıkmaktadır.



Şekil 5.7 Önerilen Konut Finansmanı Modellerinin Özet Şeması

Konut finansmanı kuruluşları, bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri ve özel finans kurumları(katılım bankaları)dır. Diğer taraftan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin konut finansmanı faaliyetinde bulunabilmeleri için, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2-3 yıllık bir geçiş döneminden sonra faaliyette bulunmaları uygun olacaktır.

Bir sonraki 5.4 nolu T.O.K.İ.'nin Yeniden Yapılandırılması bölümünde daha detaylı anlatılacağı için T.O.K.İ.'nin durumu ne olacak sorusuna kısa olarak şu şekilde cevap verilebilir: 1984 yılından itibaren konut sektörünü düzenleyen T.O.K.İ., gerek üretim gerekse de finansman alanlarında aktif rol almıştır. Kurulması önerilen yeni sistemde T.O.K.İ.'nin sektörünün sadece üretim ayağında yer alması, finansman boyutunun ise kurulacak olan İpotekli Konut Finansmanı Merkezine devredilmesi her iki kurum için de daha yararlı ve etkin olacaktır.

Ayrıca, T.O.K.İ. ve belediyeler, konut yapımında kullanılması için hazine arazilerinin devredilmesi yönünde çalışmalar yaparak, böylelikle Hazine arazilerinin belediyelerle birlikte altyapısı hazır, ucuz arsa üretiminde ve kat karşılığı olarak kullanılabilmesinin sağlanması, önümüzdeki dönemde konut arzını artıracak ve konuttaki hızlı talep artışını karşılayacaktır. Böylelikle ipotekli kredilerdeki aşırı talep yüzünden yetersiz kalan konut arzı ve dolayısıyla da artan emlak fiyatlarının orta vadede aşırı değer kazanması da ortadan kalkacaktır.

Önerilen model yaklaşımlarına benzer bir yaklaşım Merter Gürgün tarafından hazırlanan Yüksek Lisans tez çalışmasında(1997) da yer almaktadır. O çalışmadan örnek vermek gerekirse:
Model, iki finans aracının eşzamanlı kullanımı üzerine temellenmiştir. Bunlar: Çift Endeksli İpotek Kredileri ve İpotek Destekli Menkul Kıymetler. Çift Endeksli İpotek Kredileri, konut alıcılarının ödemelere gücünün yetmesini sağlarken yatırımcılar için de uygun bir getiri oranı sağlamaktadır. Konut alıcıları her ay gelirlerinin önceden belirlenmiş bir oranıyla ödeme yapmaktadırlar ve ödemeleri devlet memurlarının aylıklarına endekslenmektedir. Bu şekilde model, taksitleri kredi alanlar için ödenebilir hale getirmektedir. Bununla birlikte borç dengesi, yatırımcılara ve kredi sahiplerine uygun bir geri dönüş sağlamak için altı ayda bir enflasyona göre yeniden değerlendirilmektedir. Bu Çift Endeks sistemi, iki tarafın yatırımını da korurken yatırım faaliyetlerinde süreklik sağlamaktadır (Gürgün, 1997,108).

İpotek Destekli Menkul Kıymetler, konut finansmanı için devlet bütçesi haricinde kaynak sağlayan ikinci araçtır. Bu menkul kıymetler Çift Endeksli İpotek Kredileri kaynaklı olacaktır. Bu menkul kıymetler kredi alanlar için krediye sürekli ulaşım sağlarken kredi sağlayanlar için de likidite sorununa çözüm sağlamaktadır. Gerekirse, bu menkul kıymetler

likiditeyi artırmak adına üçüncü şahıslara da satılabilecektir. Konut finans sektörü fonlarının hareketini artırmak için ikincil ipotek pazarı oluşturulacaktır (Gürgün, 1997, s:108).

Yukarıda açıklanmış olan model yaklaşımına istinaden diğer bilimsel kaynakların da incelenmesinden çıkarılan sonuçlar çerçevesinde önerilmiş olan bu model yaklaşımlarında da asıl olan Çift Endeksli Kredi kullandırılması ve bu kredilerin kaynak sağlamak için İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymet olarak ikincil piyasalarda işlem görmesidir.

Kurmaya çalışılan sistem/yöntem konut sorununun esas olarak finansman boyutunu ele almaktadır. Bu sistem konut sahibi olmak isteyen hane halklarına ucuz konut edindirme sistemi olmaktan öte, uzun vadeli, sürdürülebilir, kendi kendini finanse eder modern bir konut finansman sistemidir. Çeşitli kesimlerce, bu sistem kurulurken konunun sosyal boyutunun ele alınmadığı yönünde eleştiriler gelebilir. Ancak, düşünülmelidir ki, ipotekli konut finansmanı sisteminin gelişmesi ile tüm işlemlerinin konutların gerçek değerleri üzerinden yapılacak olmasının getirdiği şeffaflık ve güvenirlikle, orta vadede bu sistemin tabana yayılıp, tüm ihtiyaç duyan herkes tarafından kullanabileceği beklenmektedir. Böylelikle devlet sosyal bir sorununun (yaşanabilir, standart ve uygun ödemeli, ruhsatlı konut edinebilme sorununun) çözümde başarılı ve etkin bir yol almış olacaktır.

5.4 Toplu Konut İdaresi'nin Fonksiyonunda Yenilik Yapılması

1984 yılından itibaren konut sektörünü düzenleyen T.O.K.İ., gerek üretim gerekse de finansman alanlarında aktif rol almıştır. Kurulması önerilen yeni sistemde T.O.K.İ.'nin, sektörün sadece üretim ayağında yer alması, finansman boyutunun ise kurulacak olan İpotekli Konut Finansmanı Merkezine devredilmesi her iki kurum için de daha yararlı ve etkin olacaktır.

T.O.K.İ.'nin asıl görevi, özellikle dar gelirlilere yönelik konut üretiminin artırılarak mevcut konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak olmuştur. Yıllık konut üretimi, Toplu Konut Fonu'nun uygulanmaya başlanmasıyla 1985'den sonra önemli bir sıçrama yaparak 1988 yılında 200 bini geçmiştir. 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, ayrı iki kurum olarak faaliyetleri sürdürmüştür. Konut üretimi, 1993'de 270 bin rakamına ulaşmıştır. Ancak aynı yıl içinde, Toplu Konut Fonu

genel bütçe kapsamına alınmış ve idarenin kaynakları azaltılmıştır, 1994'de yaşanan krizle beraber konut talebinde yaşanan düşüş de sermayenin yüksek getirili yatırım araçlarına kaymasına sebep olarak, toplu konut üretimindeki düşüşü pekiştirmiştir. Bu bağlamda T.O.K.İ., kurulma amacı ve işlevini büyük ölçüde yitirmiştir (T.Y.S. Raporu, 2005, s:30-31).

Ali Alp'in doktora tez çalışmasında Toplu Konut'un fonksiyonu ile ilgili 2 alternatif vardır. Şu şekilde ifade edilmiştir: "Ülkemizde konut piyasasında faaliyet gösteren ve merkezi bir kurum olan Toplu Konut İdaresi (T.K.İ.)'nin bulunduğu dikkate alınarak bu kurumun merkezi bir konut bankasına dönüştürülmesi veya bu kurumdan başka merkezi bir konut bankasının kurulması gündeme getirilebilir. İkinci alternatifin seçilmesi halinde mevcut kurum olan T.K.İ.'nin finansmanla ilgili işlevlerinin merkezi konut bankasına devredilmesi ve T.K.İ.'nin yalnızca konut üreten, yönlendiren bir yapıya kavuşturulması gündeme gelebilir" (Alp, 1996, s:178).

Dr. Ali Alp'in birinci alternatifinin T.K.İ.'nin kaynak sıkıntısı nedeniyle mümkün olamayacağı daha önceden ifade edilmiştir. Dolayısıyla, bu çalışmada ikinci alternatif uygun bulunmuştur. Konut üretiminin finansman boyutu yeni kurulması önerilen İDMKM / İKFK'na bırakılmalı, T.O.K.İ. ise üretim boyutuyla ilgilenip, ucuz arsa üretimi de yaparak konut arzını yönlendirerek dengelemelidir.

Konut sektörünün en önemli maliyetlerinden biri arsa payıdır. Gerek T.O.K.İ. (ve eski Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü yetkilerini devralmış olarak) ve gerekse belediyeler alt yapı hizmetleri tamamlanmış arsa üretimine hız vermeli ve alt yapısı hazır arsaları inşaat şirketlerine veya kooperatiflere uzun vadeli olarak satabilmelidir. Böylece konut sektörüne destek sağlanmış olur.

Türkiye'de maliyetinin yüksekliği nedeniyle, arsaların konut üretimini engelleyici etkisini kaldırmak ve arsanın bir spekülasyon aracı olmasını önlemek için ulusal düzeyde önlemler alınmalıdır. Bu amaçla kamu kesimince 'arsa üretimi' yapılarak tüm alt-yapısıyla birlikte arsa sağlanmalıdır…Arsa ve altyapı maliyetlerinin konut birimi 'ilk maliyeti' içindeki payı %20'yi geçmemelidir (Özkan, 1981, s:150). Burada, altyapısı hazır arsayı hazırlayacak olan kamu kesiminin T.O.K.İ. olması önerilmektedir.

TOKİ, 15.12.2004 tarihli ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi'nin Kaldırılması Hakkında Kanun" ile Arsa Ofisi'nin yetkilerini devralmıştır. Bu şekilde, kamu hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi için yetki karmaşasının önlenmesi ile ucuz arsa ve konut üretiminde karar mekanizmasının tek elde toplanması sağlanmıştır. Ayrıca bu şekilde atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilmesi mümkün olacaktır. Köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekondu alanlarının dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik doğrudan uygulamalar yapma yetkileri de T.O.K.İ. tarafından üstlenilmektedir (T.Y.S. Raporu, 2005, s:30-31).

Diğer taraftan Toplu Konut İdaresinin Türkiye'de konut üretimi sektörünün teşvik edilerek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde bir işlevi bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na konut finansman sisteminin arz tarafında sosyal anlamda önemli bir rol düşmektedir ve konut finansman olanaklarının artması şüphesiz konut talebindeki artışı da beraberinde getirecektir. Bu bağlamda T.O.K.İ., belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulmasıyla arsa stokunun artmasına yönelik çalışmalar yapılması; konut arzının artırılması ve böylelikle fiyatların gereğinden fazla şişmesinin önlenmesi açısından çok önemli bir rol üstlenmektedir. Diğer yandan, T.O.K.İ. tarafından yapılan konut satışlarının da kredi kuruluşları kullanılarak konut finansmanı sistemi aracılığıyla finanse edilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca kurulması önerilen İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin ortakları arasında başta T.O.K.İ. gibi kamu kurum ve kuruluşları ile bazı kamu bankaları da yer alacaktır. Dolayısıyla T.O.K.İ. yeni sistemde de yer alarak, bir anlamda misyonunu devam ettirmiş olacaktır.

Ayrıca Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından T.O.K.İ. ve belediyelere ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde, konut yapımında kullanılması için hazine arazilerinin devredilmesi yönünde çalışmalar yaparak, Hazine arazilerinin belediyelerle birlikte altyapısı hazır, ucuz arsa üretiminde ve kat karşılığı olarak kullanılabilmesinin sağlamalıdır. Dolayısıyla önümüzdeki dönemde konut arzını artıracak ve konuttaki hızlı talep artışını karşılayacaktır. Böylelikle emlak fiyatlarının orta vadede aşırı değer kazanması da ortadan kalkacaktır.

Şu an itibariyle T.O.K.İ.'nin inşaat sektöründe arzı artırmak ve sektöre canlılık getirmek ve konut üreticilerini teşvik etmek adına bazı hedefleri bulunmaktadır. T.O.K.İ.'nin mevcut durumunu ve yapacaklarını gördüğümüz takdirde asıl hedefinin konut finansmanı sağlamaktan çok konut arzını artırmak olduğunu görebiliriz. T.O.K.İ.'de belediyelerle işbirliği halinde kentsel dönüşüm projelerinde 65 bölgede gecekondu dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. İlk etapta 31 belediye ile 30 bin konutun uygulama çalışmaları başlatılmıştır. Alt gelir grubuna 62-75 m² büyüklüğünde, taksitle 15 yıl vadeli; dar gelirlilere ise 45-55 m² büyüklüğünde 20 yıl vadeli sosyal konut temin edilecektir. Hedeflenen 50 bin sosyal konutun maliyeti 2.2 milyar YTL dolayındadır. İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Diyarbakır gibi büyük kentlerde yeni uydu kentler kurulacak, tarım köy uygulamaları ile eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerine ağırlık verilecektir. T.O.K.İ. tarafından 2005 yılı sonuna kadar 150 bin, 2006 yılı sonuna kadar 200 bin, 2007 yılı sonuna kadar ise 81 il ve bağlı ilçelerde toplam 350 noktada 250 bin konuta başlama projeksiyonları yapılmıştır. Bu projelerle TOKİ'nin, inşaat sektöründe büyük oranda hareketlilik yaratması beklenmektedir. 3 yıl içinde TOKİ'nin kamuya yaratacağı kaynak değeri ise 2 milyar YTL düzeyinde olacaktır. TOKİ'nin projeleri sayesinde yan sanayiler de gelişme göstermeye başlamıştır. Tarım köy uygulamalarında ise 795 konutluk inşaat sürmektedir (T.Y.S. Raporu, 2005, s:30-32).

5.5 İpotek Kredilerinin Uygulanabilmesi İçin Gereken Kurumsal Düzenlemeler

İkinci bölümde genel olarak anlatılan Konut finansmanı ile dördüncü bölümdeki Dünyada ve Türkiye'de uygulanmış konut finansman modellerinin incelenmesi neticesinde önerilen model yaklaşımlarının Türkiye koşullarına daha iyi adapte olup uygulanabilmesi için aşağıda yer alan 6 adet kurumsal düzenleme gerekmektedir.

1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi'nin Kurulması/İpotek Konut Finansman Kuruluşunun Kurulması
2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezini Denetleyecek Denetleme Kurumu'nun Kurulması
3. Uzman Konut Finansman Şirketlerinin/Kuruluşlarının Kurulması
4. İpotek Sigortasının Oluşturulması
5. Konut Ekspertiz Şirketlerinin Kurulması
6. Derecelendirme Şirketlerinin Kurulması
7. Toplu Konut İdaresinin Fonksiyonunda Yenilik Yapılması

5.5.1 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi / İpotek Konut Finansman Kuruluşu

1970'lerden sonra dünyadaki konut finansmanı için uygun model arayışları çerçevesinde ipotek kredilerinin havuzlarda toplanarak, toplanan bu kredilere dayanarak menkul kıymet ihracı yapılması konut finansmanı konusundaki en önemli gelişmelerdendir. Konut piyasaları ile sermaye piyasaları arasındaki ilişkiyi güçlendirmek adına yeni bir konut finansman sistemi kurulması gerekmiştir. Devletin konuta doğrudan finansman sağlamak yerine, enflasyonlu ortamlarda konut kredilerine dolaylı destek vermesinin, bankalara aktif roller vermesinin ve gerekli fonların menkul kıymetleştirme yolu ile sağlanmasının gerekliliği ortadadır. Konut finansman sisteminin temel fonksiyonlarını yürütecek, uzun vadeli konut kredilerini devralarak bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edecek, Amerika'daki gibi GNMA (Government National Mortgage Association-Ginnie Mae) ve FNMA (Federal National Mortgage Association-Fannie Mae) benzeri bir kurum olacak olan "İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi" adı altında bir anonim şirketin kurulması önerilmiştir.

Bu fikre katılanlardan Feride Zeynep Temel de yüksek lisans tezinde (2003) benzer fikirleri ifade etmiştir. Şöyle ki: Bankalarca başlatılan uzun vadeli ipotekli kredi sistemi yaygınlaştırılmalı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Menkul Kıymetleştirme yolu ile kaynak sağlayabilecek İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezi, bankacılık sistemi içinde çalışacak Konut Fonu Modeli gibi finansman modelleri geliştirilmelidir (Temel, 2003, s:50).

Yine Murat Berberberoğlu'nun yapmış olduğu doktora çalışmasına göre (2005, s:110), böyle bir merkezin kurulmasındaki temel amaç; uzun vadeli, yüksek kredi/konut değeri (loan-to-value, LTV) oranına sahip ve piyasa faiz oranlarından verilen konut kredilerine, ikinci el ipotek piyasalarında İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet (İDMK) ihracı yolu ile kaynak sağlanması ve işletmelerin aktiflerinde kayıtlı gayrimenkullerin likit hale getirilerek tedavül ettirilmelerinin mümkün kılınmasıdır.

Sermaye Piyasası Kurulunun öncülük ettiği çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının da içinde olduğu komisyonun yapmış olduğu "İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı" çalışmasında, bu merkez ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

"İpotekli konut finansmanı kuruluşu ülke genelinde konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi konularında finansman imkanlarının artırılması ve vadelerin uzaması yoluyla bireylerin konut sahipliğinin desteklenmesi amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz bir anonim ortaklıklardır." (EK 1, S.P.K. Tasarı, 2005, s:8). Görüldüğü gibi, bu tasarıda İ.D.M.K.M. için çoğul kullanılmıştır. Ancak, bu çalışmada başlangıç olarak bir adet Merkez kurulması önerilmiş ve daha sonra sistem oturunca bu kuruluşların sayısının artırılabileceği belirtilmiştir.

"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 kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır."(EK 1, S.P.K. Tasarı, 2005,s:6).

Aslında, İpotekli konut finansmanı kuruluşunun faaliyet konuları, taslağın hazırlık safhasında aşağıdaki 9 madde ile belirtilirken, taslakın son halinde 5 maddeye indirgenmiştir. Ama genel hatlarıyla aynı bilgiler ifade edilmektedir. Aşağıda, daha ayrıntılı olduğu için eski maddelere yer verilmesi tercih edilmiştir. Bu maddelerin özeti niteliğindeki 5 madde, taslakta görülebilir (S.P.K. Taslak, 2005, s:8).

"İpotekli konut finansmanı kuruluşunun faaliyet konuları şunlardır:"

a. Konut finansmanı sağlayan kuruluşlara kaynak temini,
b. Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması ve devredilmesi,
c. Devralınan alacaklardan oluşan portföyün yönetilmesi,
d. Konut finansmanı fonu kurulması ve bu yolla konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi,
e. Varlığa dayalı menkul kıymetler de dahil olmak üzere her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
f. Diğer ihraççıların konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerinin kısmen veya tamamen garanti edilmesi ya da garanti edilmesine aracılık edilmesi,
g. Faaliyetlerin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
h. Faaliyet konularının gerektirdiği alanlarda standartlar belirlenmesi ve bu standartlara uyumun kontrol edilmesi,
i. Kurulca uygun görülen diğer faaliyet konuları.

"İpotekli konut finansman kuruluşunun kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır" (SPK Tasarı, 2005, s:8).

Bu merkezin devlet destekli bir merkez olması ancak, sermayesinin en az %51'i özel sektöre ait olması öngörülmüştür.

Devlet destekli kar amaçlı bir özel anonim şirketi, sosyal güvenlik kuruluşları, Toplu Konut İdaresi, özel sektör (konut kredisi veren bankalar, OYAK gibi kuruluşlar ve Borsa) ve Uluslararası Finansman Kurumu (International Finance Cooperation, IFC) ortaklığında kurulabilir. Kamunun payının zaman içinde azaltılması önerilebilir.

Her bir özel şirketin payının %10'u geçmemesi bu taslakta önerilmiş. Bunun yanında zaman içinde oluşabilecek likidite sıkıntıları için devlet belirli bir tutarda garanti vermelidir.

Ortak olacak özel kurumlar ise, açmış oldukları konut kredilerini merkeze devrederek fon sağlayacak olan ticari bankalar ve sosyal güvenlik kuruluşları gibi konut finansmanı sağlayan kurumlar olmalıdır.

Gelişmekte olan ülkelerde konut yatırımlarına destek veren IFC'nin (International Finance Cooperation) ortaklık içinde bulunması hem merkeze yabancı kaynak sağlanmasına yardımcı olacak hem de merkezin yurt dışında piyasalarda yapacağı ihraçlarda bir güven unsuru olarak bu ihraçları kolaylaştıracaktır. IFC'nin bu konudaki tecrübesinden faydalanılması gereklidir.

5.5.1.1 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Türleri (İDMK'ler)

İpoteğe dayalı menkul kıymetler esas itibariyle beş grupta sınıflandırılabilinir:

1. Ödeme aktarmalı menkul kıymetler –İpotekten Geçen Menkul Kıymetler (Mortgage Pass-Through Securities, MPSs)
2. Teminatlı ipotek yükümlülükleri (Collateralized Mortgage Obligations, CMOs),
3. Getirisi ayrılan İDMK'ler (Stripped Mortgage Backed Securities, SMBs),
4. İpoteğe dayalı tahviller (Mortgage – Backed Bonds),
5. Katılma belgeleri.

(Alp, 1996, s:109-Tantan, 1996, s:57-78).

Bu ipoteğe dayalı menkul kıymet türleri çalgı aleti olarak ekonomide kullanılmaktadırlar. Ancak şu an itibariyle çalışmanın kapsamı gereği bu ürünlerin ayrıntılarına girilmesine gerek görülmemiştir.

5.5.1.2 Menkul Kıymetleştirmenin Faydaları

Likiditeleri düşük aktifler arasında yer alan ipotek kredilerinin oluşturduğu bir havuz yaratılması ve bu kredi havuzuna dayalı menkul kıymet ihracı olarak tanımlanabilecek menkul kıymetleştirme, finans kuruluşlarının sermaye yapıları, ülkelerin yasal düzenlemeleri ve kurumsal yatırımcı profiline bağlı olarak, ülkeler itibariyle farklı gelişmişlik düzeyleri göstermektedir.

Menkul Kıymetleştirmenin finans kuruluşlarına katkıları;

- İpotek kredisi kullanımına ayrılmış özkaynakların devir hızının artırılması, özkaynakların verimli değerlendirilmesinin sağlanması,
- Bireysel tasarruf sahiplerinin mevduatları ya da ortakların sermaye katkıları yerine, ağırlıklı olarak kurumsal yatırımcıların, ihraç edilen menkul kıymetleri satın almaları yoluyla finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi,
- Menkul kıymetleştirmeye konu ipotek kredisi havuzunun, çok sayıda kredinin katkısıyla oluşması, kredilerin gayrimenkul teminatı ile tahsisi nedeniyle düşük riskli menkul kıymetlerin, dolayısıyla düşük maliyetli kaynakların yaratılması,
- İpotek kredilerinin vadeleri ile kaynak vadesinin yakınlaşmasını temin etmeleri, verimli bir aktif-pasif yönetimi sağlaması,
- İpotek kredisi kullandırımı için kullanılan yabancı kaynakların verimli değerlendirilmesinin sağlanması.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınları arasında yer alan ve Konut Finansmanı konusunda dikkate değer çalışmalara yer verilmiş olan Ufuk Yılmaz'ın yazdığı "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması" adlı araştırma kitabında İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Uygulamasına bir örnek verilmiştir. Konuya açıklık getirebilen faydalı bir örnek olduğu için bu çalışmada örneğe tüm ayrıntılarıyla yer verilmiştir (Ek 2).

5.5.1.3 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkez'inin Kredilerine İlişkin Kriterler:

İ.D.M.K.M. satın almış olduğu ipotek kredilerine dayalı olarak, gerek ulusal ve gerekse uluslar arası sermaye piyasalarına menkul kıymet ihracında bulunabilmelidir. Böylece konut finansman sistemi içinde en üst düzey kuruluş olarak kredi vermeyecek, ancak bu kurum kredi sistemde yer alacak olan gerek uzman konut finansman kurumlarına gerekse genel

nitelikli finansman kurumlarına (ticari bankalar gibi) fon aktararak konut sektörüne dolaylı olarak finansman sağlayacaktır (Alp, 1996, s:17).

- Orta ve düşük gelirli hane halklarının da kredi alabilmeleri için, hem belirli bir tutarın altında olan kredilerin bankalar ve finans kuruluşları tarafından verilmesini sağlamalı ve belirli büyüklüğe kadar olan konutlara kredi verilmesini sağlamalıdır.
- 5.3'deki Önerilen Model Yaklaşımlarının anlatıldığı bölümün sonunda da ifade edildiği gibi çift endeksli değişken oranlı kredileri satın almalıdır.
- Kredilerin hem değerini hem de güvenilirliğini artırmada Devlet garantisinin olması gereklidir.
- Mutlaka ipoteğe dayalı menkul kıymet kredilerinin mutlaka sigortalanmış olması gereklidir.

Ufuk Yılmaz'ın yazdığı "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması" adlı araştırma kitabında Merkez'in aşağıdaki kriterlere de sahip olması gerektiği belirtilmiştir.

Kredi Verildiği Kişi ve Konutların Standart Hale getirilmesi amacıyla krediler aşağıdaki özellikleri taşıyan kişi ve konutlara verilmelidir.

a) Konutun büyüklüğü: Kredilerin dar ve orta gelirli vatandaşların ev sahibi olmasını teşvik etmelidir ve bunu sağlamak için de belirli bir büyüklüğe kadar konutlara verilmesini sağlamalıdır.
b) Konutu Alan Kişinin Güvenirliği: Krediyi alan kişinin gelir, toplam çalışma süresi gibi ölçütler çerçevesinde değerlendirilmesi, kredinin geri ödenmemesi riskine engel olacaktır.
c) Konut Değerinin Tespiti: İleride ödemede yaşanacak güçlükler nedeniyle borçlunun konutuna el konulması gerekebilmektedir. Bu yüzden konutun değerinin borçları ödemeye yeterli olması gereklidir. Konutların değeri, kredi açan kurumlar tarafından tespit edilebildiği gibi, Merkez, kontrol amacıyla, Sermaye Piyasaları Kurulunca faaliyetine izin verilen Ekspertiz şirketleri aracılığı ile söz konusu konutların değerinin tespitini isteyebilmelidir.
d) Kredi Başvuru ve değerlendirilmesi Prosedürü: Konut kredisi başvurularının objektif bir şekilde değerlendirilmesini teminen Merkez, standart kredi değerlendirme kriterleri tespit ettirebilmelidir (Yılmaz, 2000, s:60).

5.5.2 İpoteğe Dayalı Kıymetler Merkezi'ni Denetleyecek Denetleme Kurumu'nun Kurulması

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin faaliyetlerini nitelikli bir şekilde denetleyecek bir kurum oluşturulmalıdır. Bu kurum kamu özerk bir kurum olmalı, Merkez Bankası, B.D.D.K gibi özel yasa ile kurulması ve üyelerinin bağımsız olması gereklidir.

Bu şekilde merkezin faaliyetlerine karşı güven artar ve yatırımcılar güven ortamı içerisinde sisteme daha çok müdahil olarak sistemin iyi şekilde çalışmasını sağlarlar.

5.5.3 Uzman Konut Finansman Şirketlerinin / Kuruluşlarının Kurulması

Türkiye'de bankaların, toplamış olduğu kısa vadeli fonlarla uzun vadeli konut finansmanına yatırım yapmaları, vade uyumsuzluğu vb... bazı riskleri de beraberinde getirmektedir. Bu nedenle kurulacak olan yeni sistemde konut kredileri konusunda uzmanlaşmış olan A.B.D.'deki Savings and Loan Associations (Tasarruf ve Kredi Birlikleri) ve İngiltere'deki Building Societies (Konut Birlikleri) gibi ipotek bankaları kurulmalıdır. Bu uzman kuruluşlar A.B.D. ve İngiltere örneğindeki gibi diğer fon kaynaklarının yanında mevduat da toplayabilmelidirler.

Daha önce 5.3'deki Türkiye için İpoteğe Dayalı Konut Finansmanına Yönelik Model Yaklaşımları kısmında da belirtildiği üzere, önerilen model yaklaşımlarında adı geçen Konut Finansmanı Kuruluşları aslında, Bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri, finansman şirketleri ve özel finansman kurumları(katılım bankaları)dır. Diğer taraftan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin konut finansmanı faaliyetinde bulunabilmeleri için, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2-3 yıllık bir geçiş döneminden sonra faaliyette bulunmaları uygun olacaktır.

Uzman konut kuruluşlarının/ipotek bankalarının kurulmasında gerek iş gücü, gerekse ihtiyaç duyulan sermayenin sağlanması açısından bankaların öncülük etmesi gerekmektedir. Şu an itibariyle Türkiye'de kredi kullandıran kuruluşlar bankalardır. Dolayısıyla sistem yoluna girene kadar başta bankalar yoluyla, daha sonra da hem banka hem de uzman konut finansman kuruluşları tarafından kredi verilmeye devam edilecektir. Mevduat vadelerinin 1

yılın altında olduğu ülkemizde, finansman şirketlerinin ikinci el piyasaya yönelmesi, verilen kredilerin bu piyasada likit hale getirilerek yeni fonlar sağlanması ve bu fonların da yine konut kredilerine yönlendirilmesi, sistemin daha iyi işlemesi için gereklidir.

Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanından kaynaklanan alacaklarını menkul kıymetleştirerek veya varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek fon toplayabilmesinin kaynak yaratmak bakımından yardımcı olacağı düşünülmektedir. Finans kuruluşları tarafından yapılacak olan menkul kıymet ihraçlarında, gerekli şartları yerine getiren kuruluşlara, İ.D.M.K.M. veya devlet tarafından garanti verildiği takdirde borçlanma imkanları hem daha kolaylaşacak, hem de maliyetleri azalacaktır.

A.B.D.'deki S&L's bankaları aynı zamanda kiralama (leasing) konusunda da uzmandır. Konut finansmanında leasing yoluyla mülkiyet, borcun tamamı ödeninceye kadar kredi veren tarafta/kurumda kaldığı için borcun ödenmemesi ihtimalinde banka ve yatırımcı açısından bir garanti ve avantajdır. Dolayısıyla mevcut bankaların direk krediyi vermek yerine bir finansman kuruluşu yani leasing kuruluşu kurup onun üzerinden kredi verme yoluna da gidebileceklerdir. Sermaye Piyasası Kurulunun hazırlamış olduğu taslak da kiralamaya imkan tanımaktadır.

Hukuktaki "**Lex Commissoria Yasağı"** nedeniyle bankalar, sattıkları rehinli malın borcu ödenmediği takdirde, mülkiyet krediyi alan tarafa geçtiği için rehinli konutu hemen geri alamıyorlar. Bu yasak rehinli malın borcu ödenmediği durumda mülkiyetini rehin alacaklısı tarafından el konulması yasağıdır. Satan taraf rehinli malın mülkiyetini vermiş ise parasal olarak karşılığını alabilmesi için yasal yollara başvurmalıdır. Gayrimenkulün paraya çevrilmesi için icra organlarına başvurması gereklidir. Konutu önce haciz ettiriyor ve sonrasında icra yoluyla satışı yapıldıktan sonra bedelini alabiliyor. Türkiye'deki mahkeme süreçleri de uzun olduğu için bankalar direk kredi verip bu riski almak yerine, kendileri ayrı bir kiralama, leasing şirketi kurup, onun üzerinden kredi verebilirler.

Gayrimenkul rehninin paraya çevrilmesi: Gayrimenkul rehninin amacı, rehinli alacağın vadesinde ödenmemesi halinde rehinli alacaklının teminat konusu gayrimenkulü paraya çevirterek elde edilen meblağdan alacağını tahsil etmesini sağlamaktır. Ancak rehinli alacaklıya doğrudan doğruya, bizzat gayrimenkulü paraya çevirme yetkisi tanınmamıştır. Rehinli alacaklı bu hakkın, İcra ve İflas Kanununun 145 ve 153. maddeleri arasında

düzenlenen rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip hükümlerine uyarak kullanabilir. Gayrimenkul rehni süresince alacak takip zamanaşımı işlemez (Gençcan, 2004, MK. M:873/2). Gayrimenkulün paraya çevrilmesi, kural olarak icra organları vasıtasıyla yapılır (Oğuzman, K.; Selçi, Ö., Eşya Hukuku , 1997, s:712-713).

Alacağın, muaccel(hemen ödenmesi gereken) olmasından önce yapılan, borçlunun borcunu vadesinde yerine getirmediği takdirde rehinli alacaklının teminat konusu gayrimenkulünün mülkiyetini kazanacağına dair sözleşmeler geçersizdir (MK.M788/c.2). Buna Lex Commissoria yasağı denilir. Bununla, teminat konusu gayrimenkulün değeri, rehinli alacağın tutarından fazla olduğu hallerde, krediye ihtiyaç duyan ve sıkıntıda bulunabilecek gayrimenkul malikinin gabine (alışverişte satın alınan mala ödenen karşılığın malın değerinden çok fazla olmasına yani alışverişte hileye-oransızlığa) karşı korunması düşünülmüştür (Oğuzman, K.; Seliçi, Ö., Eşya Hukuku,1997, s:713).

5.5.4 İpotek Sigortasının Oluşturulması

İpotek kredisi almak isteyenlerin faydalanabileceği başlıca iki tür ipotek sigortası bulunmaktadır. Biri, kredi alanlar tarafından diğeri ise krediyi sağlayanlar tarafından yaptırılmaktadır.

Kredi alanlar tarafından yapılan ipotek sigortası genellikle hayat sigortası şirketleri tarafından yapılmakta ve kredi alanın ölümü halinde ipotek ödemelerinin devamını sağlamaktadır. Günümüzde bu sigortanın kapsamı genişlemiş ve kişilerin işlerini kaybetmeleri, sakatlanmaları gibi gelir düzeyini değiştiren ve kredi geri ödemelerini zora sokan durumları da kapsar hale gelmiştir.

Kredi sağlayanlar tarafından yapılan sigortalarda ise, maliyet, krediyi almış olan tarafa yansıtılmaktadır. Bu sigorta, verilen kredinin tamamını veya bir bölümünü kapsamakta olup, kredi alanın borcunu ödeyememesi halinde, ipotek ödemelerinin sigorta kurumu tarafından yapılmasını sağlamaktadır. Krediyi sağlayanın üstlendiği risk, kredi verilen tutarla, mülkün değeri ve sigorta tutarı arasındaki farka eşittir. Kredi veren açısından ipotek sigortasının net etkisi, geri ödenmeme riskini azaltmasıdır.

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi tarafından konut kredi kullanıcılarının kredilerinin geri ödememesi riskine karşılık bankalara ödemeyi yapma garantisi verilmesi sistemi daha etkin hale getirecektir. Krediyi alan taraf bankaya kredi taksitleri ile birlikte garanti primini de ödeyecektir. Bankalar da garanti primini İDMKM'ne aktaracaktır. İpoteklerin sigortalanması işlemi bu şekilde gerçekleşecektir.

5.5.5 Konut Ekspertiz Şirketlerinin Kurulmasının Gerekliliği

Bu kurumlar uzmanlaşmış olmaları nedeniyle ipotek kredilerinin tutarının belirlenmesi amacıyla gayrimenkulün değerinin tespitini kolaylaştırıp ipotek işlemine hız katacaklardır. Bu şirketlerin sektördeki diğer kredi kurumlarından bağımsız olmaları öngörülmüştür. Ayrıca bu şirketler Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler hakkındaki verilere kolayca ulaşabilmeli ve araştırma sonuçlarını yatırımcılara duyurabilmelidir.

İpotek kredilerinin geri ödemelerinin yapılmaması durumunda ipotekli konutun satılarak paraya çevrilmesi gerekebilir. Değerlemenin mahkeme tarafından yapılması ve haciz işlemlerinin uzun sürmesine neden olabilir. Dolayısıyla kredi veren kurum ve konut sahibi arasında yapılacak sözleşmeye, tarafsız olacak olan üçüncü bir kurumun, gayrimenkul ekspertiz şirketinin değerlemesinin kabul edileceğine dair bir madde konulmalıdır.

Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanların Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliğine üye olmaları zorunlu olmalıdır. Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişimini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla bırakılan veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek amacıyla ilgili hususlarda üye kuruluşları temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek, bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir (Ek 1, Hükümet Tarafından T.B.M.M.'ne sunulan Kanun Tasarısı, 2005, s:9).

5.5.6 Derecelendirme Şirketlerinin Kurulmasının Gerekliliği

Sistemde yatırımcıları yönlendirme açısından bir diğer önemli konu da risk derecelendirme şirketlerinin kurulmasının gerekli olduğudur. Bu şirketler ipoteğe dayalı kredilerin risk derecelerini tespit edip ilan ederek yatırımcıların kararlarını kolaylaştıracaktır. Ancak başlangıçta menkul kıymet ihracını İpotek Merkez Kurulunun yapacağı düşünülürse, derecelendirme kurumlarının ancak ihraç edilen kıymetler arasında bir değerlendirme yapacağı gözükmektedir.

5.6 Çeşitli İpotek Kredisi Türlerinin Türkiye Şartlarında Uygulanabilirliğinin Test Edilmesi

1970'li yıllara kadar birçok ülkede Klasik İpotek Kredisi türü kullanılmakta iken yaşanan yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranları neticesinde ülkeler farklı beklenti ve ihtiyaçları karşılamak üzere yeni ipotek kredisi türleri geliştirmişlerdir. Bunlardan en önemlileri Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisi ile Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi'dir.

Her bir ülke kendi ekonomik ve sosyal yapısına uygun finansman sistemleri geliştirmelidir ki, bu sistem ülke şartlarına uygun, sağlıklı ve sürdürülebilir bir model olabilsin. Bu bölümde çeşitli ipotek kredisi türlerinin Türkiye şartlarına uygulanabilirliği değerlendirilmiştir.

5.6.1 Klasik İpotek Kredisi

Klasik İpotek Kredisi sabit faiz oranlı, ortalama 20 yıl vadeli, eşit geri ödeme tutarlı ve vade sonunda tamamen amortize edilen bir konut kredisi türüdür. Bu nedenle enflasyonun ve faiz oranlarının değişken olmadığı ülkelerde başarıyla uygulanmıştır. 1970'lerden sonra tüm dünyada artan enflasyon nedeniyle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde bu ipotek türüne talep azalmıştır.

Bilindiği gibi Türkiye yaklaşık 30-40 yıldır yüksek enflasyon ortamında yaşamaktadır ve ekonomideki belirsizlik dolayısıyla finansal piyasalarda daha kısa vadeli fonları arz ve talep edilir hale gelmiştir. Kaynak yetersizliği ve fon kaynaklarının büyük bir kısmının kısa vadeli olması nedeniyle uzun vadeli ve sabit oranlı kredi kullandırılması neredeyse imkansız hale gelmiştir. Bu özellikleri nedeniyle enflasyon ve faiz oranlarının çok değişken olmadığı ülke

ekonomilerinde uygulanabilecek olan klasik ipotek kredisi, yüksek ve değişken faiz oranlarının olduğu, stabil (istikrarlı) olmayan ülkemiz ekonomisi gibi ekonomilere sahip ülkelerde uygulanabilme ihtimali çok düşüktür.

5.6.2 Değişken Oranlı İpotek Kredisi

Çalışmanın 2.2.2.4.1.nolu Konut Finansman Sistemlerinde Kullanılan İpotek Araçları bölümünde de açıklandığı üzere, Değişken oranlı ipotek kredisinin uygulamaya konulmasının nedeni faiz oranlarındaki değişim riskine karşı kredi veren kurumu koruma amaçlıdır. Bu tür ipotek kredileri kredi veren kurumlar için klasik ipotek kredilerine göre çok daha avantajlı kredi aracı olarak ortaya çıkmıştır.

Bu kredi türünde önemli nokta faizlerin belirlenme aralığı ve faiz belirlenmesinde esas alınacak endeksin seçilmesidir. Enflasyonun ve ekonominin değişkenliğinin düşük olduğu ekonomilerde faiz oranları ortalama 3 yılda bir belirlenirken, gelişmekte olan ekonomilerde, bu aralık 3-6-9 ay ve 1 yıl sürelerle belirlenmektedir. Türkiye ekonomisinin çok değişken olduğu düşünülürse bu ipotek kredisinin uygulanabilmesi için faiz oranının 3 ayda bir gözden geçirilmesi önerilecektir.

İkinci önemli nokta olan endeks seçimine bakıldığında, seçilecek endeksin kredi veren kuruluşun fonlama maliyetlerini doğru şekilde yansıtabilmesi gerekmektedir. Endeks her iki taraf açısından da genel kabul görmüş bir endeks olmalıdır. Türkiye'de bu niteliklere sahip sağlıklı bir endeks henüz oluşturulamamıştır. Kredi talep edenlerin gelirlerindeki artışların, belirlenecek olan bu endekse paralel bir şekilde artacağı konusundaki endişeler nedeniyle bu ipotek kredi türünün Türkiye için uygulanabilirliği tartışılmaktadır.

Türkiye'de döviz kurları veya 3 aylık hazine bonolarının faizlerinin endeks olarak kullanılması düşünüldüğü takdirde, Şubat krizinde yaşanan döviz kurlarındaki ve hazine bonolarındaki yüksek değişkenlik nedeniyle bu ipotek kredisi türünde uygulanabilirliği sorgulanmaktadır. Bu nedenle endeksleme problemi çözülmeden Değişken Oranlı İpotek Kredisinin kullanılmasının sağlıklı olmadığı belirtilmektedir.

5.6.3 Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi

Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi yöntemi, enflasyon yaşayan ülkelerde başarıyla uygulanan bir yöntemdir. Enflasyonun olumsuz etkisini gidermek için belirli dönemlerde borcun kalan kısmı enflasyon oranında arttırılmakta, ortaya çıkan tutar kalan süreye göre tekrar taksitlendirilmektedir.

Değişken oranlı ipotek kredilerindeki temel soranlardan biri olan endeks seçimi, bu ipotek türünde de karşımıza sorun olarak çıkmaktadır. Türkiye'de birçok kurum tarafından birbirinden farklı enflasyon endeksleri hesaplanmaktadır. Toptan eşya fiyatlarının ekonomi hakkında bilgi vermesi nedeniyle tercih edilmesi gerektiği belirtilebilir. Ancak gerek kredi talep edenler gerekse kredi veren finansman kuruluşları açısından şüpheyle karşılanmayacak bir endeksin sözleşmede açıkça belirtilip benimsenmesi gerekmektedir.

Bu kredi türü, enflasyonun yarattığı faiz riskini kredi veren kurumlar açısından en az düzeye indirdiği bilinmekle birlikte, kredi alan taraf açısından bazı sakıncaları bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi kredi alan kişilerin gelirlerinin en azından bazı dönemlerde enflasyon oranında artmayabileceğidir. Özellikle ekonomik istikrar dönemlerinde ücret artışları enflasyonun altında kalmaktadır. Gelir artışları enflasyonun altında kalması durumunda kredi alanlar ödeme güçlükleriyle karşılaşmaktadırlar. Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi türü enflasyon ortamında uygulanabilirliği olan bir ipotek kredisi olmakla beraber, faiz riskinin tamamen borçlunun üzerinde kalması nedeniyle çeşitli toplumsal huzursuzluklara neden olabilmektedir.

5.6.4 Çift Endeksli İpotek Kredisi

Çift Endeksli İpotek Kredisi yönteminde, kredi bakiyesi belirli bir endekse göre artırılırken (örneğin, TÜFE gibi), kredi kullanan açısından olumlu bir gelişme olarak geri ödemeler de kişilerin gelirine (Ortalama Memur Maaş Artışları, işçi ücret artışları veya daha spesifik endeksler vb...) endekslenmektedir. Burada amaç, kredi veren kurumları faiz riskine karşı korurken, kredi talep edenlerin ödeme gücünün ekonomik risklere karşı korunması ve ödememe durumu ile karşılaşmamasının sağlanmasıdır.

Enflasyon ve gelir artış oranlarında fark doğması durumunda, bu fark toplam borç bakiyesine eklenmekte ve ara ödemelerle veya vade sonunda toplu ödeme gibi yöntemler kullanılarak ödenebilmektedir. Gelir artışının enflasyondan yüksek olduğu dönemler ki, bu dönemlerin oluşma olasılığı çok azdır, taksit tutarını artırmak ve vade sonunda kalan borç bakiyesinin yeniden kredilendirilmesi gibi yöntemler kullanılabilir. İpotek sigorta şirketleri ya da devlet gibi sözleşmeye taraf olmayan üçüncü bir kişi vade sonunda kredinin tamamının ödenmemiş olması riskini üstlenebilmektedir.

Bu ipotek kredisi türünün temel avantajı geri ödeme tutarlarının kredi alan kişinin geliri içindeki payının sürekli aynı düzeyde kalmasıdır.

Çift Endeksli İpotek Kredisi türünün uygulanabilirliğinin test edilmesi açısından bu çalışmada önemli bir katkısı olacağı düşünülen M. Ufuk Yılmaz'ın yazdığı "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması" isimli kitabında ayrıntılı olarak analiz edilen bir örneğe EK 3'de yer verilmiştir.

5.6.5 İpotek Kredilerinin Türkiye Koşullarına Uygunluğunun Değerlendirilmesi

Yukarıda açıklanan dört ipotek kredisi türünün ülkemizin verileri ışığında incelendiğinde klasik ipotek kredisinin uygulanmasının mümkün gözükmediği görülmektedir. Diğer üç ipotek kredisi türünün; Değişken Oranlı İpotek Kredisi, Fiyat Seviyesine Göre Ayarlanan İpotek Kredisi ve Çift Endeksli İpotek kredisi türlerinin Türkiye şartlarında uygulanabilirliği mümkündür. Fiyat Seviyesine Endeksli İpotek Kredisinde geri ödeme tutarlarının memur maaşı içindeki payının en azından bazı dönemlerde dalgalanma göstermesi nedeniyle kredi alanlar açısından sakıncalı olabilmektedir. Özellikle Çift Endeksli İpotek Kredisi türünün Türkiye'deki gibi yüksek ve değişken oranlı enflasyon yaşayan ülkelerde başarıyla uygulanmış ve sürdürülebilir bir sistem olduğu görülmüştür. Örneğin borçlular gelirlerinin üçte birini düzenli olarak ayırarak uzun vadeli konut sahibi olabileceklerdir. Bu nedenle Çift Endeksli İpotek Kredisi türü ülkemiz açısından en uygun kredi türü olarak görülmektedir.

Sonuç olarak, menkul kıymetleştirmenin başarılı olabilmesi için, ülkede gelişmiş bir sermaye piyasasının olması gerektiği aşikardır. Sermaye piyasasının gelişmemiş olduğu ülkelerde ihraç edilecek olan menkul kıymetlerin birinci elde de satışında zorluklar olacak, yani, bu menkul kıymetlere talep yeterli düzeyde olmayacaktır; çünkü ikinci el piyasası olmayan bir

menkul kıymet, yatırımcılar için cazip bir araç olmayacaktır. A.B.D.de menkul kıymetleştirmenin yaygın olmasının altında yatan en önemli etken, bu ülkenin çok iyi işleyen (etkin) bir sermaye piyasasına sahip olmasıdır (Alp ve Yılmaz, 2000, s:138).

6 ÖNERİLEN MODEL YAKLAŞIMLARININ TARTIŞILMASI

6.1 İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Sisteminin Ekonomiye Etkisi

İpotekli konut finansmanının birçok kaynakta ekonomiye etkilerine yönelik bilgi bulmak mümkündür. Ancak aşağıdaki gibi karşılaştırmalı bir analiz sunulduğunda daha faydalı ve anlaşılır bulgulara erişilecektir.

Konut finansmanı sistemi kullanılmayan gelişmekte olan ekonomilerde, değişken ve istikrarsız ekonomi içindeki yüksek faiz oranları yerine, gelişmiş ekonomilerdeki gibi düşük ve stabil (sabit-istikrarlı) duran enflasyon ve faiz oranı almıştır. Bunlarda Gelişmekte olan ülkelerde öngörülemeyen değişken bir talep, enflasyon ve yüksek faizden dolayı maliyetlerdeki artışlar ve kredi talep edenler için finansman yokluğu baş göstermektedir. Onun yerine gelişmekte olan ülkelerde, taleplerde ve maliyetlerde öngörülebilen bir tablo yer almaktadır ve ipotekli konut finansman sistemi ile konutun %70-80'ine kadar finansman sağlama imkanı bulunmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde önce satar, oradan sağlanan finansmanla konut yapımına başlanır. Bu yöntem Türkiye'de uygulanan bir yöntemdir. Bu da daha çok kar elde edebilmek amacıyla maliyetlerin azaltılması için standardın dışına çıkılarak sağlıksız konutlar yapılmasına kadar gidebilmektedir. Oysa onun yerine önce yapıp sonra satarak, standart uygulamalar ile sağlıklı ve kaliteli konutlar yapma imkanı olmaktadır.

Sistemin hayata geçmesi ile birlikte ekonominin lokomotif sektörü olarak bilinen inşaat piyasasında görülecek olan canlanma sayesinde, ülke ekonomisinin büyümesinde ve işsizliğin azalmasında gözle görülür bir fark yaşanacaktır. İnşaat sektörü ve bağlı sektörlerde büyüme sağlanırken, finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek olan konut alım-satımları sayesinde ekonomimizde yıllardan beri önüne geçilemeyen kayıt dışılığın da önlenmesi kolaylaşacaktır (Berberoğlu, 2005, s:123).

Sermaye piyasamızda mevcut durumda özel sektör borçlanma senedi ihraç edilmemekte, ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine çıkabilmektedir. Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri bu vadelerle kısıtlamakta olup, daha uzun vadelere yönelik

beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır. Kurulacak olan konut finansman sistemi ile birlikte sermaye piyasamıza kazandırılacak ipoteğe dayalı menkul kıymetler, yatırımcılar için yeni bir alternatif yatırım aracı olacak ve piyasanın gelişmesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesine bağlı olarak yurtdışındaki örneklere benzer bir şekilde 10, 20 ve belki de 30 yıla uzayan vadelere ulaşılması mümkün olabilecektir. Uzun vadeli ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi, mevcut durumda işleyemeyen vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir (S.P.K., "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı, 2005, s:20).

Tüm bu analizler çerçevesinde, Uzun Vadeli İpotekli Konut Finansman Sisteminin ekonomiye ve dolayısıyla Türkiye'ye katkıları özetlenecek olursa yedi adet olumlu etkenden söz edilebilir:

1. Ekonominin büyümesi,
2. Sosyal düzenin iyileşmesi, Sosyal adaletin sağlanması,
3. İşsizliğin azalması, yeni iş alanlarının oluşması,
4. Finansal pazarların genişlemesi ve derinleşmesi,
5. İnşaat ve yapı sektörünün desteklenmesi ve gelişmesi,
6. Yapılan konutların kalitesinin artması ve yaşanabilir çevre elde edilmesi,
7. Gelecek garantisinin sağlanması,

   mümkün kılınabilir.

6.2 Modellerin Türkiye'ye Uygunluğunun Tartışılması

Beşinci Bölümde belirtilen iki adet model yaklaşımının (Amerikan Fannie Mae Modeli ve Alman Pfandbrief Modeli'nin) uygulanabilmesi için Türkiye henüz hazır değildir. Türkiye ekonomisinin son göstergelerine göre enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşler devam etmektedir. Ancak ekonomimiz çok kırılgan bir yapıya sahiptir, en ufak bir siyasi olaydan veya dünyadaki ekonomik hareketlerden, dalgalanmalardan ve Avrupa Birliği müzakere

sürecindeki her şeyden çok çabuk etkilenmektedir. Aynı zamanda henüz hukuk ve mevzuat altyapıları da hazır değildir.

Konut Finansman Sistemlerinden İpotek Bankacılığı Sistemi yani ipoteğe dayalı konut finansman sistemi konusunda ülkemizde olumlu ve olumsuz görüşler mevcuttur. Bankalar sistem için gerekli hazırlıkları kısmen de olsa tamamlamıştır. "İpotek bankacılığı" olarak tabir edilen bankacılık işlemlerinin 2-3 yıl boyunca adaptasyon sorunları yaşayacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca Türkiye gibi istikrarlı ekonomiye sahip olmayan bir ülkede enflasyon ve buna bağlı olarak reel faiz oranları konusunda hala uzun vadeli belirsizlikler söz konusu olabilmektedir. Bunun yanı sıra Türkiye'de bunun için yeterli kaynak ve hukuki düzenlemeler henüz bulunmamaktadır. Bu bağlamda ipoteğe dayalı sistemin başarılı olup olmayacağı konusunda 5.1.2.nolu Bankacılık Sektörü açısından İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler bölümünde de anlatılan birçok zorluk ve risk bulunmaktadır. Ancak modelin inşaat sektöründe büyük canlanma yaratması beklenmektedir (T.Y.S. Raporu, 2005, s:35).

Bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu ve diğer kamu kuruluşları ile birlikte oluşturulan komisyonun son bir yıldır sürdürdüğü çalışmalar 13.07.2005 tarihinde tamamlanmış olup hükümete görüşülmek üzere sunulmuştur. Bu komisyon: Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi yetkilileri, Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu yetkililerinden ortaklaşa oluşturulan bir komisyondur. Komisyon tarafından yapılan çalışmaya ait "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı" raporunun hükümet tarafından incelendikten sonra, üzerinde değişiklikler (düzeltmeler ve eklemeler) yapılarak Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne 01.12.2005'de Kanun Tasarısı olarak sunulan rapor hazırlanmıştır. Kanun Tasarısı EK 1'de ayrıntılı olarak incelenebilir. Ve bütün bu çalışmaların genel bir özeti niteliğinde olan "Konut Finansmanına İlişkin Kanun Değişiklikleri Kitapçığı"nda, Kanun Tasarısı ve tasarının Genel Gerekçesi ve Maddelerinin Gerekçeleriyle birlikte açıklamaları yer almaktadır.

Ancak ülkemizde altyapı hazır dahi olsa, Türkiye'de şu an için bu modellerin uygulanması için erkendir. Önümüzdeki 3-5 yıl daha ekonominin sabit düşük enflasyon ve faizlerde kalması ve sermaye piyasalarının buna hazırlanması gerekmektedir. Yine aynı şekilde en azından reel faizlerin %10'un altına inmesi ve süreklilik arz etmesi gerekmektedir.

İpotekli konut kredilerinin yaygınlaşması ve özellikle orta ve dar gelirli ailelerin de bu kredilerden faydalanabilmesi daha önce de sık sık belirtildiği gibi, en başta ekonomik istikrara bağlıdır. İpotekli konut finansmanı sisteminin, gelişmiş ülkelerde en iyi şekilde uygulandığı biliniyor, gelişmekte olan ülkelerde ise ancak bu ülkelerin ekonomik istikrarı ve düşük faiz ortamını yakaladıkları ölçüde başarılı olabileceği unutulmamalıdır. Şu an itibariyle Türkiye'de henüz faizler istenen ve beklenen düzeye gelmediği bilinmektedir ve bu sistemin uygulanabilmesi için reel faizlerin %10'ların altına, hatta gelişmiş ülkelerdeki gibi %3-4-5'ler gibi oranlara düşmesi gerektiği yukarıda da ifade edilmiştir. Bugünkü reel faiz oranları ile 6 yıldan uzun vade sunulamayacaktır. Sistem piyasa koşullarında doğacak ve gelişeceği için, ülkemizde bu sistemin hayata geçirilmesi ve gelişmesi ancak istikrarın ve düşük faiz ortamının süreklilik kazanması ve yerleşmesiyle mümkündür.

Bu modellerin Türkiye'de yatırımcılardan güven alıp uygulanabilmesinin sağlanması için en önemli araç devlet garantisidir. Ancak edinilen bilgiler I.M.F.'nin şu anki hükümetin böyle bir garanti ve yükümlülük altına girmesini istemediği doğrultusundadır. Durum böyle olunca oluşacak yeni kanun tasarısında hükümet garantisinden söz edilemeyeceği aşikardır. Bu da sisteme yatırımda bulunacak iç ve dış yatırımcıları tereddütte bırakır ve sisteme daha çok yatırım yapılmasının önünü kesecektir. Böylece sistemin uzun yıllar sürdürülebilir olması başından engellenecektir.

Kurulmaya çalışılan sistem birçok gelişmiş ülke örneğinde (Amerika'da) olduğu gibi kamunun başlangıçta bir ivme vermesini gerektirecektir. Ancak sistemin gelişmesi için mutlaka özel sektör kuruluşlarının da İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi kuruluşunda pay sahibi olmalarını ve yönetime katılmalarını gerektirir. Sistemin bir kamu politikası aracı ve bir sübvansiyon yöntemi olarak kullanılmaması gerekir. Kullanıldığı takdirde sistemin beklenen başarıyı gösteremeyeceği aşikardır. Öngörülen sistem, hem bilanço dışı (Amerikan sistemi) hem de bilanço içi (Kıta Avrupası sistemleri) menkulleştirmeye olanak tanıyan sistemlerin kombinasyonudur ve bu sistemin esnekliği açısından olumlu bir gelişmedir.

Bunların dışında Amerikan sisteminde çok gelişmiş ikincil piyasalar bulunmaktadır. Ama Türkiye'de, Hazine'nin borçlanma ihtiyacından dolayı ikincil piyasalarda öncelikli olarak tercih edilmesi mümkün olacaktır. Dolayısıyla Hazine, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin Türkiye'de derinlik kazanamaması ve tercih edilememesi açısından ciddi bir risk oluşturmaktadır.

Türkiye'de kredi kullanan kişilerin kayıt dışı gelirlerinin olması, kredi değerleme ve raporlama kuruluşlarının eksikliği, konut değerleme sisteminin yetersizliği, tapu devri ve ipotek işlemlerinde otomasyon olmayışı, sigorta sisteminin çok gelişmiş olmaması gibi bazı özel durumlarda sistemin işleyişi sırasında zorluk yaratan hususlar arasında yer alacaktır.

Uzun vadeli kredilerde bankaların en azından 10-15 yıl vadeli kaynak bulması gerekmektedir. Ancak Türkiye'de halkın tasarruflarının kısa vadeli ve ortalama 1 ay olduğu düşünüldüğünde, bankalar için pek olumlu bir ortam oluşmadığı aşikardır. Dolayısıyla bankaların veya finans kuruluşlarının çoğu yurtdışından uzun vadeli 10-15 yıllık sabit faizli kredi alma yoluna gidecektir. Bunu banka kredi olarak verdiğinde, faizler düştüğü takdirde krediyi kullanan kişi krediyi kapatıp, düşük faizle başka bir yerden kredi kullanabilmektedir. Ama banka yurt dışından aldığı krediyi kapatamamaktadır. Dolayısıyla banka açısından bu bir risk teşkil etmektedir. Yani erken ödeme riski oluştuğu daha önceki 5.1.2.nolu Bankacılık Sektörü açısından İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler bölümünde de belirtilmiştir.

Anlatılan iki model yaklaşımının, Makro ekonomik göstergeler iyi olduğu, uzun yıllar sabit ve düşük enflasyon ve faizlerde kalındığı takdirde uygulanması mümkün olacaktır. Yatırımcılara güven ortamı sağlanmalıdır. Sistemin yürümesi için 3 ayağa (kredi alan, kredi veren ve yatırımcı) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu 3 ayak birlikte çalıştığı takdirde sistem amacına ulaşır. Diyelim ki, kredi veren kuruluş kuruldu veya var olan bir kuruluşa yeni yetkiler verildi. Ancak o kuruluşun ihtiyacı olan fonu bulmasını sağlayacak yatırımcılar olmazsa kredi veren kurumlar fon toplayamaz ve sistem yürümez. Diğer üçüncü ayağı olan alt ve orta gelir grubundaki halk, ödeyebileceği miktarlarda kredi bulamıyor ve kredi kullanmıyorsa sistem yine amacına ulaşamaz. Alt ve orta gelir grubundaki halkın ödeyebileceği vadelerde ve faizlerde kredi kullandırılmasına, kredi/ev değeri oranı ile kredi faizlerinin maaşa oranlarına dikkat edilmelidir. Türkiye'deki gelir dağılımındaki adaletsizliğin çözülmesi ve aradaki farkın azaltılması için çalışmalar yapılmalıdır. Ülkenin ekonomisinin iyiye gittiğinin halkın tümü tarafından da anlaşılması ve banka veya uzman konut kuruluşlarından da kredi alabilmesi sağlanmalıdır.

Bununla birlikte halihazırdaki konut stoku, bu sistemin işler hale getirilebilmesi için yetersizdir. Sistemin devreye gireceği yönündeki hükümetin hazırlık ve açıklamaları, henüz az bir zamandır süren ekonomik istikrarla desteklenince, konut fiyatları ve dolayısıyla kiraları gerçek değerlerin çok üstüne çıkarmıştır. Sistem işlerlik kazandığında ise şartlar çok

daha elverişli hale geleceğinden, talep arzın çok üstüne çıkacak, fiyatlar anormal seviyelere yükselecektir. Bunun dış piyasalara yansıması enflasyonu tetikleyecek, hem hassas ekonomik dengelerin bozulması sonucu sistem tehlikeye girecek, hem de gerçek değerin çok üstüne çıkan konut fiyatları sonucu kredi taksitleri, ödenmesi imkansız seviyelere çıkacaktır.

Bu sistemin çalışması için çok gelişmiş kurumsal yatırımcılara ihtiyaç bulunmaktadır. Oysaki Türkiye Sermaye Piyasasında henüz o kadar çok sayıda gelişmiş kurumsal yatırımcı bulunmamaktadır. Dolayısıyla sistemin çalışmasında başlangıç için uluslararası fonlara ihtiyaç duyulacaktır. Bu da maliyetleri az da olsa yükseltecek ve başta dar gelirli için niyet edilmiş sistemi, dar gelirliye indirgeyemez olacaktır. Hedef kitlesi dar gelirliden, orta ve üst-orta gelir grubuna kayacaktır. Ne zaman ki iç kurumsal yatırımcılar ya da iç yatırımcılar bu konuda devreye girerse, ancak o zaman uzun soluklu sürdürülebilir bir konut finansman sistemi olacaktır ve maliyetler azalmaya başlayacaktır. Bunun olmasının da sistemin başlangıcından yıllar sonra gerçekleşeceği muhakkaktır.

Model yaklaşımlarının başta uygulanmasını zorlaştıran bir diğer unsur da, menkul kıymetleştirme yapılacak konut kredisi stokunun şu an için bankaların elinde olmamasıdır. Uzun bir süre olmayacağı da bilinmektedir. Bu kredilerin bulunması ve fon olarak toplanması zaman alacağından, başta sistemin uygulanmasında yetersizlikler ortaya çıkacaktır. Çünkü uygulanması düşünülen Fannie Modeli'nin dünyada finans tekniğinde ulaşılmış en üst düzeyde modellerden biri olduğu bilinmektedir.

Menkul kıymetleştirmenin bir maliyeti vardır ve bir bilgi birikimi gerektirir. Ama ülkemizde bu anlamda bir portföyü yönetecek, her bankanın içinde bu nitelikte yetişmiş insanlar yoktur. Ayrıca risk yönetimi anlamında karar verebilecek ve bu yüksek riskleri yönetebilecek elemanlar da yoktur. Bu kişilerin yetişmesi ve sistemi ayakta tutması zaman alacaktır.

Ayrıca ülkemizde Toplu Konut İdaresi adında bir kurum mevcuttur, ikinci bir kurum daha oluşturup maliyetleri yükseltmenin bir anlamı var mı diye de düşünülebilir. Toplu Konut İdaresi tabii ki Türkiye'de çok önemli bir yeri olan büyük bir kurumdur. Şu aşamada ipotekli finansman sisteminin konut finansman maliyetlerini arttırdığı bir gerçektir ancak 20-30 yıl gibi uzun vadeli finansman imkanı sağladığı için ve faiz ödemelerinin vergi matrahından düşürme imkanı, damga vergisinden vb. muaf olma gibi çeşitli vergi avantajları sağlanması ile bu maliyeti devlet bir anlamda yok etme çabasındadır. Diğer taraftan T.O.K.İ.'nin,

Türkiye'de konut üretimi sektörünü teşvik ederek, hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde bir işlevi bulunmaktadır. T.O.K.İ. Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın da konferanslarda ifade ettiği gibi T.O.K.İ., şu anda kurulması planlanan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin ortakları arasında olması önerildiğinden, sistem içindeki fonksiyonunu ve misyonunu bir anlamda devam ettirecektir.

Ancak T.O.K.İ.'nin fonksiyonuna yenilikler katma amacıyla Feride Zeynep Temel'in yüksek lisans tez çalışmasında (2003) da şöyle bir öneride bulunmaktadır. Yeni bir İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Merkezi kurulması yerine mevcut T.O.K.İ.'ye bu merkezde olması düşünülen fonksiyonlar verilmeli diye belirtilmiştir. T.O.K.İ.'nin mevcut mali piyasalarda faaliyet gösteren kurumlarca verilen ipotek konut kredilerini satın alarak bir portföy oluşturması ve buna dayalı menkul kıymet ihracı uygulamasına başlaması önerilmektedir. Bu uygulamanın detayları ise aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

Söz konusu uygulama ile amaçlanan, kamunun konut piyasasında yönlendirici ve denetleyici olması gerekliliği de göz önüne alınarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın bundan böyle sistemdeki eksiklikleri de gideren ve konut piyasasının gelişmesine katkıda bulunabilecek etkin politikalar üreten bir rolü üstlenmesidir. Konuya ilişkin uygulama ile:

- İpotekli kredilerin satın alınması ve menkulleştirilmesi ile konut piyasasında ilave bir fon yaratılacak,
- Konut piyasaları ile sermaye piyasaları arasındaki ilişki güçlenecek, ipotekli piyasaların gelişimine, dolayısıyla sermaye piyasalarının derinleşmesine katkıda bulunulmuş olacak,
- Mali kurumların konut finansmanı için ayırdıkları fonların artırılması için gerekli tedbirler alınacak,
- İpotekli konut kredilerinde menkul kıymetleştirmeyi kolaylaştırmak için standardizasyonu sağlayacak tedbirler alınacak,
- Konut finansmanı için gerekli fonların yüksek maliyetli mevduatlara tercihen menkul kıymetleştirme yolu ile sağlanmasına katkıda bulunulmuş olacak ve böylece Toplu Konut İdaresi'nin ülkemizde yeni bir konut finansman sisteminin kurulmasına ve kurumsallaşmasına katkıda bulunması sağlanmış olacaktır (Temel, 2003, s:63-64).

Ancak şu an için T.O.K.İ.'nin hazırda devam eden inşaatları, yüklendiği misyonu nedeniyle dar gelirlilere, afetzedeler, göçmenlere, şehit ailelerine yaptırdığı konutlar ile kentsel dönüşüm projeleri ve tarım köy uygulamalarıyla çok yoğun bir misyonu bulunmaktadır. Tüm bunlara rağmen, kısıtlı olan kaynakları ve sermaye piyasalarından uzak olması ve devlet kurumu olması nedeniyle doğrudan kendisinin menkul kıymet ihraç etmesi olanaksızdır. Zaten İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği İ.M.S.A.D.'ın 22 Şubat 2005 günü yaptığı "2005 Yılında İnşaat Sektörü" konulu panelde, T.O.K.İ. Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın yaptığı konuşmasından alıntı yapılarak da, neden T.O.K.İ.'nin İ.D.M.K.M.'ne dönüştürülemeyeceği özetlenmiş olur:

"Kredi olarak Toplu Konut İdaresi 1984 yılında oluşan fonlarla yurt dışına gidenlerden, diğer kaynaklarla oluşan fonlarla, çok ciddi manada kaynağı bulunmaktaydı. 1993 yılında fonun genel bütçeye aktarılması ve 2001 yılı sonunda fonun tamamen kaldırılmasıyla, Toplu Konut İdaresi'nin kaynakları tamamen tükenmiştir. Ancak Emlak Bankası'nın kapatılması süreci içerisinde, borç olarak Toplu Konut İdaresi'ne verilen gayrimenkullerden bir kaynak bulmuş ve o kaynakla yürümektedir. Geleceğe yönelik olarak da Hazine'den almış olduğumuz arsaları büyük şehirlerde ve katma değeri yüksek olan arsalarımızı gelir paylaşımı yoluyla, hasılat paylaşımı yoluyla vererek kaynak temin etme yoluna gitmekteyiz. Ama Hazine'den hiçbir para almamaktayız. Çok cüzi bir miktar, geçen sene(2004'de) almış olduğumuz 40 trilyondur, halbuki Toplu Konut İdaresi'nin bugünkü aylık gideri, 100 trilyonun üzerindedir. 100 trilyon ile 125 trilyon arası değişmektedir. 2005 yılı haziran-temmuz-ağustos ayları içerisinde aylık 150-175 trilyon para ödeyeceğimizi görmekteyiz. O bakımdan kredi sisteminin yine bankalar tarafından, SPK tarafından, maliye tarafından oluşacak bu mortgage sistemi içerisinde, yeniden bir şekil kazanması lazımdır. Yine biz bitirme noktasına gelen ve yıllarca bitirilemeyen kooperatiflerimize kredi vermek suretiyle bunların bitirilmesini sağlamaktayız" (Bayraktar, IMSAD, 2005, s:17).

Bununla birlikte T.O.K.İ.'nin yapmış olduğu konutlar için kredi alanlar da yeni önerilen İ.D.M.K.M.'nin imkanlarıyla ve finansmanıyla konut alabileceklerdir. Önerilen sistem de bunu kapsamaktadır. Önerilen model yaklaşımları özellikle konut piyasalarıyla sermaye piyasası arasındaki ilişkiyi güçlü bir şekilde kuracaktır. Mali piyasalarda faaliyet gösteren bankalarca verilen ipotekli konut kredilerinin İ.D.M.K.M. tarafından devralınması suretiyle, bir alacak portföyü oluşturulacak ve bu oluşan ipotek kredisi havuzuna dayalı olarak menkul kıymet ihracı olacaktır. Oluşturulacak bu havuz daha çok özel sektör ağırlık olmakla birlikte

başta T.O.K.İ. ve kamu bankaları gibi devlet kurumları da yer alacaktır. Devletin de bu sistemde yönlendirici, düzenleyici ve biraz da denetleyici olarak işin içerisinde olması için, T.O.K.İ. ve S.P.K.'nın olması planlanmaktadır. Bu koşullarda, 5.4 nolu bölümünde açıklanan T.O.K.İ.'nin yeniden yapılandırılması, etkili olacaktır.

Sistemin olmazsa olmazı olan; teminat niteliği taşıyan ipoteğin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesine yönelik yapılan düzenlemelerin bir an önce hayata geçmesi çok gereklidir ve önemlidir. Ancak adli sistem, mevcut koşulları itibariyle ve günlük işleyiş düzeni incelendiği takdirde, yeni konut finansman sistemlerinin uygulanmasında en çok problem yaratacak husus olarak gözükmektedir.

Konut üretimi için en önemli girdilerden biri arazidir. Ucuz ve altyapısı hazır araziler, toplu konut üretiminde çok daha önemli bir rol üstlenmektedir. Konut üretim sürecinin hızlı ve verimli hale getirilmesi için, bu özellikleri taşıyan arsa temininin sağlanması hayati öneme sahiptir.
Yapılacak konut inşaatları için üretici firmalara lüks konut yapmaktansa, küçük - sosyal konut yapmaya yönlendirmek için teşvikler sağlanmalıdır.
Uzman konut kuruluşları ve bankaların uzun vadelerle sadece konut alıcısına değil, proje finansmanı olarak konut üreticisine de kredi vermesi teşvik edilmelidir. Hatta bu kredi verilirken konut büyüklükleri ile ilgili bir standart getirilebilir, belli bir büyüklüğün üzerinde olacak konutlara uzun vadeli kredi verilmemesi istenebilir.

Önerilen A.B.D.'deki Fannie Mae (İ.D.M.K. ihracı) Modeli ve Alman Pfandbrief (V.D.M.K. ihracı) Modeli yurt dışında başarıyla uygulanmış örnekleri bulunmaktadır. Alman Pfandbrief Modeli'ni uygulayan bir yapı özellikle Polonya ve Çek Cumhuriyeti'nde çok başarıyla uygulamışlardır. Kolombiya yine çok başarılı olmuş, Fannie Mae tarzında bir model oluşturup ülkesinde başarıyla uygulamıştır. Türkiye şartlarında gerekli altyapısı hazırlanıp düzenlemeler yapıldığında modellerin Türkiye'ye uyacağı bir önceki bölümde açıklanmıştır. Tüm bu çalışmalar hazırlandığı, devletin bu işte destekleyici ve garantör bir görev üstlenerek gerekli organizasyonu yaptığı ve makro ekonomik göstergeler en azından 3-5 yıl daha olumlu geliştiği takdirde, önerilen modeller Türkiye'de uygulama sahası bulacaktır.

Türkiye Bankalar Birliği'nin hazırladığı raporda, ipotekli konut finansmanına hazırlanan Türkiye'nin çeşitli ülkelerdeki kriz deneyimlerini göz önünde bulundurması gerektiği

belirtilmiştir. İpotekli konut finansmanına (Mortgage) hazırlanan Türkiye'nin, yüksek konut ve kira fiyatları nedeniyle krize girmiş çeşitli ülkelerin deneyiminden yararlanması gerektiği belirtilmiştir. Türkiye Bankalar Birliği (T.B.B.) tarafından hazırlanan bir raporda, gayrimenkul sektörüne ilişkin yeterli bilgilerin olmayışının bir "fiyat balonu" yaratabileceği ifade edilerek, bunun da bankaları yeni bir krizin eşiğine getirebileceği vurgulanmıştır (Referans Gazetesi, 26.10.2005).

T.B.B. Bankacılık ve Araştırma Grubu Uzmanı Pelin Ataman Erdönmez tarafından hazırlanan raporda (2005), gayrimenkul piyasalarında oluşan balon ile bankacılık krizleri arasında önemli bir ilişki olduğu ifade edilmiştir. "Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler" başlıklı raporda, gayrimenkul balonlarının finansal krizleri tetikleyici özelliğine dikkat çekilerek, Doğu Asya ülkeleri, İsveç ve Japonya örnekleri üzerinden inceleme yapılmıştır. Raporda, 1990 yıllarda gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede aktif balonların meydana geldiği belirtilirken, "Bu ülkelerde meydana gelen aktif balonlarının çökmesi ekonomileri finansal krize sürüklemiştir" denilmiştir. Gayrimenkul piyasalarında oluşan her balonun finansal krize yol açmadığı, ancak uluslararası uygulamaların, "gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul piyasalarında oluşan balonun çökmesiyle bankacılık krizleri arasında çok önemli ilişki bulunduğunu" gösterdiği kaydedilmiştir. Ayrıca raporda İpotekli konut finansmanı sistemine yönelik hazırlıkları sürdüren Türkiye'nin çeşitli ülkelerdeki kriz deneyimlerini göz önünde bulundurması gerektiği belirtilirken, konut arzıyla birlikte talebin de gelişimini sağlayacak adımların atılması durumunda konut fiyatları ve kira artışlarının dengelenebileceği kaydedilmiştir.

Gayrimenkul sektörüne açılan kredilerde bankaların başarısızlığa uğramalarının en önemli nedenleri "sektöre ilişkin yeterli bilginin olmaması, kredi analiz ve denetiminin etkin bir şekilde yapılamaması" olarak saptanmıştır. "Finansal kriz geçiren ülkelerde gözlemlenen temel özelliklerden birisi, yüksek kaldıraç oranına sahip firmaların kredi limitlerinin arsanın değerine bağlı teminatlara göre belirlenmesidir" denilen raporda, aktif balonunun çökmesiyle arsa teminat değerinin düştüğü, bunun da kredilerin tam olarak güvence altına alınamadığı anlamına geldiği kaydedilmiştir. Raporda, bankaların böyle bir durumda kredi limitlerini düşürdükleri, firmaların kredilerini geri ödemek için arsaları satmaya başladıkları, bu satışların da arsaların değerini daha da düşürdüğü vurgulanmış ve şu değerlendirmelere yer verilmiştir: "Bu durum sistemde zincir iflaslar oluşana kadar devam

etmiştir. Ayrıca mevduata açık ya da zımni güvence verilmesi mevduat sahiplerinin ve kreditörlerin bankalar tarafından alınan riskleri izleyememelerine neden olmuş, bu durum bankalar için ahlaki bir risk yaratmıştır. Bu ülkelerde hızla artan konut fiyatları üzerinden yapılan kredi verme işlemlerinde konutun yükselen değeri dolayısıyla ihtiyaç duyulan kredi talebi daha yüksek olmuş, ekonomik istikrarın bozulduğu dönemlerde sistemi zafiyete uğratmıştır" (Erdönmez, 2005, s:71).

Pelin Erdönmez'in fikrine katılan Prof. Dr. Abdullah Yavaş Gayrimenkul Zirvesi 4 konferansında (G.Y.O.D.E.R., 2004, s:63) İpotekli konut kredi taleplerindeki olası artışa dikkat çekmiştir. Toplumun refahı için önemli bir ilaç olan mortgage sisteminin çok alındığı zaman her ilaç gibi zarar verebildiğini belirtmiş ve örnek olarak da bankaların kredi vermesinin kontrolsüz hale gelmesinden dolayı yaşanan bir krizin, önce Tayland'da başlayarak, ardından Asya ülkelerinin gayrimenkul piyasalarını etkileyen bir kriz haline geldiğini ifade etmiştir.

Raporda, Türkiye'nin son dönemde ipotekli konut finansmanı sistemine yönelik yapılması öngörülen düzenlemeleri gerçekleştirirken diğer ülkelerde yaşanan krizlerden elde edilen deneyimleri göz önünde bulundurması gerektiğine dikkat çekilere, "Bu ülkelerde zor duruma düşmesi veya iflas etmesi düşünülmeyen çok büyük ve güçlü kurumlar dahi iflasa sürüklenmiş, bunlar yeni krizleri tetikleyerek hem finansal sektörü hem de ekonomik faaliyeti olumsuz yönde etkilemiştir" uyarısı yapılmıştır (Erdönmez, 2005, s:71).

Gayrimenkul sektörüne açılan kredilerde bankaların başarısızlığa uğramalarının en önemli nedenlerinin sektöre ilişkin yeterli bilginin olmaması, kredi analizlerinin ve denetiminin etkin şekilde yapılmamasıdır. Bunun üzerine yatırımcıların gelecekte gayrimenkul fiyatlarında daha fazla artış beklentisi, aktif fiyat balonunun oluşmasında önemlidir ve fiyatlar yükselirken çok az kişi fiyatların düşeceğini öngörebilir. Gayrimenkuldeki fiyat düşüşleri sık olmadığından bankalar da bu riski göremeyebilirler. Bu riske Pelin Erdönmez'in raporunda literatürde" uzağı görememe-disaster myopia" olarak adlandırıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca tüm bu olumsuz yanlara ve 5.1.1 bölümünde Türkiye'deki Gayrimenkul Sektöründe yaşanan zorluklar ve bankacılık risklerine rağmen Türkiye'de İpotekli konut finansmanı için fırsatlar da olabileceği belirtiliyor. Şöyle ki:

- Büyük oranda nitelik ve nicelik olarak konut açığı bulunduğundan, konut pazarı doygunluğa ulaşmamış durumda olması,

- Kaliteli, sağlıklı ve standart konut ihtiyacının artması ve yüksek nüfuz artışı nedeniyle de ilave konut ihtiyacı olması,
- Ekonomideki iyiye giden göstergelerin olması, enflasyonunun iki haneli rakamlardan tek haneli rakamlara inmesi, faiz oranlarının düşmesi,
- Yabancılara da Türkiye'den konut ve arsa edinme hakkının sağlanması sebebiyle, konuta talep artışı,
- Türkiye'de en çok tercih edilen yatırım aracının konut olması nedeniyle bir fırsat,
- Ve uzun vadeli fon sağlamaya yönelik bireysel emeklilik sisteminin kurulmuş olması.

Tüm bu analizler çerçevesinde Önerilen Modellerin Türkiye'ye uygunluğunun tartışılması aşamasında 6 ad. olumsuzluktan veya sistemde yaratacağı yetersizliklerden bahsedilebilir. Bu olumsuzluklar:

1. Teknik koşulların yetersizliği,
2. Ekonomik koşulların istikrarsızlığı ve yetersizliği,
3. Hukuki ve mevzuat altyapısının yetersizliği,
4. Kurumsal koşulların yetersizliği,
5. Sistemde standartlaşma eksikliği,
6. Kamu politikası ve desteğinin eksikliği.

Bu olumsuzluklara ayrıntılı olarak aşağıda açıklık getirilmiştir.

6.2.1 Teknik Koşulların Yetersizliği

- Menkul kıymetleştirme için gereken bilgi birikimi ve maliyet her bankada mevcut değildir. Buna risk yönetimi konusundaki yetişmiş personel eksikliği de eklenince, sistemin bir süre sıkıntıya düşmesi kaçınılmazdır.
- Üretici firmaların yöneleceği konut tipi (lüks yerine küçük, sosyal tip), kredi tipini de etkileyeceğinden, sistemin işlerliği açısından önemlidir.
- Sistemin bitmiş ürün, hazır konut ile işlerlik kazanacağı göz önüne alınırsa, konut üreticileri için de bir kredi sisteminin gerekliğinin önemi ortaya çıkar. Bu, konut tipini belirleyici yönlendirme açısından da önemlidir.

- Tapu devri ve ipotek işlemlerinde otomasyon eksikliği, sistemde takip ve işlerlikteki akış açısından sıkıntı yaratacaktır.
- Konut stokundaki eksiklik, arz-talep dengesinin bozulmasına yol açarak konut fiyatlarında balonlaşmaya sebep olur, ülke ekonomisini ve dolayısıyla sistemin işlerliğini tehlikeye sokar, ekonomik krizlere ve sistemde zincirleme iflaslara kadar gidebilir.
- Ucuz ve altyapısı hazır arsaların tedarik edilememesi, sistemin işlerliği açısından önemlidir. Gerek konut arzının sağlanması, gerekse konut fiyatları ve dolayısıyla kredilerin aşağı çekilmesi hayatidir.

6.2.2 Ekonomik Koşuların Yetersizliği ve İstikrarsızlığı

- Enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşler devam etmesine rağmen Türkiye ekonomisinin kırılgan yapısı, siyasi olayları, küresel ekonomik dalgalanmaları, AB müzakere sürecindeki gelişmeleri tehdit haline getirmektedir.
- Uzun vadede sabit düşük enflasyon ve faizler ile sermaye piyasalarının hazırlanması açısından 3-5 yıllık bir sürece ihtiyaç duyulmaktadır.
- Reel faizlerin % 10'un altına inmesi, gelişmiş ülkelerdeki gibi % 3-4-5 seviyelerini yakalaması ve süreklilik arz etmesi gerekmektedir. Bugünkü reel faiz oranlarıyla 6 yıldan uzun vade sunulamayacaktır.
- İkincil piyasalar, modelin işleyişi için çok önemlidir. Ancak Hazine'nin borçlanma ihtiyacı, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin tercih edilirliği için ciddi bir tehdittir.
- Türkiye'deki kayıt dışı ekonominin toplam bütçedeki payı ve dolayısıyla yatırımcıların kayıt dışı gelirleri, sistemin işleyişi açısından sıkıntı yaratacaktır.
- Kredi veren kuruluşların elindeki fon miktarı yetersizdir ve uzun süre de istenen seviyelere çıkamayacaktır. Bu da uygulamada eksikliklere yol açacaktır.
- Türkiye'de mevduat sahiplerinin yatırımlarının çok kısa vadeli (1 ay gibi) olduğu düşünülürse, 10-15 yıl vadeli kaynak ihtiyacındaki bankaların düşeceği sıkıntı kendini gösterecektir. Dış kaynaklı kredi, ileride sorun çıkarma tehlikesi olan zorlama bir çözümdür.

6.2.3 Hukuki ve Mevzuat Altyapısındaki Yetersizlikler

- Sistemde teminat niteliği taşıyan, ipoteğin hemen paraya çevrilmesi özelliği, hukuki altyapı eksikliği ve hukuk sisteminin genel anlamda işlerliğinin kısıtlı olması sebebiyle işlerlik kazanamayacaktır.
- Sistemde ihtiyaç duyulan vergi teşvikleri yapılmadığı takdirde (örneğin, kredi faizlerinin gelir vergisinden düşürülmesi, vb...) sistemdeki kredi kullanan alt ve orta gelir grubundakiler açısından ekstra bir maliyet ve külfet getirmektedir.
- Değişken faizli krediye şu an için mevcut Tüketiciyi Koruma Kanununda izin verilmemiştir. Eğer ipotekli kredi geldiği takdirde de değişken faiz uygulamasına izin verilmeyecek olursa, uzun vadede bu sistemin işlemesi mümkün değildir.

6.2.4 Kurumsal Koşulların Yetersizliği

- Her ne kadar bankalar, sistem için bir miktar hazırlık yapsalar da, bankacılık işlemleri için 2-3 yıllık bir uyum süreci gerekmektedir. Hukuki altyapı eksikliğinin bunda etkisi büyüktür.
- Ülkemizdeki kurumsal yatırımcı eksikliği, kredi veren kuruluşları başlangıçta yurt dışı kaynaklara yöneltecek, bu da kredi fiyatlarının yükselmesiyle istenen hedef kitleden uzaklaşılmasına yol açacaktır. Bunun iç yatırımcılar vasıtasıyla tolere edilmesi uzun zaman alacaktır.
- Sigorta sisteminin, tercih edilmeme sebebiyle fazla gelişememiş olması, sistemi yürütecek bankalar için sıkıntı yaratmaktadır. Sigorta, sisteme dahil olan tüm taraflar ve aralarındaki ilişkilerde nakit akışında devamlılığı sağlaması açısından çok önemlidir.

6.2.5 Sistemdeki Standartlaşma Eksikliği

- Sistemin üç ayağı, kredi alan, kredi veren ve yatırımcı, düzgün işlemelidir. Bunun için yatırımcılara güven ortamı sağlayacak standardizasyon oluşturulmalı, vade ve faiz olarak maaşla ve ülke ekonomisiyle orantılı kredi sağlanmalı ve sigorta kurumuyla işlerlik garanti altına alınmalıdır. Sistemin işlerliği bunlara bağlıdır.

- Kredi değerleme ve raporlama kuruluşlarının eksikliği ve konut değerleme sisteminin yetersizliği hem kredi kullananlar, hem de yatırımcılar için adaletsizlik yaratacak ortamlara yol açabilir.

6.2.6 Kamu Politikası ve Desteğinin Eksikliği

- Bu tür bir modelin sürekliliği için olmazsa olmaz olan devlet garantisi, ekonomik istikrarın henüz yeni elde edilmiş olması dolayısıyla, IMF tarafından istenmemektedir. Bu da iç ve dış yatırımcılar için tercih edilirliği düşürüp sürdürülebilirliği engellemektedir.
- Sistemin ivmelenmesi açısından başlangıçta kamu desteği şartsa da, özel sektörün girişimi, modelin işleyişi açısından önemlidir. Sistemin, kamu politikası aracı ve sübvansiyon yöntemi olarak kullanılmaya elverişli olması, tehlike arz etmektedir.
- Halihazırda konut piyasasını teşvik eden ve yön veren TOKİ, İDMK ortakları arasındaki yerini alarak görevini sürdürecektir. Ancak üstlendiği görevlerin niteliği ve niceliği açısından T.O.K.İ., menkul kıymet ihraç edecek durumda değildir.

7 GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizin ve sermaye piyasalarımızın, konut finansmanında gerekli kaynakları sağlamakta başarılı olduğu söylenemez.

Etkili bir konut finansman sistemi gerekmektedir. Bu etkili sistem vasıtasıyla, hem halkın konut ihtiyacı karşılanmış, hem de finans ve inşaat sektörü ve bunların alt sektörlerinin gelişimi açısından büyük fayda sağlanmış olacaktır.

Ruhsatsız yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kiraların yüksekliği, kayıt dışılık konuları gayrimenkul sektöründe yaşanan önemli sorunlardır. Mevcut stokun yarısından fazlası ruhsatsız yapılar olmakla birlikte konutların yaklaşık %40'ının da tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle deprem riski karşısında ihtiyacı olan konutların güçlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca birçok araştırma sonuçlarındaki verilere göre, ülkemizdeki mevcut konut stokunun yarısından fazlasının ruhsatsız ve sağlıklı olmayan konutlardan oluştuğunu ve ne kadar ciddi bir sorunla karşı karşıya olunduğunu göstermektedir.

Türkiye'de konut probleminin çözümünü güçleştiren en önemli etken konut sektörüne, hem üretim hem de finansman boyutuyla bir sistem getirilememiş olmasıdır. Dünyada hemen her yerde konut bedelleri kısa ve orta vadeli birikimlerle finanse edilemeyecek boyuttadır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler konut sektörünün üretim ve finansman boyutuyla birlikte, bir sistem içerisinde gerekli altyapıyı hazırlamış ve uygulamaya koymuşlardır. Türkiye'de ise konut sahibi olmak isteyenler çoğunlukla kendi imkanları ile bunu gerçekleştirmektedirler. Ülkemizde toplam konutların ancak %3'ünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği görülmektedir (PIAR-Gallup, 1991, s:29). Diğer konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç alarak kurumsal olmayan yöntemler ile finanse ettikleri görülür. Ülkemizde yaşanan yüksek enflasyon ve yüksek reel faizler ve ekonomik istikrarsızlık nedeniyle bankaların ve sosyal güvenlik kuruluşlarının, ellerindeki sınırlı miktardaki kaynak ile uzun vadeli, sabit oranlı kredi vermesi mümkün olmamaktadır. Her ne kadar Medeni Kanun'da yer alsa da, gayrimenkulleri tedavül ettirecek senetlerin örneği de çok azdır.

Ülkemizde banka konut kredilerinin gayri safi milli hasılaya oranı sıfıra yakınken, bu oran yaklaşık olarak Latin Amerika ülkelerinde %4-12, Orta Doğu ülkelerinde %1-22, Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde %2-59 arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletleri'nde bu oran %53, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise %39'dur. Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri en fazla 5 yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri %40'lara ulaşabilmektedir. Yıllık enflasyonun %10'un altına indiği ekonomimizde bu oran konut kredisi kullananların çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kaldıklarını göstermektedir (S.P.K., İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı, 2005, s:19).

Ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını bir araya getirebilecek bir konut finansman sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

Konut sorununun büyümesi ve devletin 80'lerin başında konut sorununu çözme isteğiyle "Toplu Konut" uygulamalarına başlanmış ve bunlar neticesinde bir milyon civarında konuta kredi desteği sağlanmıştır. Ancak bugün Toplu Konut Fonu kaynaklarının, ülkemizdeki nüfusun hızlı artması ve uygulanan konut politikalarındaki eksiklikler ve aksamalar sebebiyle sorunu çözemeyeceği anlaşılmıştır. Bankalar kullandırdıkları kredilerde, özellikleri ve vadeleri gereği konut finansman kredisinden çok bir destek kredisi olmuşlardır. Toplu Konut İdaresi tarafından ülkemizde çeşitli yerlerde konut projeleri yaptırılmıştır, ancak bunlar da sorunu çözmeye yetmemiştir. T.O.K.İ. yapmış olduğu uygulamalarla, konut piyasasında kurumsal bir sistem oluşturulmasından çok, sektöre dolaysız yatırımları tercih etmiş ve giderek kısıtlanan kaynakları ile amaçlarını gerçekleştirmeye yetmeyerek sistemden yararlananların sayısının da sınırlı kalmasına neden olmuştur. Çalışmanın "T.O.K.İ.'nin Yeniden Yapılandırılması"nı anlatan 5.4. maddesinde daha ayrıntılı bilgi ve bulgular edinilebilir.

Kamudan beklenen, toplumun genelini hedefleyen, piyasa koşulları çerçevesinde işleyecek bir sistem kurulmasıdır. Halbuki gelir düzeyi ülkemizden çok düşük olan Hindistan ve Brezilya gibi yüksek enflasyon yaşamış Kolombiya, Polonya ve Macaristan gibi pek çok ülke, oluşturdukları konut finansman sistemi sayesinde konut sorununun çözümünde önemli gelişmeler sağlamışlardır.

Türkiye'de son 2 yıldır düşmekte olan enflasyon ve faiz oranları, konut finansman sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutları artırmıştır. Böylece, yeni arayışlar içerisine girilerek dünyadaki mevcut ve uygulanmış finansman uygulamalarına bakılmıştır.

Bu nedenle, çalışmada dünyadaki konut finansman modelleri genel olarak ele alınarak daha sonra ülkemizde bu konuda yapılan uygulamalar ve sonuçları incelenmiştir. Ülkemizde yapılan uygulamaların eksikliklerini gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini mümkün olduğu ölçüde karşılayacak yöntem veya yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu çalışmanın amacının, Türkiye'de konut finansmanına yönelik yeni bir model yaklaşımı getirmek değil, onun yerine genelde dünyada başarısı kabul edilmiş bir veya birden çok modelin Türkiye koşullarına nasıl uyarlayacağına yönelik model yaklaşımları geliştirmek olduğu daha önce de belirtilmiştir. Bu yöntemlerin kaynak yaratan ve enflasyona karşın, tahsis edilen kaynakları aşındırmaksızın geri ödeyen nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

Bu çalışmada konut sektörü, finansman boyutuyla ele alınmış ve hem kurumsal hem de kurumsal olmayan konut finansman sektörleri incelenmiş ve bu piyasada kullanılabilecek finansman teknikleri ve konut finansman sektörüne yeni fon kaynakları yaratacak ikinci el piyasalar ve bu piyasalarda işlem görebilecek menkul kıymetler analiz edilmiştir. Dünya örneklerinin ardından Türkiye'deki mevcut ve geçmişte uygulanmış konut finansmanları anlatılmış ve Türkiye ekonomisinin özeti ile uzun vadeli konut finansman sitemi için ekonomik istikrarının gereği üzerinde durulmuştur. Konut finansmanı çerçevesinde ağırlıklı olarak ipoteğe dayalı gayrimenkul finansmanı modelleri üzerinde durulmuş ve dünyadaki uygulamalar araştırılarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki örnekleri incelenmiştir. Türkiye'de konut kredisi veren bankaların şartları ile hukuki altyapısı araştırılmıştır. Bankaların konut kredilerini fonlama yöntemleri ile kaynak sağlama konusunda konut finansmanı sistemindeki etkin rollerinin nasıl olabileceği araştırılmıştır. Beşinci bölümde Konut finansmanı bölümünde de konut sorununa ilişkin çözüme ilişkin parametreler belirlenmiş ve çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

Netice itibariyle, konut finansman sistemlerinden "İpotek Bankası Yöntemi" yani "İpotekli Konut Finansmanı Sistemi", herkesin bildiği gibi, yeni bir sistem, yeni bir yöntem değildir ve dünyanın her tarafında neredeyse 100 yıllık bir geçmişi olan bir sistemdir. Dolayısıyla bunu

çok yeni, yeniden yaratılmış bir sistem olarak düşünmemek gerekir. Bu çalışmada tek hedef, sistemi Türkiye gerçeklerine uyumlaştırarak, kendimize özgü modellerle sistemi hayata geçirmektir.

2.2.2. nolu bölümde açıklanan Konut finansman Sistemlerinden İpotek Bankası Yöntemi incelenmiş ve Türkiye'ye uygunluğu görülerek bu sisteme ait iki model önerilmiştir: İpoteğe Dayalı menkul kıymetlerle finanse edilen A.B.D.'deki Fannie Mae (İ.D.M.K. ihracı) Modeli ve ipotek bankaları modeli olan Alman Pfandbrief (V.D.M.K. ihracı) Modeli. Bu iki modelin yurt dışında başarıyla uygulanmış örnekleri bulunmaktadır. Türkiye için de uygun şartlar sağlandığında, uygulanmaları amacıyla bu çalışmada bu belirtilen iki model yaklaşımı seçilmiştir.

Biraz daha ayrıntıya inilecek olunursa, İpotek Bankacılığı Yönteminin/İpotek Bankası Sisteminin, iki safhalı aracılık biçimi gerektiren bir sistemi olduğu görülür. Mali aktif fazlasına sahip bulunan insanlar, bunları ticari bankalara veya tasarruf bankalarına yatırırlar. Bu bankalar da bu fonları ipotek bankaları tarafından ihraç edilen ipotek tahvillerini satın almakta kullanırlar. İpotek bankaları böylece, konut satın almak isteyenlere ipotek kredisi vermede kullanacakları fonlara kavuşmaktadırlar. İpotek bankaları tarafından ihraç edilen tahvilleri sadece ticari bankalar ve tasarruf bankaları değil, aynı zamanda hayat sigortası şirketleri, emeklilik fonları vb. kurumsal yatırımcılar da satın almaktadırlar. Hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonlarının uzun vadeli pasif yapıları buna kolaylıkla imkan vermektedir. İpotek tahvillerinin diğer müşterileri de fertler olmaktadır (Aslan, 1989, s:125).

Bu çalışmada kurulmaya çalışılan sistemde konut sorununun esas olarak finansman boyutu ele alınmaktadır. Bu sistem konut sahibi olmak isteyen hane halklarına ucuz konut edindirme sistemi olmaktan öte, uzun vadeli, sürdürülebilir, kendi kendini finanse eder modern bir konut finansman sistemidir. Çeşitli kesimlerce, bu sistem kurulurken konunun sosyal boyutunun ele alınmadığı yönünde eleştiriler gelebilir. Ancak, düşünülmelidir ki, ipotekli konut finansmanı sisteminin gelişmesi ile tüm işlemlerin konutların gerçek değerleri üzerinden yapılacak olmasının getirdiği şeffaflık ve güvenilirlikle, orta vadede bu sistemin tabana yayılıp, tüm ihtiyaç duyan herkes tarafından kullanılabileceği beklenmektedir. Böylelikle devlet sosyal bir sorununun (yaşanabilir, standart ve uygun ödemeli, ruhsatlı konut edinebilme sorununun) çözümünde başarılı ve etkin bir yol almış olacaktır.

O nedenle Türkiye şartlarına çok benzer olan Kolombiya gibi gelişmekte olan ülkeler ile özellikle Almanya'da ve Danimarka'da başarılı olmuş ipotek bankaları modeli olan Alman Pfandbrief Modeli ile A.B.D.'de başarıyla uygulanmış, derin ve etkili olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finansman modeli olan Fannie Mae Modelleri Türkiye için önerilmektedir. Bahsi geçen finansman sistemleri dışında dünyada kullanılmış birçok finansman sistemi vardır. Ancak 6.2 nolu "Modellerin Türkiye'ye Uygunluğunun Tartışılması" bölümde de görüldüğü gibi, diğer finansman modellerinin neden seçilmediği ve dolayısıyla önerilmediği ayrıntılı olarak analiz edilmiştir.

Çalışmada incelenmiş olan Polonya, Macaristan, Kolombiya ve Brezilya'nın yanı sıra Amerika, İngiltere ve Almanya'nın sistemlerinden de istifade edilerek Türkiye'nin mevcut altyapısına yönelik bazı önerilerde bulunulmuştur. Bu öneriler neticesinde ülkemizin kısa sürede ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin işlem görebileceği ikincil piyasalara yönelik kurumsal ve yasal düzenlemeleri büyük ölçüde oluşturabileceği görülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulunun bu yönde yapmış olduğu çalışmalar da bunu göstermektedir. Türkiye'nin makro ekonomisindeki iyileşmelerde de görüldüğü üzere, Türk ekonomisi ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme yöntemi ile konut finansman sistemine hazırdır. Bunun için gerekli yasal ve kurumsal altyapıların hazırlanmasına yönelik Sermaye Piyasası Kurulu'nun öncülüğündeki bir komisyon tarafından yapılmış olan "Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı" başarılı bir çalışmadır. Bu komisyon çalışmalarına Mart 2004 tarifinde başlamış ve 17.10.2005 tarihinde hükümete sunmuştur. Taslak Plan Bütçe Komisyonunda görüşüldükten sonra üzerinde değişiklikler yapılarak, Kanun Tasarısı olarak Hükümet tarafından T.B.M.M. Genel Kuruluna sunulmuştur ve şu anda yasalaşmak üzere bekletilmektedir.

Konut kredileri için kaynağın, yüksek faizli mevduatlar ve kamusal fonlardan sağlanmasından çok, kurulacak bir Merkez aracılığıyla devralınan konut kredilerine dayalı olarak ihraç edilecek İ.D.M.K.'lerden sağlanması, uzun vadeli ve piyasa koşullarına dayalı bir sistemin kurulması açısından şarttır.

Bu Merkez'in devlet destekli, kar amaçlı bir özel anonim şirket olarak kurulmasının, bu çerçevede ülkemizde faaliyet gösteren bankalar, sosyal güvenlik kuruluşları ile Toplu Konut İdaresi ve International Finance Corporation'ın bu Merkez'in ortakları arasında yer almasının uygun olacağı düşünülmektedir. Kurulacak olan kuruluşun esas sözleşmesinde yer alacak bir

hükümle özel tüzel kişi ortaklıklara karda, T.O.K.İ.'ye ise yönetim kurullarına üye seçmede imtiyaz sağlanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

T.O.K.İ.'nin kaynak sıkıntısı nedeniyle İ.D.M.K.M.'ne dönüştürülmesinin mümkün olamayacağı daha önceden ifade edilmiştir. Onun yerine, konut üretiminin finansman boyutu yeni kurulması önerilen İDMKM/İKFK'na bırakılmalı, T.O.K.İ. ise üretim boyutuyla ilgilenip, ucuz arsa üretimi de yaparak konut arzını yönlendirerek dengelemelidir.

Konut sektörünün en önemli maliyetlerinden biri arsa payıdır. Gerek T.O.K.İ. (eski Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü yetkilerini devralmış olarak) ve gerekse belediyeler alt yapı hizmetleri tamamlanmış arsa üretimine hız vermeli ve alt yapısı hazır arsaları inşaat şirketlerine veya kooperatiflere uzun vadeli olarak satabilmelidir. Böylece konut sektörüne destek sağlanmış olur.

Diğer taraftan Toplu Konut İdaresinin Türkiye'de konut üretimi sektörünü teşvik ederek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde bir işlevi bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na konut finansman sisteminin arz tarafında sosyal anlamda önemli bir rol düşmektedir ve konut finansman olanaklarının artması şüphesiz konut talebindeki artışı da beraberinde getirecektir. Bu bağlamda T.O.K.İ., belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulmasıyla arsa stokunun artmasına yönelik çalışmalar yapılması; konut arzının artırılması ve böylelikle fiyatların gereğinden fazla şişmesinin önlenmesi açısından çok önemli bir rol üstlenmektedir. Diğer yandan, T.O.K.İ. tarafından yapılan konut satışlarının da kredi kuruluşları kullanılarak konut finansmanı sistemi aracılığıyla finanse edilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca kurulması planlanan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin ortakları arasında başta T.O.K.İ. gibi kamu kurum ve kuruluşları ile bazı kamu bankaları da yer alacaktır. Dolayısıyla T.O.K.İ. yeni sistemde de yer alarak, bir anlamda misyonunu devam ettirmiş olacaktır.

Yüksek enflasyon ve yüksek faizler yüzünden ve kısa vadeli mevduat faizlerinin uzun vadeli mevduat faizlerinin üzerinde olması yüzünden, Hazine'nin iç piyasadan büyük miktarlarda borç alması, Türkiye'de konut finansman sisteminin gelişememesinin başta gelen nedenlerindendir. Mülkiyet haklarının incelenmesinden çıkan sonuç ise ipotekle ilgili mevzuatın yeni bir konut finans siteminin gelişmesine uygun olmadığıdır (Türel, "Konut

Politikası Geliştirme Çalışması: Konut Politikaları, Bulgular, Öneriler", Konut Kurultayı, 2002, s:61).

Gayrimenkul varlıklarının ekonomide azami ölçüde değerlendirilmesi ve ekonomiye yeniden katılımının sağlanması gereklidir. İpoteğe dayalı birincil ve ikincil piyasa gayrimenkul finansman sistemleri bu gayrimenkul varlıklarının değerlendirilmesine imkan vermektedir. Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde, Türkiye birçok ekonomik kriter ile karşılaşacaktır. Bu kriterleri aşmak ancak ülkenin kıt kaynaklarının azami şekilde değerlendirilmesi ile oluşacaktır. Liberal pazar ekonomisine son 15 yıl içinde Doğu Avrupa ülkeleri, ipoteğe dayalı menkul kıymet pazarlarının tesisinde önemli yol kat etmişlerdir. Avrupa Birliği'ne üye olmak isteyen Türkiye'de ise birincil piyasalar mevcut olmasına rağmen, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin işlem gördüğü ikincil piyasalar oluşmamıştır (Karakaş C.; Özhan O., Makale, Active Finans Dergisi, 2004, s:74).

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde uzun süreli ve kalıcı konut kredilerinin geliştirilmesi ve bir sistem içinde işlemesinin sağlanması toplumsal ve sosyal bir gerekliliktir. 1984-1998 yılları arasındaki Türkiye Ekonomisi verileri (TÜFE ve Ortalama Memur Maaşlarına İlişkin) kullanılarak yapılan hesaplamalar çerçevesinde, ülkemizde "Klasik İpotek Kredisi" ile uzun vadeli olarak borçlanmanın imkansız hale geldiği, "Fiyat Düzeyine Endeksli İpotek Kredisi" ve "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi"nin uygulanma şansının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Ancak, "Fiyat Düzeyine Endeksli İpotek Kredisi"nde, kredi geri ödemelerinin kişinin geliri içerisindeki payının dalgalı bir seyir izlemesi, bir dezavantaj olarak karşımıza çıkmaktadır. "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi" türünün temel avantajı ise, geri ödeme tutarlarının kişinin geliri içerisindeki payının sürekli aynı düzeyde kalmasıdır. Örneğin, EK 2'de görüleceği üzere, 1984 yılında, konut fiyatının (D.İ.E.'nün açıkladığı rakamlar üzerinden) %60'ı oranında, 15 yıl vadeli "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi" alan, ortalama memur maaş düzeyinde bir gelire sahip kişi, bu gelirin düzenli olarak yaklaşık üçte birini ayırarak konut sahibi olabilecektir (Yılmaz, 2000, s:40).

Merkez'in başarıya ulaşması için başta Toplu Konut İdaresi, Hazine Müsteşarlığı ve Merkez Bankası olmak üzere çeşitli kamu kurumları ve bankalar ile ortak çalışmalar yapılması gerekmektedir. Bu çerçevede "Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi" gibi kredilerin uygulanmasının teşvik edilmesi ve sistemin etkin işleyişi için gerekli hukuki düzenlemeler ile vergisel teşviklerin bir an önce hayata geçirilmesi gerekmektedir. Medeni Kanun, 2004

sayılı İcra İflas Kanunu, haciz prosedürünü hızlandırıcı, bankaların konut finansmanı sisteminde aktif olarak yer almalarını teşvik edici düzenlemeler ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 4389 sayılı Bankalar Kanunu, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılarak bu sistemn hukuki altyapısı oluşturulmalıdır. Bunun yanında ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan kişi ve kurumlar ile Merkez'e sağlanacak avantajlar için gerekli düzenlemeler de dahil edilmelidir. Ülkemizdeki sermaye piyasaları bu hukuki ve teknik altyapının oluşturulabileceği konuma gelmiştir. Gerekli mali araçların ve kurumların yaratılması ile uluslararası piyasalara entegrasyonunun (uyumunun) kısa zamanda sağlanmasının büyük faydaları olacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde artış oluşacak ve inşaat sektöründe ve buna bağlı 150'den fazla alt sektörde canlanma, ekonomide büyüme, işsizlikte azalma gerçekleşecektir. Bu sistemden faydalanan insanlara hizmet etmek isteyen sektördeki tüm kuruluşlar her şeyi kayıt altında yapacaklarından, sistemde kayıtdışılığın önüne geçilecektir. Finans kurumları kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayacaktır. Dolayısıyla kaçak yapılaşma ve niteliksiz konut üretimini azaltacaktır. Konut üretiminde standartlar belirlenecektir.

Ancak diğer yandan, Beşinci Bölümde belirtilen "İpotek Bankası Yöntemi" adlı konut finansman sistemine ait iki adet model yaklaşımının (Amerikan Fannie Mae Modeli ve Alman Pfandbrief Modeli'nin) uygulanabilmesi için Türkiye henüz hazır değildir. Türkiye ekonomisinin son göstergelerine göre enflasyon ve faiz oranlarındaki düşüşler devam etmektedir. Ancak ekonomimiz çok kırılgan bir yapıya sahiptir, en ufak bir siyasi olaydan veya dünyadaki ekonomik hareketlerden, dalgalanmalardan ve Avrupa Birliği müzakere sürecindeki her şeyden çok çabuk etkilenmektedir. Aynı zamanda henüz hukuk ve mevzuat altyapıları da hazır değildir.

Gayrimenkul Piyasası ve Konut kredilerinde en temel sorun fonlamadır. Hem fonlama problemini çözmek hem de ihtiyaç duyulan altyapı gereklerini yerine getirmek için 5.2. bölümünde yer alan "Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminin Başarısı İçin Gerekli

Parametreler" bölümü analiz edilmiştir. Bu konunun çözümü için aşağıdaki parametrelerde çözüme gidilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Çözüm için gerekli parametreleri 6 ana başlık halinde sınıflandırılabilir:

1. Gerekli teknik koşullar,
2. Gerekli ekonomik koşullar,
3. Hukuki ve mevzuat altyapı için gerekli düzenlemeler,
4. Gerekli kurumsal koşullar,
5. Sistemde gerekli standartlaşma,
6. Kamu politikasının ve desteğinin gerekliliği.

Ancak ülkemizde altyapı hazır dahi olsa, şu an için Türkiye'de bu modellerin uygulanması için erken olduğu sonucuna varılmıştır. En azından 3-5 yıl daha ekonominin sabit düşük enflasyon ve faizlerde kalması ve sermaye piyasalarının buna hazırlanması gerekmektedir. Yine aynı şekilde, en azından reel faizlerin %10'un altına inmesi ve süreklilik arz etmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul sektörüne açılan kredilerde bankaların başarısızlığa uğramalarının en önemli nedenleri "sektöre ilişkin yeterli bilginin olmaması, kredi analiz ve denetiminin etkin bir şekilde yapılamaması" olarak saptanmıştır.

6.2. nolu Önerilen Modellerin Türkiye'ye Uygunluğunun Tartışılması bölümünde ayrıntılı olarak yapılan analizlerden, bilgi ve incelemelerden yola çıkarak edinilen bulgular ışığında sistemde yaratacağı 6 adet ana başlık halinde olumsuzluk veya yetersizlikten bahsedilebilir:

1. Teknik koşulların yetersizliği,
2. Ekonomik koşulların istikrarsızlığı ve yetersizliği,
3. Hukuki ve mevzuat altyapısının yetersizliği,
4. Kurumsal koşulların yetersizliği,
5. Sistemde standartlaşma eksikliği,
6. Kamu politikası ve desteğinin eksikliği.

Ancak nedenleri ne olursa olsun tüm ülkelerde kamu kesimi ve özel kesimin özellikle kredi sağlayan kuruluşlarının ve konut üreticilerinin, konut ve konuta ilişkin altyapının sağlanmasında gerekli olan mobilizasyonu ve düzenlemeleri yapmaları gerekmektedir. Bunun yanında da öncelikle, düşük ve orta gelirli hane halklarına konut finansmanında destek olabilecek önerileri değerlendirerek, gerekli düzenlemeleri yapmalıdırlar.

Önerilen Pfandbrief ve Fannie Mae Konut Finansman Modellerinin uygulanabilmesi için aşağıda belirtildiği gibi sistemde bazı altyapı ve düzenleme önerileri getirilmiştir:

1. Kamu Sektörü Açısından getirilen Öneriler,
    1.1. Hukuki Altyapı ve Mevzuat Değişikliklerine Yönelik Öneriler,
    1.2. Vergi Teşviklerine Yönelik Öneriler,
2. Kredi Sağlayan Kuruluşlara Yönelik Öneriler.

7.1 Kamu Sektörü Açısından Getirilen Öneriler

Türkiye'de bugüne kadar, Kamu dolaylı yoldan destek olmak yerine doğrudan kredi tahsisi yoluyla konut finansmanı geliştirmiştir. Kendi inşa ettiği konutlara kendi kredi sağlayarak satma yoluna gitmiştir. Kredi vermek ve denetleyici olmak yerine bu yolu benimseyerek maliyetlerini artırmışlardır. Bu amaçla oluşturulan fonlar için bütçeden aktarılan pay gittikçe azaltılmış ve başka amaçlar için kullanılabilmiştir. Dolayısıyla güvenli olmayan bu fon kaynaklarını kullanarak kredi vermek yerine, verilen ipotek kredilerine garanti vererek daha fazla miktarda kredilendirme yapabilmek olanaklıdır. Kamu desteğinin doğrudan finansmanı yerine, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kredi derecesini artırıcı garantiler vermesi şeklinde kullanması önerilmektedir. Az miktardaki fon ile sektöre daha fazla miktarda finansman imkanı sağlanacaktır.

Ulusal bir konut politikası belirlenmelidir. Yeni sistem, yeni fon kaynaklarını ortaya koymalı, mevcut fon kaynaklarını belirli bir oranda konut finansmanına yönlendirmeli ve mevcut tasarrufları konut edinmeye özendirecek önlemler almalıdır. Bu amaçla fon aktarımını ve fon üretimini sağlayacak kurumsal yapının oluşturulması önem taşımaktadır (Nurolbank, 2002, s:127). Konut finansmanında uzmanlaşmış finansal aracı kurumların oluşması ve bunların kredilendirme ve fonlama konusunda geleneksel sistemdeki boşlukları doldurmaları önem

kazanmaktadır. Kamu garantisi, bu şekilde oluşabilecek merkezi ikincil piyasa kuruluşlarına yönlendirilebilecektir (Alp ve Yılmaz, 2000).

Bu çalışmada diğer ülkelerde yapılmış olan konut finansman modelleri incelenmiştir. Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi, tüm bu incelemeler neticesinde oluşturulmalı ve ipotek kredileri ile birlikte, ikincil ipotek piyasaları da sistemin içinde olmalıdır. Konut finansman sisteminde, ekonomide olabilecek herhangi bir krize karşı, finans kurumlarının endeksleme sistemini uygulayabilmesi gerekir. Düşük gelir gruplarına verilen ipotekli konut kredilerini veren kurumlara faiz sübvansiyonu gibi çeşitli sübvansiyonlar yapılarak kredi vermeleri teşvik edilebilir.

Arsa maliyeti, konut maliyetleri içerisinde çok yüksek bir orandır. Konut bedellerinin düşürülmesi için maliyetlerinin azaltılması gereklidir. Arsa maliyetini düşürebilmek için, devlet uygun maliyetli ve uzun vadeli arsaları konut üreticilerine tahsis edebilir. Konut maliyetlerini düşürmek için ikinci bir öneri olarak inşaat malzemelerindeki K.D.V. oranının %18'den %15'e, %10'a veya daha da aza indirilmesi gösterilebilir. Maliyetlerin aza indirilerek konut fiyatlarının da düşürülmesi sağlanır ve düşük ve orta gelir grubunun ulaşabileceği konutlara sahip olunur.

7.1.1 Hukuki Altyapı ve Mevzuat Değişikliklerine Yönelik Öneriler

Yasal altyapı için ilgili kanunlarda ve mevzuatta yapılacak düzenleme ve değişikliklerle uygulamaların bir an önce hayata geçirilmesi gereklidir. Değişiklik ve düzenleme yapılması gerekli olan kanun ve mevzuatlar şöyledir: İcra İflas Kanunu, Medeni Kanun, Tüketicinin Korunması hakkında Kanun, Tapu Sicil Sistemi, Ekspertiz Tebliğ Değişikliği, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun, Finansal Kiralama Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Bankalar Kanunu, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun gibi kanunlar ve mevzuatlar.

- Öncelikle "İpotekli Konut Finansmanı" kavramının tanımının kanunda yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte "Konut Finansmanı Kuruluşu" ile ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç edecek ipotek fonlarının nasıl oluşturulacağı, düzenleneceğine dair Sermaye Piyasası Kanunu'nda açıklamaların yer alması gerekmektedir.
- Sistemin kapsamı Sermaye Piyasası kanununda belirtilmelidir.

Hangi finansman yöntemlerinin kullanılması amaçlanmıştır?

- Konut kredileri,
- Finansal kiralama işlemleri
- Gayrimenkul üreticilerinin vadeli satışları

Hangi konutlar için sistem kullanılmalıdır?

- yapı kullanma izni almış, bitmiş tüm konutlarda kullanılabilir

Hangi işlemler için bu sistem kullanılabilir?

- Konut alımı
- Konutların deprem tehlikesine karşı güçlendirilmesi
- Konutların yenilenmesi, kullanım imkanlarının iyileştirilmesi (kentsel dönüşüm projeleri vb...)

- Vergi kanunlarında Değişiklikler:
  - En önemli değişiklik konut kredisi faiz ödemelerinin gelir vergisinden düşülmesi sağlanmalıdır.
  - Konut Finansman Kuruluşunun yapacağı işlemlerinin, kurumlar vergisi, damga vergisi, her türlü işlem vergileri ve tapu harcından muaf tutulması gereklidir. Daha ayrıntılı olarak, 7.1.2. nolu Vergi Teşviklerine Yönelik Öneriler bölümünde incelenebilir.
- İcra İflas Kanunu'nda Yapılması düşünülen değişiklikler:

Türkiye'deki icra takip sürelerinin 12-36 ay olduğu düşünüldüğünde bu sürenin çok uzun olduğu görülmektedir. ABD'de 8,4 ay, Almanya'da 6-12 ay, İngiltere'de 8-12 ay, Yunanistan'da 3-24 aydır.

- Dolayısıyla icra takip sürelerinin kısaltılması gerekmektedir. Rehnin paraya çevrilmesi yanında haciz yoluna da müracaat edilebilmelidir.
- Satışın gerçekleşebilmesi için 1. ve 2. ihalede ulaşılması gereken oranların azaltılması gereklidir.
- 3-5 yıllık bir geçiş sürecinden değerleme yapacak olan bilirkişilerin lisanslı ekspertizler arasından seçilmesi önerilmektedir.

Sistemin olmazsa olmazı olan; teminat niteliği taşıyan ipoteğin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesine yönelik yapılan düzenlemelerin bir an önce hayata geçmesi çok gereklidir ve önemlidir. Ancak daha önce de belirtildiği gibi Türkiye'deki adli sistem, mevcut koşulları itibariyle, günlük işleyiş düzeni incelendiğinde, yeni konut finansman sistemlerinin uygulanmasında en çok problem yaratacak husus olarak gözükmektedir.

- Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'da yapılması önerilen değişiklikler:

Değişken faizli konut kredisi mevcut kanunda yasaklanmıştır. Kanunda yapılacak değişiklikle kredi geri ödemelerinin yurtiçi ve yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslere göre değişerek yapılabilmesi imkanı getirilmelidir. Bunu getirirken de tüketicilerin, bu yöntemin olabilecek etkileri konusunda bilgilendirilmesi gereklidir.

- Finansal Kiralama Kanunu'nda yapılacak değişiklik:

Konut finansmanına finansal kiralama yönteminin dahil edilmesi ile sistemde yeni imkanlar ortaya çıkacaktır. Bahadır Teker'in 10.10.2004 tarihli "İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi" konulu araştırmasında finansal kiralama aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

  - Özel finans kurumları konut kredilerini finansal kiralama yöntemiyle kullandırmaktadır.
  - Konut Finansmanı Kuruluşu özel finans kurumları ile finansal kiralama şirketlerine de kaynak sağlayabilecektir.
  - Finansal kiralama sözleşmesinden doğan haklar Konut Finansmanı Kuruluşu'na devredilebilecek ve bu durumda ilgili gayrimenkul üzerine Konut Finansmanı Kuruluşu lehine ipotek tesis edilebilecektir.
  - Finansal kiralama yöntemiyle sağladıkları kaynak ile konut satın alan kişiler de vergi avantajlarından faydalanabilecektir.

- Kamu Finansmanı ve Borç Yönetimi Düzenlenmesi Hakkında Kanun'da yapılacak düzenleme ile Konut Finansmanı Kuruluşu'nun ihraç edeceği menkul kıymetler için sınırlı da olsa bir Hazine Garantisi verilmesi sağlanmalıdır.
- Gayrimenkul değerlemesine ilişkin düzenlemelerin yapılması ve mevzuata Uluslararası değerleme standartlarının dahil edilmesi gereklidir.
- Dolayısıyla "Konut Değerleme Uzmanlığı"nın düzenlenmesi de eklenmelidir.
- Kredi kayıt bürolarındaki bilgilere ve tapu kayıtlarındaki bilgilere kolay ulaşılabilir olması gereklidir. Bunun için tüm bilgiler bilgisayar ortamında tutularak bir standarda ulaşılması gereklidir.

7.1.2 Vergi Teşviklerine Yönelik Öneriler

Vergi teşviklerinde alınan kredilerin geri ödenmesinde yer alan anapara ve faiz toplamından faizlerin, gelir vergisinde bir gider olarak sayılması ve gelir vergisi matrahından düşülmesi istenmektedir, en azından düşük ve orta gelir grubunun aldığı kredilerden.

Vergi teşviklerinin ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirmesini sağlamaya yönelik olması gerekmektedir. Devletin vergi muafiyetleri ile gelir kaybına uğrayacağı sanılsa da uzun vadede konut piyasasının canlanması sağlanacağı için yapı sektörüne bağlı diğer sektörlerin ve ekonominin canlanmasıyla artan başka tür vergilerle (Katma Değer Vergisi, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi gibi) Sektörün iyileşmesini, karlılığın ve istihdamın artmasını da sağlayacaktır.

Konut ipotek kredileri kullanılarak alınan konutlarda konut bedelleri değerlerinin altında beyan edilemeyeceği ve gerçek değerinde gösterileceğinden, vergi kaçırmak mümkün olmayacaktır.
Finans sektörü ile yapı sektörünün birbiriyle ilişkilerinin sağlamlaştırılması ve konutun da bir finansman aracı olarak değerlendirilmesi sağlanmalıdır. Konut finansman sisteminde bankalara ve aracı finans kurumlarına çok iş düşmektedir. Bankalar gerekli fonları yüksek maliyetli mevduatlardan temin etmek yerine, menkul kıymetleştirme yolu ile bir araya getirerek oluşturmasının konut finansmanı için gerekli olduğu düşünülmektedir.

Düzenlenecek olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi, ihraç edilecek olan talebe bağlı olduğundan, bu menkul kıymetlerin talebinin artırılması için, en azından belirli bir dönem, gerek alım-satımlarının gerekse portföy şeklinde sağlanacak getirilerinin vergiden istisna tutulması gerekmektedir. Bu sayede ihraç edilmiş menkul kıymetlere olan talep artacak ve ihracı yapan kuruluşlar, birincil piyasa için gereken likiditeye kavuşmuş olacaklardır (Karakaş C. ve Özsan O., Active Finans Dergisi, 2004, Mayıs-Haziran, s:73).

7.2 Kredi Sağlayan Kuruluşlara Yönelik Öneriler

Konut sorununun çözümünde kredi sağlayan kuruluşların önemi büyüktür. Daha önce yapılmış olan uygulamalarda mevduat yoluyla finansman yapıldığı takdirde vade uyumsuzluğu ile karşılaşılabildiği görülmektedir. Bankaların ve finansman şirketlerinin en

uzun vadelerinin 1 yıl olduğu düşünüldüğünde ve ülkemizdeki gibi enflasyonist ortamlar oluştuğunda bunun onlar açısından ne kadar zor olduğu düşünülmelidir. Sistemin tam olarak işleyebilmesi için verilen kredilerin ikinci el piyasalarda satılıp likit hale dönüştürülerek fon elde edilmesi ve bu fonların da yine konut alıcılarına kredi olarak verilmesi önerilmektedir. Bu ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı yoluyla bankalara birçok yarar sağlanabileceği gibi sermaye piyasalarının gelişimine de katkı sağlayacaktır.

Türkiye'de şu an itibariyle yatırım fonlarının, emeklilik fonlarının, sigorta şirketlerinin ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve diğer kurumsal yatırımcıların bu menkul kıymetleri almaları için herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Borsa'da işlem görmesi için de bir engel bulunmamaktadır. Bu şekilde Sermaye Piyasalarının gelişimine katkıda bulunulmuş olacaktır.

Bankalar ve diğer finansman kurumları açısından baktığımızda sağlıklı kredi değerlendirme sistemi (scoring ve kötü kayıt araştırması) için altyapının oluşturulması önemlidir. Kredi riskini karşılayacak optimal (en uygun) kredilendirme oranının belirlenmesi gerekecektirki bu da sistemin zamanla kendi iç dengelerini bulması ile mümkündür.

Son dönemlerde Türkiye ekonomisinin olumlu yönde gelişmesi ve istikrar göstermesi, sistemin hayata geçmesini kolaylaştıracaktır. Bu sistemin uygulanması ise, bizzat aşağıda da belirtildiği üzere ülke ekonomisine katkı sağlayacak ve ekonomik kalkınmaya ve istikrara katkıda bulanacaktır. 6.1 numaralı İpotekli Konut Finansmanı (mortgage) Sisteminin Ekonomiye Etkisi bölümünde, bu sistemin Türkiye'ye katkılarına da yer verilmiştir. Ama özetleyecek olursak kısa bir şekilde Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sisteminin (Mortgage) gelişimi ile Türkiye'ye Katkıları şöyledir:

1. Ekonominin büyümesi,
2. Sosyal düzenin iyileşmesi, Sosyal adaletin sağlanması,
3. İşsizliğin azalması, yeni iş alanlarının oluşması,
4. Finansal pazarların genişlemesi ve derinleşmesi,
5. İnşaat ve yapı sektörünün desteklenmesi ve gelişmesi,
6. Yapılan konutların kalitesinin artması ve yaşanabilir çevre elde edilmesi
7. Gelecek garantisinin sağlanması,

   mümkün kılınabilir.

İpotekli Konut Kredileri sadece Konut finansmanı için değil aynı zamanda Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanında da kullanılabilir. Bu çalışmanın 4.2.3. bölümünde anlatılan "Proje Finansmanı Açısından İki Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi ve Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri" gibi çok başarılı olmuş benzer uygulamalar Türkiye'de denenmiştir. Şimdi İpoteğe Dayalı Gayrimenkul finansman sistemi sayesinde Dönüşüm projelerinin hızla gerçekleşmesi, var olan konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi, kaynak yaratılması ve talebin çeşitlenmesi için, menkul değerlerin kentleşme ve sermaye piyasası sektörlerinin gündemine girmesinde büyük yarar sağlanacaktır.

Daha önce de, belirtildiği üzere, bu çalışmanın ayrı bir önemi bulunmaktadır. Çalışma, konut üretimi açısından mimarlık alanını ve konut finansmanı açısından ekonomi ve işletme alanını ilgilendirdiği için disiplinler arası bir çalışma olmuştur. Ülkemizde, toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturma amacıyla geliştirilen model yaklaşımları yetersiz kaldığı için konut finansman sorunu ortaya çıkmıştır. Günümüzde de konut finansmanı sorununun; konut üretimi ve finansmanının birlikte analiz edilerek çözüleceği fikri, bilim adamları ve sektördeki uzman kişiler tarafından da belirtilmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada başta konut finansmanı ve temelinde konut üretim sektörünün analiz edilmesiyle daha kapsamlı ve doğruya en yakın çözümün bulunması amaçlanmıştır. Konunun, ilk defa bu kadar geniş kapsamlı olarak incelenmesi açıdan doktora programlarında mimarlık alanında bir ilk olduğu düşünülmektedir. Aslında bu çalışma geniş kapsamlı olması ve iki disiplini de içermesi açısından ileride hem Mimarlık alanında hem de başka disiplinlerde konut finansmanıyla ilgili konulardaki araştırmalara temel olabilir niteliktedir.

Genel hatlarıyla, bu çalışmada dünyadaki konut finansman modelleri genel olarak ele alınarak daha sonra ülkemizde bu konuda yapılan uygulamalar ve sonuçları incelenmiştir. Ülkemizde yapılan uygulamaların eksikliklerini gideren, soruna etkin bir çözüm getireceği düşünülen, düşük ve orta gelirli ailelerin konut gereksinmelerini mümkün olduğu ölçüde karşılayacak yöntem veya yöntemler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Böylelikle Türkiye'de konut finansmanına yönelik yeni bir model yaklaşımı getirmek değil, onun yerine genelde dünyada başarısı kabul edilmiş iki adet modelin Türkiye koşullarına nasıl, uyarlayacağına yönelik model yaklaşımları geliştirilmiştir. Bu yöntemlerin kaynak yaratan ve enflasyona karşın, tahsis edilen kaynakları aşındırmaksızın geri ödeyen nitelikte olmalarına özen gösterilmiştir.

Sonuç itibariyle, burada altı çizilmesi gereken önemli nokta da, ülkemizde model yaklaşımlarının uygulanması için altyapı hazırlansa bile, ekonominin istikrarsızlığı nedeniyle modellerin uygulamaya geçilmesinin henüz erken olduğudur. En az 3-5 yıl daha ekonominin hazırlanması (sabit-düşük enflasyon ve faizlerde kalması) ve sermaye piyasalarının buna hazırlanmasının gerekli olduğu da özellikle vurgulanmalıdır. Yine aynı şekilde, reel faizlerin en azından %10'un altına inmesi ve süreklilik arz etmesi gerekmektedir.

Önerilen bu model yaklaşımlarının uygulanmasıyla, ilk yıllarda olmasa bile, sonraki yıllarda, zaman içerisinde, ülke açısından önem taşıyan düşük, alt-orta ve orta gelir gruplar için, sorunun çözümünde çok büyük bir yarar sağlanabileceği vurgulanarak çalışma tamamlanmıştır. Model yaklaşımları uygulandığı takdirde, daha iyi bir kentleşme yaratılacak, düşük, alt-orta ve orta gelir grubundaki halkın yaşam standartları yükseltilecek, alım güçlerinin desteklenmesi ile konut gereksinmeleri talebe dönüştürülecek ve arzı da harekete geçirerek konut sektörünün geliştirilmesine ve toplu konut üretimine katkıda bulunulacaktır.

Çalışmada önerilen model yaklaşımlarıyla, toplu konut üretimine yönelik kaynak oluşturmak amacıyla, konut finansman sorununun çözülmesine çalışılmıştır. Bu bağlamda, hane halklarının konut maliyetlerini ödeyebilirliklerine ilişkin sorunları çözümlenmiş, konut finansmanına yönelik mali hizmetleri yerine getiren konut finansman kurumlarının piyasada ayakta kalabilmeleri sağlanmış ve fon fazlası olan kişilerin/yatırımcıların ellerindeki kaynaklar başarılı bir şekilde ekonomiye kazandırılmış olacaktır. Böylece istenen başarıya ulaşılmış olacaktır.

KAYNAKLAR

Bilimsel Çalışmalar (Yüksek Lisans, Doktora ve Doçentlik Tezi Çalışmaları, vb.)

Alp, A., (1996), "İpotek kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi (Model Suggestion in Solving Turkish Housing Finance Problem Through Mortgage Loans and Mortgage Baked Securities)", Basılmış Doktora Tezi, Ankara Üni., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, Ankara, s:5,25,26,91,97,98.

Alver, G., (1988), "Türkiye Koşullarında Bir Toplu Konut Uygulama Modelinin Geliştirilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi." Basılmamış Doktora Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:92-93.

Arıkal, B., (1995), "Konut Politikası Analizi İçin Sistem Dinamiği Yaklaşımı: Türkiye Uyarlaması. (System Dynamic Aproach for Housing Polizy Analysis: The case of Turkey)." Basılmamış Y.L. Tezi, O.D.T.Ü. , Endüstri Müh. Bölümü, Ankara, s:iv.

Aslan, M.H., (1989),"Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı – Toplu Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme." Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni., Sosyal Bilimler Ens.,Ekonomi Bölümü, Bursa, s:48,49,119,s:101,108-112.

Atlıhan, M.T, (1991),"Avrupa Topluluğu ile Bütünleşme Sürecinde Türk İnşaat Sektörünün Durumu." Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:86.

Ay, A., (1978), "Konut Gerçekleşmesi ile İlgili Ekonomik Etmenlerin Türkiye'de Gerçekleşen Konut Miktarındaki Etkileri Üzerine Bir Araştırma." Ege Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fak., Basılmamış Doktora Tezi, İzmir, s:27.

Baş, A., (1994), "Türkiye İçin Konut Finansman Modeli (Model for Housing Finance in Turkey)." Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, O.D.T.Ü., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, Ankara, 1994, s:17,51.

Baştüzel, H., (1989), "Türkiye'de Konut politikası Finansman Tedariki ve Kullanma Metadolojisi Üzerine Optimal Bir Yaklaşım." Basılmamış Y.L. Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., Ekonomi Bölümü, Ankara, s:129.

Berberoğlu, M.G., (2005), Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Öneriri, İstanbul Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İşletme Programı, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, s:57,61,2,107,110,123.

Bilgin, İ., (1992), Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi. İ.T.Ü.,Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Fak.,1990. Basılmış Doktora Tezi., Y.Ü.M.F.E.D. Yayını, 92.001, İstanbul, s:110-108-109-110.

Bulut, A.C., (1988), "İstanbul'da Geliştirilmiş yapım Teknikleriyle Konut Üreten Firmaların Konut Politikasındaki Rolü." Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:7.

Çınar, E., (1987), "2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Konut Politikasına Olan Etkileri Üzerine Bir Araştırma." Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:58.

Emür, A., (1999), "Türkiye'de Kentsel Kiralık Konut ve Kiracı Hanehalkları: Kiralık Konut Sektörü İçin Geçerli Alternatif Politikalar. (Urban Rental Housing and Tenant Households in Turkey: Towards Viable Alternative Policies for The Rental Sector)." Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, O.D.T.Ü., Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, s:vii.

Er, E., (1989), "Toplu Konut Alanında Türkiye Koşullarına Uygun Teknoloji Sorunu." Basılmamış Y.L.Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:4-5-6.

Esmeray, A., (1996), "Türkiye'de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri." Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., Kamu Yönetimi Bilimdalı, Ankara, s:6,27,20,23-24.

Gümrah, M., (1994), "Analysis of Different Housing Finance Methods and a Proposal of Housing Finance Model for High and Volatile Inflationary Economies".Basılmamış Y.L. Lisans Tezi, Boğaziçi Üni., Endüstri Mühendisliği Bölümü, İstanbul, s:4.

Gören, S.G., (1998), "Kamu İnşaat Projelerinin Gerçekleştirilmesinde Süre Uzama Nedenlerinin Analizi." Basılmamış Doktora Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:130.

Gürgün,M., (1997), "Housing Finance in High and Uncertain Inflationary Environments (A Turkish Case)". Basılmamış Y.L. Tezi, Boğaziçi Üni., İşletme Fak., İstanbul, s:21,20,108.

Gürses, H.C., (1985), "Geliştirilmiş Geleneksel sistemlerle Toplu Konut Üretimi, Kocaeli 4 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde Bir Model Geliştirilmesi." Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:3.

Kilerci,İ. (2003), "Kar Amaçlı Toplu Konut Firmalarında Yürütülen Üretim ve Pazarlama Çalışmalarının Kullanıcı İstekleri Üzerindeki Etkileri ve Ankara Angora Evleri Uygulaması", Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Pazarlama Programı, Basılmamış Y.L. Tezi, İzmir, s:76-78.

Koç, H., (1989), "Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma, İzmir Örneği." Dokuz Eylül Üniversitesi, Müh. Mimarlık Fak., Mimarlık Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, İzmir, s:9.

Köksal, Almula, (1994), "Türkiye'de Konut Üretimini Yönlendiren Kurumsal Düzenlemelerin Gelişimi." Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:7.

Köksal, Ahmet., (1993), "Kooperatiflerce Yürütülen Konut Üretiminde Nakit Planlaması." Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:17.

Köse, C., (2002), "İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Basılmamış Y.L. Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Finansman Bilim Dalı, s:18,35.

Mutluay, S., (1992), "Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri". Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:4-5-8-9-11-12-14-15,44,141,118,124-125,70,89-90,92,97.

Noroznia, H., (1985), "Türkiye'de Konut Sorunu ve Gaziemir'de Bir Toplu Konut Alanı tasarımı." Dokuz Eylül Üniversitesi, Müh. Mimarlık Fak., Şehir Bölge Planlama Bölümü, Basılmamış Lisans Tezi, İzmir, s:41.

Özel, C., (1999), "Sermaye Piyasası Kurulu", Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış YL. Tezi, s:10.

Özkan, E., (1981), "Türkiye'de 'Konut Sorunu' ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde 'Konut Üretimi'ni Finanslama Olanakları". Karadeniz Teknik Üniversitesi, İnşaat ve Mimarlık Fakültesi, Basılmamış Doçentlik Tezi, Trabzon, Eylül, s:19,20,142,143,146,150,151.

Özkul, S., (2001), "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Değerlendirilmesi". Basılmamış YL. Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Fak., İstanbul, s:51,54-60,66-67.

Öztekin,K., (1990), "Bina Proje Örgütlerinin Etkililiklerinin Değerlendirilmesi İçin İdeal Bir Çözüm Modeli". Basılmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimarlık Programı. Trabzon, s:vı.

Öztürk, M., (1993), "Finansal Sistemle Bütünleştirilmiş Bir Yapı içerisinde Türkiye'ye Yönelik Konut Finansmanı Analizleri; Daha Rekabetçi Bir Konut Finansman Sistemi İçin Bazı Strateji Önerileri." Basılmamış Doktora Tezi, Gazi Üni., Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, Ankara, s:605,614.,625,626.

Serim, E., (1979), "Yıkım – Yapım – Satım Olgusu ve Kentsel Yenileme, İzmir Alsancak Örnek Olay Üzerinde Bir Araştırma." Ege Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fak., Basılmamış Doktora Tezi, İzmir, s:4.

Temel,F.Z., (2003), "Konut, İpotek Bankacılığı ve Türkiye". Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye ve Borsa Anabilim Dalı, İstanbul, 2003, s:31.

Ünen, H., (1996), "Türkiye'de Konut Finansmanı Uygulamaları ve Yapı Tasarrufu Modeli." Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü. , Sosyal Bilimler Ens., İşletme Bölümü, İstanbul, s:1.

Yaşar,R., (2000), "Gazbeton Yapı Ürünlerinin Toplu Konutlarda Kullanımı". Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Ens., Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı, İstanbul, s:2.

Yavaş, H., (1988), "Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Standartların Belirlenmesi." Basılmamış Y.L. Tezi, Y.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:1.

Yıldırım, A., (2000), "Türkiye'de Konut Politikaları ve Uygulamaları 1923-2000". Basılmamış YL: Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Ens., Ankara, s:59.

Yirmibeşoğlu,F. (1990), "2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve İstanbul'da Toplu Konut Üretimi." Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:24.

Yurtseven, E., (1990), Toplu Konut Olayı ve Beşiktaş, Şişli, Sarıyer'de 1980 Sonrası Uygulamalar." Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, s:88,89,94.

Kitap, Araştırma, Rapor, Makale ve Bildiriler

Anon., (1991), The World in Figures: Countries, The World in 1992, The Economist, pp:83-87.

Anon., (1991), Türkiye'de Son 10 Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu Emlak Bank. ve Y.T.Ü., Toplu Konut Yapımcıları Derneğinin Katkılarıyla, İstanbul, s:135.

Anon, (2005), Milliyet Gazetesi, Emlak Eki, 23.04.2005. "Bankaların Konut Kredisi Faizleri-Oyakbank Örnek Ödeme Tablosu", s:5.

Anon., (1990), Hürriyet Gazetesi, "Türkiye Nüfus Artışında Avrupa Birincisi", 7.11.1990, s:4.

Anon, (2005), Referans Gazetesi, Finans/Haber, "Konutta Fiyat Balonu Krizleri Tetikliyor, 26.10.2005, www.referansgazetesi.com./haber

Anon, (2004), Yeni Asır Gazetesi, 13.02.2004.

Anon, (2005), Referans Gazetesi, 26.10.2005.

Akıncı, M., (1999), Bağımsız İdari Otoriteler ve Ombudsman, Beta Yayınları, İstanbul, s:202,215.

Alp,A.;Yılmaz.U.M., (2000) Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Mart Matbaacılık Sanatları LTD. Şti, İstanbul, s:138.

Altaban, Ö., (1996), Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme. T.K.İ. Baş., Konut Araştırmaları Dizisi 13. Ankara, s:81.

Atasoy,A., Ünügür,M., (1983) Türkiye'de Konut İhtiyacının Karşılanmasında Uygulanan Yaklaşımların Değerlendirilmesi, MPTAM, Mimari Planlama ve Tasarım Araştırma merkezi, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, s:1,20.

Attebery,W., (1980), Modern Real Estate Finance, 3. Baskı, Johm Wiley&Sons, New York, s:2.

Ayan, M., (1984), Türkiye'de Konut Politikası ve Toplu Konut Yasasının Geleceği. Şehirciliğin son 25 yılı Semineri, İTÜ Mimarlık Fak. Baskı Atölyesi, İstanbul, s:143-150.

Baban,K., (1985), "Toplu Konut Fonun Uygulaması Döneminde İnşaat Malzemesi Satışının Durumu", İnşaat Sektörünün Ekonomideki Sürükleyici Rolü Açısından Toplu Konut Uygulamaları, TEB. Yayın No: 3, İstanbul, s:107.

Balamir, M., (1993), Ülkemiz Koşullarına Uygun Konut Üretim Modeli - Gök İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin 30. Kuruluş Yıldönümü Nedeniyle Düzenlemiş Olduğu Ulusal Yarışmada Derece Alan Çalışmalar. O.D.T.Ü. Mimarlık Fak. Yayını : 93.02. Ankara , s:147, s:19, 24.

Balchin, P., (1996), Housing Policy - An Introduction Third Edition. Routledge, London and Newyork, s:283-284.

Ball, M., (1983), Housing Policy and Economic Power – The Poitical Economy of Owner Occupation. . Methuen London and New York, s:298.

Ball, M.; Harloe, M.; Martens M.; (1990) Housing and Social Change in Europe and the U.S.A.. Routledge, London and Newyork, s:130.

Ball, M.; Harloe, M.; Martens, M.; (1986), Mortgage Finance and Owner Occupation in Britain and West Germany. Pergaman Journals Ltd., Oxford, s:237.

Başbuğoğlu,S., (2005) 2005 Yılında İnşaat Sektörü. Kitap İ.M.S.A.D. (İnşaat Malzemelesi Sanayicileri Derneği) Tarafından İstanbul'da düzenlenen "2005 Yılında İnşaat Sektörü" konulu panelde yapılmış konuşma ve sunulan bildirilerden oluşmaktadır., Kaynak olarak alınan T.O.K.İ. Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın konuşma metni, s:15-17.

Bay.ve İsk. Bak., (1987), Birleşmiş Milletler İskan Komisyon Raporları: "Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası Seçenekleri Yeni Bir Gündem". Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara , s:51.

Beyfer, F.,H., (1969), Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken. İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Yayın No:38, Ankara, s:12.

Bilgin, İ., (1994), Yapı Üretiminde Ürün - Süreç İlişkisi. Y.T.Ü., Yayın No: 294, Mimarlık Fak., İstanbul, s:19.

Boleat, M., (1985), National Housing Finance Systems:A Comparative Study. Croom Helm Ltd., London, s:376,9,10,203-206.

Boleat, M., (1984), Alternative Housing Finance Systems, Nat.Westminster Bank Quart. Rev.984, s:8.

Buckley,R.; Lipman, B.; Persaud, T.; (1989), Mortgage Design Under Inflation and Real Wage Uncertainity: The Use of Dual Indexed Instruments, Discussion Paper No:INU-62, Worldbank, December, s:9.

Doğan,H., (1988), "Konut Sorununu Ortaya Çıkaran Sebepler", Dünya İnşaat, Yıl:5, Sayı:54, s:10-16.

D.P.T., (1989a), Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu. DPT Yayın NO: DPT.: 2178, Ö.İ.K.:342, **s:2-3.**

D.P.T., (1989b), Özel İhtisas Komisyonu Raporu: Türkiye'de Uygulanabilir Konut İnşaat Teknolojileri; DPT Yayın No: 2183, Ö.İ.K., Ankara, s:343.

Duyguluer, F., (1989), İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri. T.B.M.M. Kültür ve Sanat Yayınları, No:38. Ankara, s:13.

EMLAK BANK, (1991) Türkiye'de Son 10 yılda Toplu Konut sempozyumu Uygulamaları konulu Konferans Bildirisi, Ayan,M ve Koç,H., 1991, s:135.

Erdönmez,P.A., (2005), "Seçilmiş Ülkelerde Gayrimenkul Fiyatları ve Bankacılık Sektöründeki Gelişmeler" konulu araştırma raporu, Türkiye Bankalar Birliği Bankacılık ve Araştırma Grubu Uzmanı, Bankacılar Dergisi, Sayı:54, www.tbb.org.tr, s:59-73.

Erkut, C., (1998), Bağımsız İdari Makamlar Müessesesi Açısından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kısa Bir Değerlendirmesi, Bağımsız İdari Otoriteler içinde, İ. Kaboğlu (der.), Alkım Yayınları, s. 129-134.

Fabozzi, F.J.; Fabozzi,T.D., (1989) Bond Markets: Analysis and Strategies. Prentice–Hall International Editions, New Jersey, s:184.

Fabozzi, F.J.; (1992), The Handbook of Mortgage-Backed Securities. 3rd Edition, Probus Publishing Company, Chicago, s:9-15.

Fabozzi,F.J.; Modigliani,F.; (1992), Capital Markets, Institutions and Instruments, Prentice hall, New Jersey, s:546.

Gençcan,Ö.U., (2004) Türk Medeni Kanunu, 4721 Sayılı, Yetkin 2. Cilt, Ankara, M:873/2.

Geray,C.; Keleş,R.; Yavuz, F., (1978), Şehircilik Sorunları,Uygulama ve Politikası. Ankara Üni. SBF Yayınları, No:415 B2, Ankara, s:593.

Göksu, F., (2004), "Kentsel Dönüşüm:Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller". MİMARİST Dergisi, Yıl:4, sayı:12, Baskı: Güzel Sanatlar Matbaası, İstanbul, s:81-82-83-84-85-86.

Göksu, F, (2005), "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar" adında bildiri "Kentsel Dönüşüm Sempozyumu", 13.06.2005, s:271-272-273-274-275-276-277-278-279.

Gülöksüz,Y., (1992), Prefabrikasyonda Finansmanın Önemi. Konut Sektöründe Prefabrikasyonun Yeri. Ankara, s:48-50.

Güneş, H., (2002), Krizden Çıkışta İnşaat Sektörün Rolü. Y.E.M., Yapı Dergisinin Mayıs 2002, 246 nolu sayısının eki bir kitapçıktır. 28 Mart 2002 günü İnşaat Malzemeleri Sanayicileri Derneği İMSAD tarafından düzenlenen "Krizden Çıkışta İnşaat Sektörünün Rolü" konulu panelde yapılan konuşma ve bildirilerdir. Hurşit GÜNEŞ'in "İnşaat Sektörü ve Ekonomi-2002 ve Ötesi" Konulu Konuşmasından Alınmıştır, s:7.

G.Y.O.D.E.R., (2004), Gayri Menkul Zirvesi 4, "Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu-Gayrimenkul'de Büyüme Süreci Başlıyor Mu,?", İstanbul, 13 Mayıs 2004. GYODER Yayını Özel Eki., s:79,75,85.

Hasol, D., (2001), "İnşaat Sektörü 2001". Yapı Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Yayın No: 238, İstanbul, Eylül, s:38.

Hasol, D., (1998), Herşeyin Mimarı Var. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, Şubat, s:123.

Hasol, D., (1997), Yağma Var. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, Kasım, s:70.

Hasol,D., (1995), Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları,Altıncı baskı.(1975,1979,1988.1990,1993,1995), İstanbul, s:269.

Heuer, J.H.B., (1979), Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Fritz Knapp Verlag, 1. Auflage, s:65-71.,205.

Hoffmann,M.; Kremer,P., (1986), Zahlentafeln für den Baubetrieb, B.G.Teubner Stuttgart, 2.Auflage, s:163.

Hu, J.,C., (1989), "Adjustable-Rate Mortgages". Ed Fabozzi, Frank J. The Handbook of Mortgages-Backed Secutities. Porbus Publishing Company, Chicago, s:35-51.

Hübner, E., (1989), Jahrbuch des Bundesrepublik Deutschland 1989/90, Verlag C.h. Beck, 1. Auflage, s:109,108.

Kaplan, G.A., Filandro, G.D., (1992), "ARM Rate Adjustments: pulling a sampleconducting review", ABA Bank Comliance, April/Spring, s:5.

Karakaş,C., ve Özhan, O., (2004), "Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu", Active Finans Dergisi, Yıl:6, Sayı:36 Mayıs, Haziran, s:69,70,73,74.

Kartal, K., (1982), "Kentleşme Sürecinde Toplumsal Değişme Odağı Olarak Ankara", Kentsel Bütünleşme, Türk. Sos. Bil. Dern., Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı, Yayın No:4, Ankara, s:123-163.

Keleş,R., (1987), "Konut Kesimine Özelleştirme Sorunları". Konut ve Konut İşletmeciliği, Konut, s:7.

Keleş,R., (2000), Kentleşme Politikası. İmge Kitapevi Yayınları, yayın no:13, ,5. Baskı, Ankara, s:310.

Kişmir, İ.C., (2004), "Uzun Vadeli Konut Finansmanı "Mortgage", Yapılandırması Türkiye Örneği", Garanti Bankası, Yayınlanmamış Araştırma Notları. GYODER'in düzenlemiş olduğu "Gayrimenkul Zirvesi 4-Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma,Yabancı sermaye ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı" konulu konferans, 13 Mayıs 2004. (www.gyoder.org.tr), s:80-82.

Kodal, H., (2001), "Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişimi" Konulu Panel'de Yer Alan Konuşması.GYODER Başkanı Sıfatıyla. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası'nın 6 Kasım 2001'de Düzenlediği Panel. Yayına Hazırlayanlar: Özden, P; Karakaş, İ.; Turgut, S., Baskı:Erkam, Mayıs 2002, İstanbul, s:46.

Kodal, H. (2004),"Gayrimenkul Sektörü ve "Mortgage" Sistemi", Yapı Kredi Koray Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı, Yayınlanmamış Araştırma Notları. GYODER'in düzenlemiş olduğu "Gayrimenkul Zirvesi 4-Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma,Yabancı sermaye ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı" Konulu konferans, 13 Mayıs 2004, (www.gyoder.org.tr), s:13.

Kohutek,R.; Kainrath,W. (1976),Wohnungsmarkt 2-Ansaetze zu einer politokonomiszchen Theorie der Wohnungswirtschaft, Instit für Stadtforschung, Bd.39, Wien, s:14.

Konum,U., (1982), "1980-1981 Yıllarında Konut Piyasası", Konut 81, Kent-Koop. Yayın No:20, Ankara, s:51.

Lütge,F. , (1949), Wohnungswirtschaft, Stuttgart, 2. Auflage, s:38.

Malpass, P., (1990), Reshaping Housing Policy – Subsidies, Rents and Residualisation. Routledge, London and Newyork, s:1.

Mathey, K., (1990), Housing Policies in The Socialist Third World., Biddles Ltd, in Great Britain, s:13.

Merrill,S., Lawrence,R., Mayo,S., Grabowski,M., Vd…. (1999) The Feasibility of Estimating the Demand for Residential Mortgage Credit in Poland. Yazarlar: Sally Merrill (UI), Rebecca Lawrence (UI), Setphen Mayo, Maciej Grabowski, Martha Sickles-Grabowska, Marek Koziarek, Piotr Karas (Cracow Real Estate Institute) for USAID, April.

Merrill,S., Kozlowski,E., Karas,P., Laszek,J., (2000) Poland: Housing Finance at the Millenium, An Assessment of Achievements and Outstanding Issues. Yazarlar: Sally Merrill (UI), Edward Kozlowski (Cracow Karas (Cracow Real Estate Institute), Jacek Laszek (Bank Slaski) for USAID, February.

Mishkin,S.F., Eakins, G.S., (1998), Financial Markets and Institutions., An Inmprint fo Addison Wesley Longman, Inc.,United States, s:282-283.

Nurolbank, (2002), Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler. Nurolbank Yayını, İstanbul. Raporu Hazırlayanlar: Gökhan Harmankaya, Timur Yurdakonar, Alev Toka., Aslı Ergin, Barkın Şener. s:29-30,31,33,2,4,22, 44,46,50,55,56, 57-58,59,60-61,62-63,71,72,73-74,75-76,127.

Oğuzman, K., Seliçi, Ö. (1997), Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, 7. Baskı, İstanbul, s:712-713.

Önel, H., (1987), Yapı Üretimi - Yapı Yönetimi ve Ekonomisi., Y.T.Ü., Mimarlık Fak., Mimarlık Bölümü, İstanbul, s:35.

Özüekren, Ş., (1996), Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği?. T.K.İ. Baş., Konut Araştırmaları Dizisi 5. Ankara., s:177.

Öztürk,E, (2003), Türk İdare Sisteminde Rekabet Kurumunun yeri ve Diğer Bağımsız Otoritelerle Karşılaştırılması. Rekabet Kurumu, Ankara Temmuz 2003, s:32,48-49.

Page, R.M., (1991), Social Welfare Since The War İn: The British Economy Since 1945 , Oxford, pp: 457-458.

PIAR-Gallup, (1991), Consumer Attitude Survey Housing Finance, Marketing Research Co., İstanbul, s:29.

Pulat, G., (1992), Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını. Ankara, s:70.

Renaud,B., (1984) Housing and Financial Institutions in Developing Countries. World Bank Staff Working papers, no:658, s:6.

Sayın, E., (1988), "Türkiye'de Konut Sorununu İvmelendirilmesinde Konut Üretim Teknolojilerinin Konumu". B.M.T. Dergisi 1987 Yıllığı (Konut Özel Sayısı), Yayın No:15, Ankara, s:86-87.

Shull,B., (1981), "Economic Efficiency, Public Regulation and Financial Reform: Depository Institutions." Financial Institutions and Markets ed. By Murray E. Polakoff and Others. 2nd ed. Boston: Houghton Mifflin Company, s:679-681.

S.P.K, (2005), Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı., 13.07.2005 Tarihinde S.P.K. Kurumsal Yatırımcılar Dairesi tarafından hazırlanıp, Hükümete sunulan Taslak. (www.spk.gov.tr, s:20,21).

S.P.K.+Hükümet, (2005), Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı, 01.12.2005. Hükümet Tarafından T.B.M.M'ne sunulan Tasarı. (www.spk.gov.tr, s:9). EK 1

S.P.K. (2005), Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri Kitapçığı. S.P.K. Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Raporu, Aralık. (www.spk.gov.tr).

Struyk, R.J.; Turner, M.A., (1987), Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Developing Country, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs. Washington D.C., s:7.

Şenyapılı,T., (1996), 1980 Sonrasında Ruhsatsız konut Yapımı. T.K.İ. Baş., Konut Araştırmaları Dizisi 8. Ankara, s:79.

Tan, T., (1996), Bağımsız İdari Otorite Olarak Sermaye Piyasası Kurulu", Prof. Dr. İsmail Türk'e Armağan, SPK yayını, s: 3-15.

Tantan, S., (1996), Menkul Kıymetleştirme:ABD Uygulaması ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Mayıs, Ankara, SPK Yayınları, no:44, s:189,83-85.

Tekeli,İ., (1995), Konut Araştırmaları Sempozyumu. TC. Başbakanlık, T:K:İ:B: Konut Araştırmaları Dizisi 1, Ankara, s:2.

Tekeli İ., (1982), "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesimindeki Bunalım", Konut 81, Kent- Koop. Yay., No:20, Ankara, s:62.

Teker, M.,B., (1996), Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No:43. Ankara, Haziran, s:71-72-73,82-83,6,s:20-21.

Teker,M.B., (2004), "İpotek Finansmanı", Sermaye Piyasaları Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yayınlanmamış Araştırma Notları. GYODER'in düzenlemiş olduğu "Gayrimenkul Zirvesi 4-Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma,Yabancı sermaye ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı" konulu konferans, 13 Mayıs 2004 (www.gyoder.org.tr), s:74-77.

T.C.Konut Müs., (2003),"Konut Sahipliği çalışması, AKP Daire Başkanlığı, Ankara.

T.K.İ. Başk., (1996a), Konut, Komşuluk ve Kent Kültürü. T.K.İ. Baş., Konut Araştırmaları Dizisi 10. Ankara, s:27.

T.K.İ. Başk., (1996b), Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı - Habitat 2., T.K.İ. Baş., Türkiye Ulusal Komitesi, Haziran, s:57,161-162.

T.K.İ. Başk., (1996c), Yaratıcı Çözümler ve Uygulamalarla Geçen On İki Yıl – Bir Milyon Aileye Konut Kredisi. T.K.İ. Baş., Ankara, s:1.

T.M.M.O.B., Konut Kurultayı, 22-23-24 Mayıs 2002,Hazırlayanlar:Dr. Pelin Pınar ÖZDEN, Öğr.Gör.Dr.Sırma TURGUT, İlknur KARAKAŞ, Demet ERDEM ERSOY, Ali Rıza NURHAN. T.M.M.O.B Şehir Plancıları Odası,Umut Matbaacılık, 2003, s:65.

T.O.B.B. (1988), Konut Sorunu-Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son zamanlardaki Gelişmeler. T.O.B.B., Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, Yayın No: 95,AA-GE: 36, s:33,34.

Tokman, Y., (1985), Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle. Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği Yayını. Ankara, s:11.

Turgut,A., (2001), "Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişimi" Konulu Panel'de Yer Alan Konuşması. TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Başkanı Sıfatıyla. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası'nın 6 Kasım 2001'de Düzenlediği Panel. Yayına Hazırlayanlar: Özden, P; Karakaş, İ.; Turgut, S., Baskı:Erkam,Mayıs 2002, İstanbul, s:13,14.

Tuncel,K., (1997), Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Türkiye Uygulaması, SPK Yayınları, Yayın no:105, Ankara, s:9,12.

Uludağ, İ., (1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri. İstanbul Ticaret Odası Yayını, İstanbul, s:27,83,84,86,98-99,85-50,153, 156.

Wertheimer, R.G., (1968), Savaş Sonrası Döneminde Batı Almanya'da Mesken Konusunda Yaratılan Mucize, Batı Almanya, İtalya ve İspanya'da Mesken Politikası, İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırma Dairesi, Çeviri Serisi :11, s:1-5.

Yavaş, A. (2004), "İpotekli Kredi ve Sermaye", Elliot Professor of Real Estate and Research Director of the Institute for Real Estate Studies Pennsylvania State University, YSA., Yayınlanmamış Araştırma Notları. GYODER'in düzenlemiş olduğu "Gayrimenkul Zirvesi 4-Gayrimenkul Sektöründe Kurumsallaşma,Yabancı sermaye ve Uzun Vadeli Konut Finansmanı" Konulu konferans, 13 Mayıs 2004, (www.gyoder.org.tr), s:61.

Y.E.M. (2001), "Ekonomik Bunalım ve İnşaat Sektörü". Yapı Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi. Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Yayın No: 241, İstanbul, Aralık., s:17.

Y.E.M. (2003), Türk Yapı Sektörü Raporu, "Yapı" Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi Eki, Sayı:264, Kasım, s:31,32,19,17,7,20,14,15.

Y.E.M. (2004), Türk Yapı Sektörü Raporu, "Yapı" Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi Eki, Sayı:276, Kasım, s:30,31.

Y.E.M. (2005), Türk Yapı Sektörü Raporu, "Yapı" Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi Eki, Sayı:288, Kasım, s:30-31,35.

Yılmaz, M.,U., (2000), Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması, Yeterlik Etüdü. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (Kurumsal Yatırımcılar Dairesi) Yayınları. Ankara, Mart, s:8,40,50-51,60,61-64,:11.

EKLER

EK 1 "KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TASARISI".

HÜKÜMET TARAFINDAN T.B.M.M.'NE SUNULAN KANUN TASARISI (01.12.2005). (Kaynak: www.spk.gov.tr).

TASARI HÜKÜMETTE PLAN BÜTÇE KOMİSYONUNDA GÖRÜŞÜLEREK TARTIŞILMIŞ VE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERLE BİRLİKTE, SON HALİ T.B.M.M. GENEL KURULUNA SUNULMUŞTUR.

EK 1 KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TASARISI

Madde 1 - 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabileceği gibi haciz yoluna da başvurulabilir."

Madde 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

Madde 3 - 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

Madde 4 - 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

Madde 5 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde kırk olarak uygulanır. Temyiz talebinin reddi halinde, ikinci fıkrada yer alan tazminat alacaklıya ödenir ve alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar yatırılan teminattan karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırana iade edilir."

Madde 6 - 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde 8- Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanısıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

Madde 7 - 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

Madde 8 - 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler Madde 13/A – İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmiş beşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurul bu kapsamda yapılacak değerlemenin bu Kanun uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlarca ve Kurulca belirlenen usul ve esaslara göre yapılmasını zorunlu tutabilir. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;
a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,
b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlı menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,
c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,
d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması, zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkrada belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, gerekli gördüğü hallerde teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu resen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında,
a) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini,
b) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında takibini,
c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,
d) Sekizinci fıkrada sayılan şartlara uygunluğu,
izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

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

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflası durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul,

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedrici tasfiyesi ile tedrici tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,
b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi, c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması, hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra

kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir.”

Madde 9 - 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

“Varlık teminatlı menkul kıymetler
Madde 13/B – Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlenmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit

ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.”

Madde 10 - 2499 sayılı Kanunun 22’nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerleme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerleme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında, ilgili taşınmaz için değerleme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,”

Madde 11 - 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragraftan sonra gelmek üzere üçüncü paragraf olarak aşağıdaki hüküm eklenmiştir.

“İpotekli sermaye piyasası araçlarının satışını takiben, satış değerinin en fazla binde biri oranında kayda alma ücreti Özel Hesaba yatırılır. Kayda alma ücretinin oranı ve bu ücretin hesaplanmasına ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.”

Madde 12 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

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 kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması aşamasında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

Konut finansmanı fonu

Madde 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerleme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usul ve esasları belirler.

Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Varlık finansmanı fonu

Madde 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır.”

Madde 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 39– Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.”

Madde 14 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

“İpotek finansmanı kuruluşları

Madde 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklere ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır. Ancak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tabi olan kuruluşların yüzde ellibir ve daha fazla paya veya yönetim hakimiyetine sahip olduğu ipotek finansmanı kuruluşlarının ise kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna başvurması şarttır ve bu ipotek finansmanı kuruluşları Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun konsolide denetimine tabidir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca gerek duyulması hâlinde, ipotek finansmanı kuruluşlarının 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca yapılacak konsolide denetimi, Kurul ile birlikte gerçekleştirilir.”

Madde 15 - 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

“Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Madde 40/D- Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tabidir.”

Madde 16 - 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedrici tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesini, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedrici tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedrici tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir.”

Madde 17 - 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

“ İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyesi

Madde 46/C- Bu Kanunun 46’ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedrici tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedrici tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerinin uygulama usul ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedrici tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46'ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedrici tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedrici tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedrici tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2'nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanuni temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflas Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı

tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflasını isteyebilir."

Madde 18 - 2499 sayılı Kanunun 47'nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehneden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkar eyleyen veyahut bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve tağyir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6'ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12'nci maddelerine, 13'üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendin3e, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45'inci maddesine, 46'ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adli para cezası ile cezalandırılırlar."

Madde 19 - 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere beşinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL’den beşbin YTL’ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir.”

Madde 20 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“Geçici Madde 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

Geçici Madde 11 – Bu Kanunun 38/A maddesinde yapılan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmeleri, sözleşme tarihi dikkate alınmaksızın anılan madde uyarınca konut finansmanı kapsamındadır.

Geçici Madde 12 – Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz.”

Madde 21 - 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

“r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,”

Madde 22 - 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre 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 kullandırdığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.”

Madde 23 - 4077 sayılı Kanunun 7’nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandırdığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.”

Madde 24 - 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

“Konut Finansmanı Sözleşmeleri

Madde 10/B - 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 zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

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 gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırtır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7'nci ,25'inci ve 31'inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 26'ncı ve 27'nci maddeleri uyarınca icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı 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 tüketiciye karşı satıcı ile birlikte kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Konut finansmanı amacıyla ipotek alınmadığı hallerde kıymetli evrak teminat olarak kabul edilebilir.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

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 belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş

ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

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 itibarıyla 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 değişmenin 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 faizli 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.

Tüketiciye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.”

Madde 25 - 4077 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “10/A maddesinde,” ibaresinden sonra gelmek üzere “10/B maddesinde,” ibaresi eklenmiştir.

Madde 26 - 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması ve kiracılık sıfatının ve/veya sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerin devrine ilişkin sözleşmenin yapılmasıyla devredebilir.

Bu devir sözleşmesi 8 inci maddedeki tescil hükmüne tabidir. Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde, finansal kiralama sözleşmesinde hüküm bulunmak kaydıyla kiracı, finansal kiralama konusu konuttaki zilyedliğini bir başkasına devredebilir."

Madde 27 - 3/6/1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları (Bu kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifata tabi tutulmaz.)."

Madde 28 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendi ile (5) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kar payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kar payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kar payları ile konut finansmanı fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler dahil);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonosu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

Madde 29 - 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

Madde 30 - 193 sayılı Kanunun geçici 67'nci maddesinin (1) numaralı fıkrasının altıncı paragrafı ile (8) numaralı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları hariç) katılma belgelerinin ilgili olduğu fona iadesi, menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin alım satımı, Hazine tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerin alım satımı, itfası sırasında elde edilen getirileri ile bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde, konut finansman fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ile varlık finansman fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerinin dönemsel getirilerinin tahsilinde, tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında ve hisse senetleri kâr paylarının hisse sahipleri adına tahsilinde bu fıkra hükümleri uygulanmaz."

"8) Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları hariç), konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılsın veya dağıtılmasın yüzde onbeş oranında vergi tevkifatına tâbi tutulur. Bu kazançlar üzerinden 94 üncü madde uyarınca ayrıca tevkifat yapılmaz. Bu fon veya ortaklıklarının katılma belgelerinin ilgili fona iadesinden elde edilen gelirler ile hisse senetlerinin alım satımından elde edilen kazançlar ve konut finansmanı fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dahil edilmez. Ticarî işletmeye dahil olan bu nitelikteki gelirler, bu fıkra kapsamı dışındadır."

Madde 31 - 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler (yabancı para birimi üzerinden yapılanlar dahil) nedeniyle lehe alınan paralar."

Madde 32 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) Konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri."

Madde 33 - 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin (A) bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" bölümünün "1.Nispi harç" başlıklı fıkrasına (e) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54 Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

Madde 34 - 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne aşağıdaki (36) numaralı bent, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) numaralı bent eklenmiştir.

"36. Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken kağıtlar."

Madde 35 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 36 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GENEL GEREKÇE

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.

Ülkemizde kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiraların yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunlardır. Ülkemizde mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Süregelen iç göçler sonucunda büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme önemli bir sorun haline gelmiştir. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık yüzde kırkının tadilat ve tamire ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Diğer yandan kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak yüzde üçünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlardan ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandırdıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sıfıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde yüzde dört ila yüzde oniki, Orta Doğu ülkelerinde yüzde bir ila yüzde yirmiiki ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde yüzde iki ila yüzde ellidokuz arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde yüzde elliüç, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise yüzde kırküçtür.

Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri yirmi yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Nitekim, konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir.

Öte yandan gerek yurt içinde gerekse yurt dışında, konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak sağlayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada büyük miktarda tasarruflar, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Ancak, ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek bir konut finansmanı sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayabilecektir.

Diğer yandan, bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltması beklenmektedir. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır.

Ayrıca, kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda özel sektör borçlanma senedi ihraç edilmemekte, ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine

çıkabilmektedir. Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri bu vadelerle kısıtlamakta, daha uzun vadelere yönelik beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır. Kurulacak konut finansmanı sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesi ile birlikte yurt dışındaki örneklere benzer bir şekilde, ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, yirmi ila otuz yıla uzayan vadelere ulaşılması söz konusu olabilecektir. Uzun vadeli ipotekli sermaye piyasası araçlarının piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi, vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir.

Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin 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, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır. Ancak bu ön koşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekebilmektedir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, ekonomik istikrar konut finansman sistemlerinin başarılı olması için en temel ön koşuldur. Ancak burada ekonomik istikrar ile ifade edilen; enflasyon oranı, işsizlik düzeyi, reel faiz oranı gibi makroekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesine gelmesi değildir. Bu değişkenlerin belirli bir düzeye gelmeleri önemli olmakla beraber, kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunabilmesi ve iyileştirilebilmesidir. Nitekim, enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin

kurulabildiği ve geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar yakalanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan, bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, yukarıda ifade edildiği üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına katkıda bulunacaktır.

Bu Kanun ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. Bu değişiklikler ile yukarıda sayılan ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotek finansman kuruluşları tanımlanmıştır.

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-3 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-3 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. Ayrıca, ipotekle temin edilmiş alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan yeterli talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteklerin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu sermaye piyasası araçlarına ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir.

İpoteklerin paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması, doğal olarak ipotekli konutun sahibi durumundaki borçluların, geri ödemeleri aksatmaları halinde yaşayacakları sıkıntıları artıracaktır. Ancak mevcut durumda konut kredilerinin geri ödenmeme oranı çok düşük bir oran olup, sistemin hayata geçip yaygınlaşması halinde dahi, geri ödenmeme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir. Bu çerçevede, bu Kanunla İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sistemin hayata geçmesine büyük bir katkı yapmakla birlikte, ipoteğin

paraya çevrilmesinin hızlandırılması nedeniyle sıkıntı yaşayabilecek borçluların, sistemden fayda sağlayacak toplam kitle içerisinde küçük bir yer tutması beklenmektedir. Ayrıca, geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kurumlarla anlaşması, borçlarını yeniden yapılandırması ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmesi mümkündür. İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle bir takım kolaylıklar sağlanmasına karşın, takip sürecine gitmek yerine bu tür anlaşmalarla uzlaşma sağlanması alacaklıların avantajlarına olacağından, alacaklılar takibe gitmeyi son seçenek olarak görmeye devam edeceklerdir. Diğer yandan, İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sadece konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi ile sınırlanmıştır. Konut finansmanı ve konut finansmanı kurumları tanımları ise, Sermaye Piyasası Kanununda yapılmış ve bu tanımlarla sistemin bankalar ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsaması sağlanmıştır.

Bu Kanunla ipotek finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir. İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılara arz edebilecektir.

Bu amaçla, ipotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçları ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılmıştır. İpotekli sermaye piyasası araçları; ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır.

Konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak, özellikle Kıta Avrupasında kullanılan ve “covered bond” olarak adlandırılan varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler düzenlenmiştir. Son yıllarda sadece konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkelerde değil, kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerde de bu araç kullanılmaya başlanmıştır. Ülke düzenlemelerinin birbirleriyle uyumlu olmasının ve konunun ülke mevzuatlarında alt düzenlemeler yerine, kanunlarda ayrıntılı olarak düzenlenmesinin, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin uluslararası

sermaye piyasalarında satış başarısında etkili olduğu gözlemlenmektedir. Bu aracın en önemli özelliği fon yapısından farklı olarak, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanununa eklenen maddeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansmanı fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulmuş, yurt dışında "special purpose vehicle" olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmiştir. Konut finansmanı fonu kapsamı dışında kalan diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuş ve bu alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir.

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Bu Kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmektedir.Vergi kanunlarında sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında getirilmiş olan teşviklerin önemli bir vergi kaybına yol açmayacağı düşünülmektedir. Zira burada bahsedilen faaliyetler, ipotek finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı kaynağı sağlamasına ve sermaye piyasası araçları ihracına yönelik olup, halihazırda bu tür bir kuruluş ve faaliyet olmadığından mevcut bir vergi kaynağından vazgeçilmesi söz konusu değildir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1 - İnşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilgili sektörlerin gelişimine ve bireylerin konut ihtiyacının karşılanmasına hizmet eden konut finansman sistemine işlerlik kazandırılabilmesini teminen, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların takibinde süreci kısaltmak ve alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, İcra ve İflas Kanununun, rehinle temin edilmiş bir alacağın öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilerek, alacaklıya ipotekle temin edilmiş alacağın takibinde haciz yoluna

başvurabilme seçeneği de sunulmuştur. Alacağın sahibi yalnızca haciz yoluyla takip yapabileceği gibi, bu yolun seçilmesi halinde varsa kalan alacak için rehnin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir.

Madde 2 - Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerleme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşıması gereken nitelikler, değerleme faaliyetini yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerleme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların yaptırımları düzenlenmiştir. Ayrıca, değerleme hizmeti verebilecek kurumlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerleme uzmanları, sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracağı gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde hükmü çerçevesinde, bu görev, değerleme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerleme uzmanlarına da verilebilecektir.

Madde 3 - İcra ve İflas Kanununun 128 inci maddesi çerçevesinde yaptırılan kıymet takdirine ilişkin olarak, icra mahkemesine yapılan şikâyet üzerine icra mahkemesinin yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermesi halinde, söz konusu incelemenin Sermaye Piyasası Kanununun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılması gerekmektedir.

Madde hükmü çerçevesinde bu görev değerleme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerleme uzmanlarına da verilebilecektir.

Kanun hükmünde belirtilen bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracağı gibi takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde 4 - Ülkemiz koşullarında ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüşüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle, ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Madde 5 - Konut finansmanı amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinden, yüzde kırkı nispetine artırılmıştır. Bu suretle, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Temyiz talebinin reddedilmesi durumunda, merhunun takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılamaya yetmeyeceğinin anlaşılması halinde, kalan tutar, yatırılan teminattan karşılanacak, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırana iade edilecektir.

Madde 6 - İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle icra prosedüründe taşınmazın satışı aşamasındaki değerlemelerin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için üç yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin veya bilirkişi incelemesinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kurumların yanı sıra, diğer uzman bilirkişiler tarafından da yapılabilmesine imkan tanınmıştır.

Madde 7 - Bu maddede, konut finansmanı amaçlı kullanılan çeşitli menkul kıymetlere 2499 sayılı Kanunun diğer maddelerinde yapılan atıfları sadeleştirebilmek amacıyla, ilgili menkul kıymetlere ortak bir isim verilerek tanımlanmıştır.

Madde 8 - Sermaye Piyasası Kanununun değiştirilen 13/A maddesi ile ipotek teminatlı menkul kıymetler tanımlanmıştır. Bu menkul kıymetler ihraççının genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve ayrıca ihraççının sahip olduğu ve madde metninde sayılan şartları taşıyan varlıklarla teminat altına alınmış borçlanma senetleridir. Öyle ki, ihraççıların herhangi bir nedenle menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerini yapamamaları durumunda, teminat gösterilen varlıklardan elde edilen gelir, menkul kıymet sahiplerinin haklarının ödenmesinde kullanılacak, kamu alacakları da dahil olmak üzere ihraççıların diğer alacaklıları herhangi bir şekilde bu varlıkları haczedemeyecektir.

Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesi amacıyla, bu varlıkların oluşturulan teminat havuzuna kaydedilmesi öngörülmektedir. Teminat havuzlarının nasıl oluşturulacağı ve varlıkların havuzlara kaydının nasıl yapılacağı Kurulca düzenlenecektir. İhraççının sahip olduğu varlıklardan hangilerinin teminat havuzunda yer aldığı konusunda oluşabilecek tereddütleri ortadan kaldırmak adına, bu kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşunda da tutulmasını zorunlu tutmak konusunda Kurula yetki verilmektedir.

Teminat gösterilebilecek varlıklar üç gruba ayrılmıştır. Birinci grupta konut finansmanından kaynaklanan alacaklar yer almakta olup, 12'nci madde ile Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 38/A maddesi uyarınca bu tanım, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle verilen krediler ile yine bu özellikteki konutların finansal kiralanmasından doğan kira alacaklarını kapsamaktadır.

İkinci grupta yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle verilen kredilerden olan alacaklar yer almaktadır. Birinci gruptaki alacaklar için alacak tutarının konutun değerinin yüzde yetmişbeşine kadar olan kısmı, ikinci gruptaki alacaklar içinse alacak tutarının gayrimenkulün değerinin yüzde ellisine kadar olan kısmı teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınacak, aşan kısım dikkate alınmayacaktır. Ayrıca, Kurul ilgili konutların veya gayrimenkullerin değerinin Sermaye Piyasası Kanunu

uyarınca lisans almış kişi ve kurumlarca ve Kurul tarafından belirlenen usul ve esaslara göre tespit edilmesini zorunlu tutmak hususunda yetkilendirilmiştir.

Üçüncü grupta ise nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler yer almakta ve Kurula benzer nitelikteki varlıkları da bu gruba dahil etmek yetkisi verilmektedir.

Teminat gösterilebilecek tüm varlıklar içerisinde ikinci ve üçüncü gruptaki varlıkların payının ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamayacağı öngörülmektedir. Böylece teminat havuzlarının önemli bir bölümünün konut finansmanından kaynaklanan alacaklardan oluşması öngörülmektedir.

Ayrıca, maddede yukarıda sayılan teminat gösterilebilecek varlıkların finansal risklerden korunması için sözleşmeler yapılabileceği ve bu durumda, söz konusu sözleşmelerin de teminat havuzuna dahil olduğu belirtilmektedir.

İhraççının herhangi bir nedenle menkul kıymetlerden doğan yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, bu yükümlülükler teminat havuzunda yer alan varlıklardan elde edilen gelirle karşılanacağından, menkul kıymetlerin ihracından tamamen itfa edilmesine kadar geçen süre boyunca teminat havuzlarında menkul kıymet yükümlülüklerini karşılamaya yetecek kadar varlık bulunması son derece önemlidir. Bu amaçla maddede çeşitli kriterler sayılmakta ve hatta yüzde iki oranında fazla teminatlandırma öngörülmektedir. Belirlenen bu kriterlere uyumun ve genel olarak teminat havuzlarının oluşturulması ve bu havuzlara kaydedilen varlıkların gerekli nitelikleri taşıyıp taşımadıklarının kontrolü amacıyla ihraççıların bir teminat sorumlusu belirlemeleri zorunlu tutulmakta ve teminat sorumlularına görevlerini yapabilmeleri için gereken yetkiler verilmektedir.

Maddede ipotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıkların ihraççılar tarafından başka amaçlarla kullanımı, ihraççıdan olan alacakları nedeniyle kamu alacakları da dahil olmak üzere üçüncü kişilerce haczedilmesi, ihtiyati tedbir kararı verilmesi, veya iflas masasına dahil edilmesi yasaklanmaktadır. Diğer taraftan, ihraççıların ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin

kaldırılması veya iflası halinde, teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir, öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılması öngörülmektedir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili genel hükümler madde metninde düzenlenirken, bu hükümler çerçevesinde gerekli düzenlemeleri yapmak konusunda Kurula yetki verilmektedir.

Madde 9 - 8 inci madde ile değiştirilen Sermaye Piyasası Kanununun 13/A maddesinde düzenlenen ipotek teminatlı menkul kıymetlerde teminat gösterilebilecek varlık türleri sınırlı olarak belirlenmektedir. Finansal kuruluşların bu kapsama girmeyen diğer varlıklarını teminat göstererek de menkul kıymet ihraç edebilmeleri amacıyla 13/B maddesi olarak varlık teminatlı menkul kıymetler düzenlenmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler kadar standart olmayan bu menkul kıymetler için madde metninde asgari unsurlar belirtilmekte, detaylı düzenlemeler yapma yetkisi ise Kurula bırakılmaktadır.

Madde 10 - Konut alıcılarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve yatırımcıların mağduriyetinin önlenmesi için, konut finansmanı sisteminin, sağlıklı bir temel üzerine inşa edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında değerleme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirleme ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etme yetkisi Sermaye Piyasası Kuruluna verilmektedir.

Madde 11 - Sermaye Piyasası Kanununda Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınan sermaye piyasası araçlarının ihraç değerinin binde üçü tutarında (Bakanlar Kurulunca bu oran azaltılabilmekte olup, mevcut durumda geçerli olan oran binde ikidir.) kayda alma ücreti alınması öngörülmekle beraber, bu Kanunla yapılan değişiklik ile ipotekli sermaye piyasası araçlarının satış değeri üzerinden alınacak kayda alma ücretinin üst sınırı, konut sahipliğinin sosyal yönü dikkate alınarak ihraç değerinin binde üçü yerine satış değerinin binde biri olarak belirlenmiştir. Bu üst sınır dahilinde geçerli olacak oranın belirlenmesi, bu oranın hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulunca düzenlenmesi öngörülmüştür.

Madde 12 - Bu madde ile 2499 sayılı Kanuna üç madde eklenmektedir. 38/A maddesi ile; İcra ve İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. Tanımda dört farklı unsur yer almaktadır. Birinci unsur konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Böylece konut finansmanı kuruluşlarının tamamlanmış konutların satın alınması için verdikleri kredilerin yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri krediler de tanım kapsamına dahil olmaktadır. İkinci unsur konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Böylece alternatif bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları da konut finansmanı tanımına dahil edilmiş olmaktadır. Üçüncü unsur olan "sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması" ise halihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır. Yurt dışında "home equity loan" olarak isimlendirilen bu tür kredilerin de tanıma dahil edilmesi, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullerimize hareket kabiliyeti sağlayarak bu değerleri ekonomimize kazandıracaktır.

Konut finansmanı tanımındaki dördüncü unsur ise diğer unsurları taşıyan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı tanımına dahil edilmesidir. Tüketicilerin mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak amacıyla yeni bir kredi kullanmaları mümkün olup, kapatılan kredi konut finansmanı kapsamına giren bir kredi ise, yeni açılan kredi de bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir. Ayrıca konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla kere yeniden finansmanı mümkün olup, yeniden finansman amacıyla alınan her kredi, maddede yapılan tanım kapsamında bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir.

Konut finansmanı işlemlerinde çeşitli sigortalara ihtiyaç duyulabilmekte olup, bu amaçla yapılacak sigorta poliçelerinde Hazine Müsteşarlığının düzenlemelerine uyulması öngörülmektedir. Diğer yandan konut finansmanı kredilerinin yeniden finansmanında yeni krediyi açacak olan konut finansmanı kuruluşunun ipotek tesis etmeden krediyi kullandırmaması, mevcut konut finansmanı kuruluşunun ise kredi kapatılmadan ipoteği kaldırmaması tüketicilerin yeniden finansman yapmalarını operasyonel olarak zorlaştırmaktadır. Bu çerçevede yeniden finansman işlemlerinde ipoteğin yeni konut finansmanı kuruluşuna aktarılmasına ilişkin ilke ve esasların Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmektedir.

Konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, konut finansmanı işlemlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olduğu ve gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerektiği dikkate alınarak, kredi açılması ve finansal kiralama sözleşmelerinin imzalanması aşamasında konut değerlemesinin bu alanda yetkili kişi ve kurumlar tarafından yapılmasının Kurul tarafından zorunlu tutulabileceği öngörülmüştür.

38/B maddesi ile konut finansmanından kaynaklanan ve özellikleri Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılacak konut finansmanı fonları tanımlanmaktadır. Böylece, ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetler aracılığıyla sermaye piyasalarından fon sağlanması mümkün olacaktır. Oluşturulan fon portföyünde pay hakkı veren bu sermaye piyasası araçlarının kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir. Konut finansmanı fonu Sermaye Piyasası Kanununa bu Kanunla eklenen 38/C maddesindeki varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olarak belirlenmektedir.

Yurt dışı uygulamalarında “trust” adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansmanı fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Diğer taraftan, menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca, konut finansmanı fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda sermaye piyasası aracı ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar da oluşturularak farklı nitelikte sermaye piyasası araçları çıkarılabilecektir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti de verebilecektir.

Konut finansmanı fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların

korunmasıdır. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansmanı fonunun ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine yatırım yapan yatırımcıların bu araçlar üzerindeki haklarının ödenmesi için kullanılacaktır. Fon malvarlığı, başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, rehnedilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyecek, ihtiyati tedbir kararı verilemeyecek ve iflas masasına dahil edilemeyecektir.

Kurula fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde tutulmasını zorunlu kılma yetkisi verilmiş ve böylece söz konusu varlıkların kurucunun bilançosundan çıkarılmasında yaşanabilecek sorunların azaltılması amaçlanmıştır.

Diğer taraftan maddede, konut finansmanı fonlarında; fon kurulunun, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil edeceği ve yöneteceği, fon portföyüne alınan varlıklara ilişkin kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından sorumlu olacağı ve fonun yönetimine ilişkin usul ve esasların Kurulca belirleneceği hükme bağlanmıştır.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususunun tapuya şerh edilmesi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu alacakların kurucudan fon portföyüne geçmesi halinde, söz konusu alacakların teminatlarının da fona geçmesi gerekmektedir, aksi takdirde sistem suiistimallere açık olabilecektir. Bu sebeple Kurul, ipoteğin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilecektir.

Fonun kuruluş ve faaliyet esasları ile ilgili ilkeleri belirlemeye ve Fon kurucusunun iflası veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflası halinde gerekli tedbirleri almaya Kurul yetkilendirilmiştir.

38/C maddesi ile, Kanunda yer alan konut finansmanı fonu tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansmanı fonları düzenlenmiştir. Varlık finansmanı fonlarının

portföylerine alabileceği varlıklar, Kurulca belirlenecek olup, bu madde çerçevesinde, söz konusu varlıklar kurucunun bilançosu dışına çıkarılacaktır. Varlık finansmanı fonlarının, alacakların menkul kıymetleştirilmesinde sermaye piyasalarına yeni ve geniş bir imkan sağlayacağı düşünülmektedir.

Madde 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde yer alan "ipoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu" ibaresi "ipotek finansmanı kuruluşları" olarak değiştirilerek söz konusu sermaye piyasası kurumlarına ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmadan, daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta; ayrıca gayrimenkul değerleme kurumları da sermaye piyasası kurumları arasında sayılmaktadır.

Madde 14 - Bu madde ile, hayata geçirilecek konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak sermaye piyasası kurumu niteliğinde ipotek finansmanı kuruluşları düzenlenerek, bu kuruluşların amacı ve faaliyet konuları belirlenmiştir. Bu kuruluşların kuruluşları, izin esasları, faaliyet ilkeleri ve tabi olacakları yükümlülüklere ilişkin esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşünü almak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür. Ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tabi olan kuruluşların yüzde ellibir ve daha fazla paya veya yönetim hakimiyetine sahip olduğu ipotek finansmanı kuruluşlarının, kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kuruluna başvurmaları gerektiği, bu kuruluşların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun konsolide denetimine tabi olacakları, bunların dışında kalan ipotek finansmanı kuruluşlarının ise Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmaları gerektiği düzenlenmiştir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının ödenmiş sermayelerinin ise, 5411 sayılı Bankacılık Kanununda düzenlenen kalkınma ve yatırım bankalarına paralel olarak, kurucularının taşıması gereken şartların da 5411 sayılı Kanunda banka kurucu ortakları için aranan şartlara paralel olarak belirlenmesi öngörülmüştür.

Madde 15 - Gayrimenkul değerleme uzmanları, konut finansmanı sisteminde şahsen değerleme yapma imkanına sahip olmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul değerleme uzmanlığı faaliyetinin yaygınlaşabileceği öngörülerek, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerleme ilke ve kurallarının belirlenmesi, standartların oluşturulması ve lisanslamaya ilişkin

faaliyetlerin tamamının veya bir kısmının yürütülebilmesi amacıyla, değerleme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Madde 16 - Maddede yapılan düzenleme ile; madde metninde öngörülen durumların ortaya çıkması halinde, ipotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiyesinin, varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzlarının ve konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedrici tasfiyesinin veya yönetiminin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülebilmesini teminen Sermaye Piyasası Kanununun "Yatırımcıları Koruma Fonu" başlıklı 46/A maddesine yeni bir hüküm eklenmiştir.

Madde 17 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 46/C maddesi ile ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricen tasfiyesi düzenlenmiştir. Özel bir yöntem olan tedrici tasfiyede, Türk Ticaret Kanununun ve İcra ve İflas Kanununun tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanmamaktadır. Böyle bir özel tasfiye yöntemine ihtiyaç duyulmasının nedeni, genel hükümlerdeki tasfiye prosedürünün sermaye piyasasının yapısına uymaması, piyasada güven ilkesinin zedelenmesine yol açmasıdır. İpotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmış olması ve bu kuruluşların ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan talep görmesinde bu kuruluşların kısa bir sürede tasfiyesinin önemli olması nedeniyle özel bir tasfiye yönteminin belirlenmesi zorunluluk haline gelmiştir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyesine karar verme yetkisi, Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca Sermaye Piyasası Kuruluna aittir. Ancak, ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi, Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yapılacaktır.

Madde 18 - Bu madde ile, **-** İpotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkların ve konut finansmanı fonu malvarlıklarının idaresinde ortaya çıkabilecek muhtemel kötüye kullanımların önüne geçilmesi amaçlanmış ve söz konusu varlıkların kötüye kullanımı Türk Ceza Kanununda düzenlenen görevini kötüye kullanma suçunun özel bir türü olan ve Sermaye Piyasası Kanununun 47'nci maddesinin (A) bendinin (5) numaralı alt bendinde tanımlanan sermaye piyasası araçlarında görevini kötüye kullanma suçu kapsamına alınmış,

- Sermaye Piyasası Kanununa eklenen madde hükümlerine aykırılığa ilişkin cezai sorumluluğunun belirlenmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kanununun adli para cezası öngören 47'nci maddesinin birinci fıkrasının (C) bendinin kapsamı genişletilmiştir.

Madde 19 - Sermaye Piyasası Kanununun "İdari para cezaları" başlıklı 47/A maddesinde, Kanunun 40/C maddesinde organları ve statüsü düzenlenen Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğince, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verileceği öngörülmüştür. Bu madde ile, Sermaye Piyasası Kanununun anılan maddesinde yapılan değişiklikle, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde, Birlik tarafından bin YTL`den beşbin YTL`ye kadar para ceza uygulanabileceği düzenlenmiştir.

Madde 20 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 40/D maddesi ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurulması öngörülmüş olup, aynı Kanuna eklenen geçici 10 uncu madde ile, Birlik Statüsünün oluşturulmasına ilişkin esasların belirlenmesi amaçlanmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte bir geçiş süreci olacağı dikkate alınarak Birlik Statüsünün oluşturulması ve Birliğe üyelik için üç yıllık bir süre öngörülmüştür.

Geçici 11 inci madde ile Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış ancak konut finansmanı tanımına uygun olan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin de Kanunla getirilen yeniliklerden faydalanabilmesi amaçlanmaktadır.

Geçici 12'nci madde ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin iki yıllık bir süre sonrasında konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamaları amaçlanmaktadır.

Madde 21 - 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına "Konut Finansmanı Kuruluşu" eklenmiştir. Eklenen bu tanım ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda "Konut Finansmanı Kuruluşu" ifadesinin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlandığı üzere konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini kapsadığı düzenlenmiş olmaktadır. Diğer bir deyişle 2499 sayılı Sermaye Piyasası

Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşlar, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ilgili hükümlerine de tabi olacaklardır.

Madde 22 - 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi ayıplı mal hususunu düzenlemektedir. Bu Kanunla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna ilave olarak getirilen 10/B maddesi hükmü ile konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmış olup, konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, bu finansmanı, belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente ve ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan tüketiciye karşı satıcı ile birlikte teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır. Söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Böylelikle, konut finansmanı kuruluşları tarafından, ancak belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde, teslim edilen konutun ayıplı olmasına karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumluluk getirilerek tüketicinin korunması amaçlanmıştır.

Madde 23 - 4077 sayılı Kanunun 7'nci maddesi kampanyalı satışları düzenlemektedir. Söz konusu maddeye eklenen hüküm ile kampanyalı satışlarda, konut finansmanı kapsamındaki işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması halinde, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır. Söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Madde 24 - Bu madde ile konut finansmanına yönelik konut kredileri tüketici kredilerinden ayrılmış ve ayrı olarak düzenlenmiştir. İlave olarak konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de 4077 sayılı Kanun kapsamına alınmıştır. Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal kiralama işlemlerinde de korunması amaçlanmıştır.

Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemleri de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olarak öngörülmektedir. Bu nedenle finansal kiralamaya ilişkin getirilen özel hükümlerle finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketiciler gibi korunması amaçlanmıştır.

Tüketiciye sözleşmeyi imzalamadan önce sözleşme koşullarını içeren "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" ile tüketiciye sözleşmeye ilişkin genel bilgiler verilerek tüketiciye teklifi kabul edip etmeme serbestisi tanınmıştır.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında verilen kredilere ilişkin esaslar düzenlenirken, sistemin arz tarafının desteklenmesini teşvik etmek amacıyla, kredinin belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilmesi durumunda, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesine ilişkin olarak konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluğunun kullandırılan kredi tutarı ile sınırlandırılması amaçlanmış olup, bu sayede hem tüketicinin korunması hem de konut finansmanı kuruluşlarının kendi risklerini ölçebilmeleri mümkün kılınmıştır. Diğer taraftan, söz konusu kredilerin devrolması halinde dahi bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Bu madde ile getirilen önemli bir değişiklik değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması olmuştur. Konut kredileri ile sınırlı olarak sabit faizle borçlanma zorunluluğu kaldırılmaktadır. Değişken faizle kredi verilebilmesi kredi verenlerin risk yönetimini kolaylaştıracak ve bunun sonucunda vadelerin uzaması ve geri ödeme taksitlerinin azalması sağlanacaktır. Düzenleme tüketicilerin sabit faizle borçlanmaya devam etmesini engellememekte, ancak isteyen tüketicilerin değişken faizli borçlanabilmelerine imkan tanımaktadır. Geri ödeme tutarlarının ilişkilendirilebileceği endekslerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Diğer yandan, finansal kiralama sözleşmeleri hali hazırda değişken kira bedelleri içerebilmekte iken, bu değişiklik ile bu tür sözleşmelerde uyulması gereken esaslar değişken faizli kredi sözleşmelerine paralel olarak düzenlenmiştir. Finansal kiralama sözleşmelerinde faizin finansal tekniklerle anaparadan ayrılarak ayrıca hesaplanması gerekmektedir.

Faiz oranının değişken olarak belirlenebilmesine imkan getirilmekle birlikte ilgili sözleşmelerde bu oran ve tutarlar için bir üst sınır belirlenmesi de zorunlu tutulmuştur. Bu şekilde baz alınan endeksteki gelişmeler ne olursa olsun, tüketicilerin aldıkları riskler için bir üst sınır çizilmiş olmaktadır.

Diğer yandan, değişken faiz esasına göre düzenlenmiş kredi sözleşmeleri veya finansal kiralama sözleşmelerinde uygulanan yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şart tutulmuştur. Değişken faiz oranının sözleşmede belirlenen üst limite ulaşması halinde, tüketicilerin karşı karşıya kalacakları toplam borç tutarı ve geri ödeme taksitleri ile kira bedellerinin ulaşabileceği azami tutarlar hesaplanarak sözleşmede gösterilmek zorundadır. Değişken faiz oranının belirlenmesine ilişkin kullanılabilecek endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilmesine yönelik usul ve esaslar ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

Bu Kanunla getirilen önemli bir diğer değişiklik, sabit faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde sınırlı da olsa konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilerden erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınmasıdır. Borcun erken ödenmesi durumunda, gerekli faiz ve komisyon indirilerek erken ödeme tarihinde ödenmesi gereken anapara tutarı hesaplanmakla birlikte konut finansmanı kuruluşları bu anapara tutarının yüzde ikisine kadar erken ödeme ücreti tahsil edebileceklerdir. Sabit faiz oranı içeren sözleşmelerde tüketiciler piyasadaki gelişmelere göre sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme yaparak kâr edebilmektedir. Erken ödemenin arkasında yatan bu kazanç konut finansmanı kuruluşu içinse bir kayıp ifade etmekte olup, sınırlı da olsa erken ödeme ücreti uygulaması kazanç ve kayıpları dengeleyici bir unsur olacaktır. Değişken faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde ise erken ödeme ücreti uygulanması mümkün olmayacaktır.

Madde 25 - 4077 sayılı Kanuna 10/B maddesinin eklenmiş olması nedeniyle aynı Kanunun ceza hükümlerinin düzenlendiği 25 inci maddesi 10/B maddesini içerecek şekilde genişletilmiştir.

Madde 26 - Tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracıların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması koşuluyla yeni bir kiracıya devredebilmeleri öngörülmektedir. Bu devir işlemine ilişkin sözleşmenin tescil hükmüne tabi tutularak devrin aleniyet kazanması

amaçlanmıştır. Ayrıca, finansal kiralama sözleşmesinde hüküm bulunmak kaydıyla konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde konutun zilyetliğinin devrinin mümkün hale getirilmesi ile kiracıların alt kiralama yapabilmelerine imkan tanınması amaçlanmıştır.

Madde 27 - Konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları, esas itibarıyla menkul kıymetleştirme amaçlı kullanılacak bir malvarlığı olacaktır. Kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir mekanizma olması itibarıyla, bu fonların vergi kanunları açısından saydamlığının sağlaması, diğer bir deyişle gelirleri ve bundan kaynaklanan mali yükümlülükleri ek bir maliyet getirmeden doğrudan yatırımcılara aktarması öngörülmektedir. Bu nedenle bu fonların kazançlarının Kurumlar Vergisi ve Gelir Vergisi stopajından müstesna olması öngörülmüştür.

Madde 28 - Konut finansmanı fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetleri ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetleri ile ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları ve varlık teminatlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirlerin menkul sermaye iradı olarak nitelendirilmesi amaçlanmıştır.

Madde 29 - Bu madde ile, ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatının Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi kapsamında belirlenmesi öngörülmüştür. 94 üncü madde uyarınca mevcut durumda tevkifat oranı yüzde yirmibeş olmakla birlikte, aynı madde uyarınca, Bakanlar Kurulu bu oranı her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra indirmeye veya bir katına kadar artırmak suretiyle yeniden tespit etmeye yetkili olduğundan, Bakanlar Kurulunca alınacak bir karar doğrultusunda bu oranın yüzde sıfır olarak belirlenmesi durumunda verginin gelir elde eden kişi üzerinden tahsili mümkün olabilecektir.

Madde 30 - 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununa 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67'nci maddenin (8) numaralı fıkrası kapsamında, 1/1/2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılsın veya dağıtılmasın yüzde onbeş oranında vergi tevkifatına tâbi tutulacak, bu kazançlar üzerinden 94 üncü madde uyarınca ayrıca tevkifat

yapılmayacaktır. Bu fonlara benzer şekilde, konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının da portföy işletmeciliği kazançları üzerinden yüzde onbeş vergi tevkifatı yapılması, çifte vergilendirmeyi önlemek amacıyla da konut finansmanı fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler için yıllık beyanname verilmemesi ve bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde stopaj yapılmaması öngörülmektedir.

Madde 31 - 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (u) bendinde yapılan değişiklikle, ipotek finansmanı kuruluşlarının da kuruluşları sırasında çıkardıkları hisse senetlerinden veya sermayelerini artırdıkları sırada emisyon primlerinden elde ettikleri gelirlerinin banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olması öngörülmektedir. Yapılan değişiklik ile ipotek finansmanı kuruluşlarının oluşturulmasında ve sermaye artırımı sırasında oluşabilecek giderlerin asgari düzeyde tutulması hedeflenmiştir.

Anılan maddeye eklenen (y) bendi ile ise, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler nedeniyle lehe aldıkları paraların banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulması öngörülmektedir. Bu şekilde bu kuruluşların faaliyetlerini sürdürürken ortaya çıkabilecek maliyetlerin ve buna paralel bir şekilde, konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin olabildiğince azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 32 - Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ipotek üzerine yapılan konut finansmanı kapsamında tüm işlemlerin ve konut finansmanı kapsamında finansal kiralama yoluyla kiralanan konutların kiracıya devrinin tapu harcından müstesna tutulması amaçlanmıştır. Böylelikle, bu aşamalarda ek bir vergi doğmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde, bu kuruluşun faaliyetlerini sürdürürken maliyetlerini olabildiğince azaltması ve konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin paralel bir şekilde azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 33 - İpotek finansmanı kuruluşlarına devredilen alacakların takibinde, ihalenin feshi taleplerinin maktu harç yerine nispi harca tabi kılınmasıyla, ihalenin feshi talebinin takip sürecinin geciktirilmesi amacıyla keyfi bir şekilde kullanılmasının önlenmesi ve paraya çevirme sürecinin kısaltılarak daha sağlıklı işlemesi sağlanmaya çalışılmaktadır.

Madde 34 - İşlem maliyetlerinin düşürülmesi için, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtları ile ipotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtların damga vergisinden muaf tutulması amaçlanmaktadır.

Madde 35 - Yürürlük maddesidir.

Madde 36 - Yürütme maddesidir.

EK 2

ÖRNEK: İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMET UYGULAMASI

EK 2 ÖRNEK: İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMET UYGULAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınları arasında yer alan ve Konut Finansmanı konusunda dikkate değer çalışmalara yer verilmiş olan Ufuk Yılmaz'ın yazmış olduğu "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması" adlı araştırma kitabında İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Uygulamasına bir örnek verilmiştir. Konuya açıklık getirebilen faydalı bir örnek olduğu için araştırmamızda örneğe tüm ayrıntılarıyla aşağıda yer verilmiştir.

Merkez ortak özelliklere sahip uzun vadeli ipotek kredilerini bir havuz içerisinde toplayarak bunların gelirlerini menkul kıymet sahiplerine aktaracaktır. Ancak, ülkemiz koşullarında çok uzun vadeli (Örneğin 15 yıl gibi) menkul kıymet ihracı mümkün olmamaktadır. Bu sebeple Merkez'in öncelikle devraldığı krediler karşılığında aktardığı fonları karşılamak için birer yıl vadeli İ.D.M.K. ihraç etmesinin, vadesi dolan bu İ.D.M.K.'leri itfa edebilmek için ise bir yıl boyunca tahsil ettiği kredi geri ödemeleri ve aradaki farkı karşılayacak şekilde ihraç edeceği yeni bir seri İ.D.M.K.'den elde edeceği nakit girişlerini kullanmasının ve bu işlemi kredinin vadesi boyunca tekrarlamasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Yukarıdaki prosedürü ayrıntılı bir şekilde ele anan ve İ.D.M.K. ihracının tasarrufçu ile Merkez'e olan getirisini inceleyen bir örnek İ.D.M.K. uygulaması aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir:

Varsayımlar

1) Kişi bankadan 4.500.000.000 TL'lik 15 yıl vadeli, %8 reel faizli, Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi almıştır. (Bu tutar, 80 m²'lik bir daire için, DİE'nin 1998 yılı için açıkladığı ortalama birim m² konut maliyetinin (50 milyon TL) üzerine, %25 arsa payı ve %20 kar ilavesi ile hesaplanan yaklaşık 6 milyar TL tutarındaki değer üzerinden, %75 oranında kredi alınması varsayımı ile bulunmuştur.) Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisinin tercih edilmesinin sebebi ise ülkemiz koşullarında uygulanabilirliği daha önceki yılların verileri ışığında test edilmiş iki kredi türünden biri olması, borç veren kurumların reel olarak alacağı tutarı sabitleyerek bu kurumların riskini azaltması ile borçlu açısından ödemelerin oranını ücretin belirli bir kısmına sabitleyerek uzun vadeli plan yapma imkanı vermesidir.

2) Kişi ortalama bir memur maaşı düzeyinde gelire sahiptir. Bu tutar 1998 yılı için 92.481.635 TL'dir.

3) Memur maaşlarının her yıl ortalama reel olarak %4 artacağı varsayılmıştır. Bu varsayımın temel dayanağı 1984-1998 döneminde memur maaşlarının yılda ortalama olarak reel %4 oranında artması olmuştur.

4) Kişi maaşının yaklaşık %37,5'ini (%37,5217579) kredi ödemeleri için ayırabilmelidir.

Kişinin 1998-2012 yılları arasında ödeyeceği tahmini kredi tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir[1] (Tablo 35)

1998-2012 Döneminde 15 Yıl Vadeli Çift Endeksli Değişken Oranlı İpotek Kredisi

Yıl	Yıllık Ücret (TL)[2]	Yıllık Geri Ödeme (TL)[3]	Faiz ödemesi (TL)[4]	Anapara Bölümü (TL)[5]	Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesi (TL)[6]	Geri Ödeme Sonrası Kredi Bakiyesi (TL)[7]
1998	1.109.779.620	416.408.822	360.000.000	56.408.822	4.860.000.000	4.443 591.178
1999	1.154.170.805	433.065.175	355.487.294	77.577.881	4.799.078.472	4.366.013.289
2000	1.200.337.637	450.387.782	349.287.064	101.106.718	4.715.294.361	4.264.906.578
2001	1.248.351.142	468.403.293	341.192.526	127.210.767	4.606.099.105	4.137.695.811
2002	1.298.285.188	487.139.425	331.015.665	156.123.760	4.468.711.476	3.981.572.051
2003	1.350.216.596	506.625.002	318.525.764	188.099.238	4.300.097.815	3.973.472.813
2004	1.404.225.260	526.890.002	303.477.825	223.412.177	4.096.950.638	3.570.060.636
2005	1.460.394.270	547.965.602	285.604.851	262.360.741	3.855.665.487	3.307.699.884
2006	1.518.810.041	569.884.226	264.615.991	305.268.236	3.572.315.875	3.002.431.649
2007	1.579.562.442	592.679.595	240.194.532	352.485.064	3.242.626.181	2.649.946.585
2008	1.642.744.940	616.386.779	211.995.727	404.391.053	2.861.942.312	2.245.555.533
2009	1.708.454.738	641.042.250	179.644.443	461.397.808	2.425.199.975	1.784.157.725
2010	1.776.792.927	666.683.941	142.732.618	523.951.323	1.926.890.343	1.260.206.402
2011	1.847.864.644	693.351.298	100.816.512	592.534.786	1.361.022.914	667.671.616
2012	1.921.779.230	721.085.350	53.413.729	667.671.621	721.085.345	-5

[1] Veriler 1998 Yılı Sabit TL'si Olarak Alınmıştır.

[2] Yıllık ücretin her yıl reel olarak %4 artacağı kabul edilmiştir.

[3] Yıllık geri ödeme tutarı yıllık ücretin yaklaşık %37,5 (%37,5217579)'ine denk gelmektedir.

[4] Faiz Ödemesi, her yılbaşında bir önceki yılın geri ödeme sonrası kredi bakiyesine yıllık %8'lik reel faiz uygulanması yolu ile hesaplanmıştır.

[5] Anapara Bölümü, yıllık ödeme tutarından faiz ödemesi tutarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

[6] Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesi, her yıl bir önceki yıldan devreden geri ödeme sonrası kredi bakiyesine, %8 reel faiz ilavesi ile bulunmuştur.

[7] Geri Ödeme Sonrası Kredi Bakiyesi, Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesinden, Yıllık Geri Ödemenin düşülmesi sonucunda bulunmuştur.

Kredi açan kuruluşları aldığı ipotek senetleri karşılığında fonlayan Merkez, söz konusu fonları sermaye piyasalarından, menkul kıymet ihracı yolu ile sağlayacaktır. Bunun için de elindeki ipotek senetlerini ve buna dayalı olarak yapılacak ödemeleri karşılık göstererek kurumsal ve bireysel yatırımcılara ipoteğe dayalı menkul kıymet satacaktır. Daha önce de belirtildiği üzere Merkez devraldığı krediler karşılığında aktardığı fonları karşılamak için birer yıl vadeli İ.D.M.K. ihraç edecek, vadesi dolduğunda ise bu İ.D.M.K.'leri itfa edebilmek için bir yıl boyunca tahsil ettiği kredi anapara geri ödemeleri ve aradaki farkı karşılayacak şekilde ihraç edeceği yeni bir seri İ.D.M.K.'den elde edeceği nakit girişini kullanacak ve bu işlemi kredinin vadesi boyunca tekrarlayacaktır.

Kurumsal ve bireysel yatırımcılara yapılacak ihraçlarda ,ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin yıllık net %6 reel faiz getirisi olacaktır. Kredi açan kurumlar kanalıyla transfer edilecek %8'lik reel faiz gelirinin geri kalan %2'lik kısmı ise merkez'in kazancını oluşturacaktır. Merkez'in, kredi kuruluşlarının devrettiği konut kredileri karşılığında bu kurumlara aktaracağı fonları karşılayabilmek için her yıl ihraç etmesi gereken ipoteğe dayalı menkul kıymet miktarı ve bu ihraçtan yatırımcılar ile Merkez'in elde edeceği getiri aşağıda bir tablo halinde sunulmuştur.

Yıllık İDMK İhraç Tutarları ve Yatırımcı ile Merkez Açısından Getirisi (Tablo 36)

Yıllar	İhraç Tutarı (TL)[1]	Tasarruf Sahibine Ödenecek Faiz (TL)[2]	Merkezin Yıllık Kazancı (TL)[3]
1997 sonu	4.500.000.000		
1998	4.443.591.178	270.000.000	90.000.000
1999	4.366.013.297	266.615.471	88.871.824
2000	4.264.906.578	261.960.798	87.320.266
2001	4.137.695.811	255.894.395	85.298.132
2002	3.981.572.051	248.261.749	82.753.916
2003	3.793.472.813	238.894.323	79.631.441
2004	3.570.060.636	227.608.369	75.869.456
2005	3.307.699.884	214.203.638	71.401.213
2006	3.002.431.649	198.461.993	66.153.998
2007	2.649.946.585	180.145.899	60.048.663
2008	2.245.555.533	158.996.795	52.998.932
2009	1.784.157.725	134.733.332	44.911.111
2010	1.260.206.402	107.049.463	35.683.154
2011	667.671.616	75.612.384	25.204.128
2012	-5	40.060.297	13.353.432

[1]1997 yılı sonunda ihraç edilecek tutar ile 1998 yılında verilen konut kredisi karşılanmış, 1998 yılından itibaren ihraç edilmesi gerekli İ.D.M.K. tutarları ise o yılda kredi alan tarafından ödenen anapara tutarının, bir önceki yılın ihraç tutarından düşülmesi suretiyle bulunmuştur. Yani kredinin anapara kısmı ödendikçe ihraç edilmesi gereken İ.D.M.K. tutarları bu miktarda azalmakta ve vade sonunda sıfırlanmaktadır.

[2]Tasarruf sahibine ödenecek faiz tutarı bir önceki yıl ihraç edilen İ.D.M.K. tutarının reel olarak %6'sına denk gelen rakamdır.

[3]Merkez'in kazancı ise bir önceki yıl ihraç edilen İ.D.M.K. tutarının reel olarak %6'sına denk gelen rakamdır.

Merkez'in ve tasarruf sahibinin elde ettiği faiz gelirleri kredi alanların ödedikleri yıllık %8'lik reel faiz ile karşılanmaktadır (Yılmaz, 2000, s:61-64).

EK 3

ÇİFT ENDEKSLİ DEĞİŞKEN ORANLI İPOTEK KREDİSİ'NİN UYGULANABİLİRLİĞİNE BİR ÖRNEK

EK 3 ÇİFT ENDEKSLİ DEĞİŞKEN ORANLI İPOTEK KREDİSİ'NİN UYGULANABİLİRLİĞİNE BİR ÖRNEK

Çift Endeksli İpotek kredisi türünün uygulanabilirliğinin test edilmesi açısından faydalı bir örneği M. Ufuk Yılmaz, "Türkiye'de İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin Kurulması" isimli kitabında (s:50-51) detaylı olarak analiz etmiştir. Belirtilen örneğin bu çalışmaya önemli katkısı olacağı düşünülerek aşağıda yer verilmiştir.

Bu senaryo çalışmasında, alınan kredi tutarlarının tamamının, ipotek kredisinin vadesi içerisinde ödenebilmesi için ortalama memur maaşının yüzde kaçlık kısmının kredi taksitlerinin ödenmesi için ayrılması gerektiği hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar neticesinde, 1984-1998 yılları arasındaki enflasyon ve ortalama memur maaşlarına ilişkin veriler neticesinde, konut bedelinin %75'i oranında kredi alınması durumunda, ortalama memur maaşının yaklaşık %45'inin; konut bedelinin %60'ının kredi olarak alınması durumunda ortalama memur maaşının %36'sının; ve konut bedelinin %50'sinin kredi olarak alınması halinde ise ortalama memur maaşının %30'unun kredi geri ödemeler için ayrılması gerektiği tespit edilmiştir (Yılmaz, 2000, s:11).

Çift endeksli değişken oranlı ipotek kredisi senaryosu örneği (Yılmaz, 2000, s:50-51).

a) Konut değerinin %75'i (2.374.312 TL) oranında, %8 reel faizle kredi alınması halinde (Tablo 32)

Yıl	Yıllık Ücret (TL)	Ücret/Geri Ödeme Oranı (%)[1]	Yıllık Geri Ödeme Tutarı (TL) [2]	Faiz Ödemesi (TL) [3]	Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesi (TL) [4]	Geri Ödeme Sonrası Kredi Bakiyesi (TL) [5]
1984	481.080	45,33	218.057	189.945	2.564.257	2.346.200
1985	477.964	45,33	216.644	187.696	2.533.896	2.346.200
1986	485.644	45,33	220.126	185.380	2.502.632	2.282.507
1987	504.920	45,33	228.863	182.601	2.456.107	2.236.245
1988	464.924	45,33	210.734	178.900	2.415.144	2.204.410
1989	590.456	45,33	267.633	178.353	2.380.763	2.113.130
1990	679.256	45,33	307.883	169.050	2.282.180	1.974.297
1991	728.147	45,33	330.044	157.944	2.132.241	1.802.198
1992	828.156	45,33	375.374	144.176	1.946.373	1.570.999
1993	845.844	45,33	383.392	125.680	1.696.679	1.313.288
1994	660.802	45,33	299.518	105.063	1.418.351	1.118.832
1995	647.885	45,33	293.664	89.507	1.208.339	914.675
1996	697.247	45,33	316.038	73.174	987.849	671.812
1997	812.130	45,33	368.110	53.745	725.557	357.447
1998	851.705	45,33	386.048	28.596	386.042	-6

b) Konut değerinin %60'ı (1.899.450 TL) oranında %8 reel faizle kredi alınması halinde (Tablo 33)

Yıl	Yıllık Ücret (TL)	Ücret/Geri Ödeme Oranı (%)[1]	Yıllık Geri Ödeme Tutarı (TL) [2]	Faiz Ödemesi (TL) [3]	Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesi (TL) [4]	Geri Ödeme Sonrası Kredi Bakiyesi (TL) [5]
1984	481.080	36,26	174.445	151.956	2.051.406	1.876.961
1985	477.964	36,26	173.316	150.157	2.027.117	1.853.802
1986	485.644	36,26	176.100	148.304	2.002.106	1.826.006
1987	504.920	36,26	183.090	146.080	1.972.086	1.788.996
1988	464.924	36,26	168.587	143.120	1.932.116	1.763.529
1989	590.456	36,26	214.107	141.082	1.904.611	1.690.504
1990	679.256	36,26	246.306	135.240	1.825.745	1.579.438
1991	728.147	36,26	264.035	126.355	1.705.793	1.441.758
1992	828.156	36,26	300.299	115.341	1.557.099	1.256.800
1993	845.844	36,26	306.713	100.544	1.357.344	1.050.630
1994	660.802	36,26	239.615	84.050	1.134.681	895.066
1995	647.885	36,26	234.931	71.605	966.671	731.740
1996	697.247	36,26	252.830	58.539	790.279	537.449
1997	812.130	36,26	294.488	42.996	580.445	285.957
1998	851.705	36,26	308.838	22.877	308.834	-5

c) Konut değerinin %30 oranında (1.582.875 TL), %8 reel faiz üzerinden kredi alınması halinde (Tablo 34)

Yıl	Yıllık Ücret (TL)	Ücret/Geri Ödeme Oranı (%)[1]	Yıllık Geri Ödeme Tutarı (TL) [2]	Faiz Ödemesi (TL) [3]	Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesi (TL) [4]	Geri Ödeme Sonrası Kredi Bakiyesi (TL) [5]
1984	481.080	30,22	145.371	126.630	1.709.505	1.564.134
1985	477.964	30,22	144.430	125.131	1.689.265	1.544.835
1986	485.644	30,22	146.750	123.587	1.668.422	1.521.672
1987	504.920	30,22	152.575	121.734	1.643.405	1.490.830
1988	464.924	30,22	140.489	119.266	1.610.097	1.469.608
1989	590.456	30,22	178.422	117.569	1.587.176	1.408.754
1990	679.256	30,22	205.255	112.700	1.521.454	1.316.199
1991	728.147	30,22	220.029	105.296	1.421.495	1.201.466
1992	828.156	30,22	250.249	96.117	1.297.584	1.047.334
1993	845.844	30,22	255.594	83.787	1.131.121	875.527
1994	660.802	30,22	199.679	70.042	945.569	745.890
1995	647.885	30,22	195.776	59.671	805.561	609.785
1996	697.247	30,22	210.692	48.783	658.568	447.877
1997	812.130	30,22	245.407	35.830	483.707	238.300
1998	851.705	30,22	257.365	19.064	257.364	-1

[1] Veriler 1984 yılı sabit TL'si olarak alınmıştır.

[2] Ücret/Geri Ödeme Oranı, vade sonunda kredi borcunun tamamıyla amortize edilmesi esasına göre hesaplanmış olup, gösterme kolaylığı açısından 2. basamaktan sonra yuvarlama yapılmıştır. Gerçekte bu oran, %75 kredi alınması halinde , %45,32649; %60 kredi alınması halinde %36,2612; %50 kredi alınması halinde %30,21765'dir.

[3] Yıllık Geri Ödeme Tutarı, Yıllık Ücret ile Ücret/Geri Ödeme Tutarının çarpılması suretiyle hesaplanmış olup, yılda bir kez yeni ücret tutarlarına göre yeniden belirlenmektedir.

[4] Faiz ödemesi, her yıl bir önceki yılın geri ödeme sonrası kredi bakiyesine yıllık %8'lik reel faiz uygulanması yolu ile hesaplanmıştır.

[5] Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesi, her yıl bir önceki yıldan devreden geri ödeme sonrası kredi bakiyesine, %8 reel faiz ilavesi ile bulunmuştur.

[6] Geri Ödeme Sonrası Kredi Bakiyesi, Geri Ödeme Öncesi Kredi Bakiyesinden, Yıllık Geri Ödemenin düşülmesi sonucu bulunmuştur.

ÖZGEÇMİŞ

Doğum Tarihi : 27.09.1976

Doğum yeri : Biga / Çanakkale

Lise : 1987-1994 Çanakkale Anadolu Lisesi

Lisans : 1994-1998 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans : 1998-2000 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

Doktora : 2000-2006 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

Çalıştığı Kurumlar

2003-2005 Soyak Yapı İnşaat A.Ş. , Lojistik ve Satınalma Takımı, Lojistik ve Satınalma Sorumlusu

2001-2003 RD Raydolap Tasarım ve Dekorasyon Ürünleri Mim. İnş. San. ve Tic. A.Ş., Müşteri ve Satış Sorumlusu

1998-2000 Büromod Büro Mobilyaları A.Ş., Tasarım ve Uygulamadan Sorumlu Mimar

1997-1998 Çizgi Mimarlık, Proje Mimarı

1995-1997 Mozaik Mimarlık ve İnşaat Ltd. Şti, Proje Mimarı